



Чек-лист управдома: снижаем расходы на общедомовые нужды

В 2018 году владельцев квартир ожидает рост коммунальных тарифов, который отразится на строке на общедомовые нужды. Увеличение платы за услуги ЖКХ во многом связано с высокой энергоемкостью зданий, так как большинство жилых кварталов возводятся без применения энергосберегающих технологий. Пока концепция строительства «нулевых» (пассивных, не потребляющих ресурсы) домов в России не развита, высокие траты управляющих компаний на их содержание остаются повсеместными. Однако снизить общедомовые расходы и увеличить энергоэффективность жилого комплекса можно при помощи приведенных ниже действий.



Первое: проверьте окна

Для снижения потерь через остекление подъездов контролируйте, что регулятор фурнитуры своевременно переведен в зимний режим, а провисшие створки подтянуты. Если окна после данных манипуляций поддувают и подтекают, возможно, дело в износе уплотнителя – обратите внимание управляющей компании на необходимость его замены.

Кроме того, при строительстве жилых комплексов зачастую используются самые дешевые однокамерные варианты остекления – на собрании совета многоквартирного дома примите решение в пользу установки современных энергоэффективных моделей. Снизить счета за отопление и поддержать комфортный микроклимат помогут окна на основе профиля толщиной не менее 70 мм и двухкамерного стеклопакета со специальным покрытием, значительно снижающим потери тепла.

Второе: замените лампы

Затраты на общедомовые нужды от круглосуточной работы ламп накаливания в подъездах и дуговых натриевых ламп высокого давления с трубчатой колбой на дворовой территории можно и нужно оптимизировать: места общего пользования должны освещаться наименее энергоемкими светодиодными лампами и только тогда, когда это необходимо. Затраты на оптимизацию окупятся за первый год эксплуатации.

«Эффективность освещения в местах общего пользования зависит от того, установлены ли таймеры и датчики, срабатывающие при наличии движущихся объектов и определенном уровне освещенности. Они нужны, чтобы учитывать степень занятости помещения и поступление дневного света, – поясняет Владимир Закусин, эксперт Группы компаний ИЕК, крупного производителя и поставщика электротехники и свето-

техники. – Система управления в сочетании со светодиодами дает ощутимую экономию, решение о монтаже соответствующих компонентов может быть принято на совете многоквартирного дома».

При замене ламп накаливания общего назначения приобретать новый светильник не обязательно, достаточно подобрать светодиодную лампу с подходящим цоколем и габаритами. От аналогичной замены дуговых натриевых ламп высокого давления в консольных¹ уличных светильниках эксперт предостерегает: из-за различий теплового режима эксплуатации светодиоды могут выйти из строя раньше положенного срока. В специальном корпусе, рассчитанном на работу со светодиодным источником света, перегрева не произойдет.

Третье: утеплите фасад

Затраты на обогрев улицы через стены, кровлю и фундамент необходимо снижать. Если первичный энергобаланс показал, что совокупная доля потерь выше всего у фасада, то экономически целесообразны инвестиции в его утепление негорючими минераловатными материалами, экструзионным пенополистиролом или жестким полиуретаном (например, PIR – теплоизоляционным материалом из огнестойкого пенополиизоцианурата).

«Толщина теплоизоляционного материала в фасадной системе зависит от его свойств, вида конструкционного материала стен и коэффициента теплотехнической однородности выбранной системы утепления. Она может просто соответствовать нормативам, сдерживая рост платы за отопление в процессе эксплуатации, а может обеспечить полную энергонезависимость», – комментирует руководитель направления «Энергоэффективность зданий» Корпорации ТЕХНОНИКОЛЬ Станислав Щеглов.

Четвертое: замените приборы учета

Перерасход на общедомовые нужды может быть вызван отсутствием или несовершенством приборов учета воды, тепла и электроэнергии. Неточность устаревших счетчиков, возможность проводить махинации с незащищенными устройствами оборачиваются дополнительными расходами для жильцов. Важно укомплектовать здание современными приборами учета, начиная с общедомовых, которые находятся на балансе управляющих компаний, поэтому их своевременная проверка, то есть подтверждение их соответствия метрологическим характеристикам, и замена находятся в ее зоне ответственности. Экономия достигается за счет высокой точности контроля потребления ресурсов, а возможность дистанционного получения данных с по-

¹ Консольные светильники – осветительные приборы, устанавливаемые на кронштейнах. Применяются для освещения улиц, пешеходных переходов, АЗС, железнодорожных переездов, парков, проезжей части и других открытых пространств.

Усилиями совета
многоквартирного
дома и
управляющей
компании возможно
значительно
снизить расходы
на содержание без
ущерба комфорту.

мощью автоматизации контроля и учета (АСКУВ (автоматизированная система контроля и учета воды), АСКУТ (автоматизированная система контроля и учета тепловой энергии), АСКУЭ (автоматизированная система контроля и учета электрической энергии)) повысит эффективность и удобство их сбора. «Нередко расчет за общедомовую электроэнергию производится не по нормативам, а по разнице данных вводного и индивидуального прибора. Если поквартирно установлены модели, защищенные от скручивания и занижения показаний, в том числе с применением магнитных и электронных устройств, то недобро-

совестные жильцы не смогут намеренно исказить данные индивидуальных приборов учета. Соответственно, управляющие компании не завысят общедомовые расходы электроэнергии – добропорядочные квартиросъемщики не будут оплачивать чужое потребление», – подчеркивает Владимир Закусин (ГК ИЕК).

Пятое: оснастите контроллером тепловой узел

Затраты на общедомовые нужды и поквартирные платежи можно снизить при помощи установки автоматизированного индивидуального теплового пункта. Благодаря регулировке температуры в зависимости от погоды отопительные приборы и стояки не будут перегреваться, когда на улице около 0°C. В дом будет подаваться только необходимое количество тепла. Мероприятие по установке автоматизированного индивидуального теплового пункта рекомендуется включить в перечень работ по капитальному ремонту.

Следующим шагом при модернизации системы отопления должна стать установка балансировочных клапанов, исключающих проблему недотопленных стояков, и индивидуальных радиаторных терморегуляторов. «При таком подходе общий объем потребления тепла снижается на 35–45 % и более. Например, в домах в Сургуте, где применялись указанные решения, платежи за отопление втрое меньше, чем в среднем по городу», – отмечает Антон Белов, заместитель директора теплового отдела компании «Данфосс», признанного эксперта в энергосбережении.

Усилиями совета многоквартирного дома и управляющей компании возможно значительно снизить расходы на содержание без ущерба комфорту. Необходимость этой модернизации ощущается не только среди собственников жилья, но и на законодательном уровне. Чтобы вопросы экономичности ЖК решались еще на стадии проектирования, Минстрой готовит ряд новых требований к застройщикам, предполагающих обязательное внедрение энергосберегающих технологий.

По материалам Группы компаний ИЕК