

## ■ ЖКХ

# В теплых отношениях

Хорошо налаженная обратная связь – залог своевременного решения проблем теплоснабжения

**Т**ак уж сложилось, к сожалению, что многие ТСЖ почемуче заранее убеждены в бесполезности своих обращений, предполагая, что, мол, ресурсоснабжающим компаниям нет особого дела до их проблем.

Меж тем как другие руководители жилищных организаций уже на своем собственном положительном примере убедились, что между ресурсоснабжающей организацией и ТСЖ можно выстроить грамотные взаимовыгодные отношения.

## Инициативу в свои руки

Примером эффективного взаимодействия жителей и ресурсоснабжающей организации служит непростая ситуация, невольными заложниками которой оказались в свое время жители дома № 5 по улице Перекопской (Ленинский район). Свою историю пятиэтажка ведет с 1939 года. Изначально дом находился на балансе станкостроительного завода. Но когда предприятие прекратило свое существование, вместе с ним, как замечают сами жильцы, рухнула и вся его система жилищно-коммунального хозяйства. В 2000 году дом был передан на баланс МУ «Дирекция единого заказчика» Ленинского района, затем его сменила частная управляющая организация ОАО «Комсервис», а после обязанности по обслуживанию здания перешли к ДУКу Ленинского района.

Десять лет назад жители пятиэтажки решили взять инициативу в свои руки и создали совет многоквартирного дома, а в январе 2007 года на базе общественного объединения в доме было создано товарищество собственников жилья «Лада», которое успешно продолжает свою деятельность и по сей день.

Активно принявшись за дело, члены правления ТСЖ инициировали обследование технического состояния дома, и подали заявку на включение его в адресную муниципальную программу по капитальному ремонту многоквартирных домов. За последнюю пятилетку в доме был выполнен ремонт кровли, смонтирован узел учета тепла и коллективный водомер, была приведена в порядок электрическая система, установлен общедомовой электросчетчик, благоустроена прилегающая территория. Не решенной оставалась разве что одна проблема, связанная с явным дефицитом воды и тепла, которые длительное время испытывал дом.

## По замкнутому кругу

Как выяснилось, испытывать определенный дискомфорт в отопительный сезон жителям приходилось сразу по нескольким причинам. Обозначить их удалось в ходе взаимодействия ТСЖ «Лада» с ОАО «Теплоэнерго». Главной причиной было ветхое состояние теплотрассы, обслуживающей дом.

- Прежнюю котельную, принадле-



Ул. Перекопская, дом 5.

жашую станкостроительному заводу, демонтировали еще в 90-е годы, и дом начала обслуживать другая – на улице Памирской, 11, – рассказывает управляющая ТСЖ «Лада» Татьяна Лебедева. – Однако ее бесперебойной работе мешали частые прорывы коммуникаций, проходящих вокруг

мных потребителей, так и для компании, – уверена Татьяна Викторовна. – Чтобы решить проблему, надо хотя бы поставить о ней в известность и попытаться выстроить конструктивные отношения с руководством предприятия, как это сделали мы.

Специалисты ОАО «Теплоэнерго» с таким подходом, в свою очередь, целиком и полностью согласны. По обращению ТСЖ «Лада» аварийную теплотрассу включили в план капитального ремонта и на сегодняшний день все необходимые работы здесь уже завершены.

- Ремонт теплотрассы проводился в период с июня по август текущего года, работы велись в плановом режиме, в результате чего было заменено 410 метров трубы диаметром 219 миллиметров, – поясняет начальник отдела ремонтов теплотрасс и зданий ОАО «Теплоэнерго» Елена Тупицина. – Помимо 25 жилых домов (а это, в общей сложности 1956 потребителей) данная теплотрасса также обслуживает и социально значимый объект, а именно детский садик.

Впрочем, и сами представители ТСЖ сделали со своей стороны все возможное для улучшения теплового режима.

## Тепло брали у соседа

Так, преобладающее большинство стояков члены ТСЖ заменили на полипропиленовые. Прямой и обратный трубопроводы, а также стояки на чердаке и в подвале теперь надежно теплоизолированы. Основная же внутренняя причина разбалансированности системы отопления заключается в том, что у многих жителей дома №5 в квартирах установлены дополнительные секции отопительных приборов.

- Дело в том, что каждая батарея представляет собой как бы своеобразную гармошку, состоящую из

10-12 секций. Количество необходимых теплоприборов для каждого жилого помещения определяется индивидуально с учетом всех возможных теплопотерь, которые у нас проходят через стену, окна и двери, – поясняет Елена Владимировна. – Устанавливая в квартирах дополнительные секции, люди тем самым пытались компенсировать недостаток тепла, по факту забирая его у своего же соседа.

Однако эту ситуацию представители ТСЖ обещают в ближайшее время исправить. По словам Татьяны Лебедевой, как только тепловой

## Неплательщики образуются

Последним этапом совместной работы ТСЖ «Лада» и ОАО «Теплоэнерго» должно стать закрепление тепловой нагрузки, соответствующей фактическому потреблению энергии. Ведь ясно, что за счет мероприятий по оптимизации работы внутренней системы отопления дом начнет потреблять меньше тепла, а значит и стоимость услуги для потребителей снизится. Возможно, именно этот факт поспособствует решению самой последней проблемы, которую, по словам управляющей ТСЖ, также нельзя обойти вниманием.

- Признаться, мне стыдно за тех жителей нашего дома, которые ведут себя, откровенно говоря, по-свински и не оплачивают коммунальные платежи. Этим людям плевать на все приложенные усилия и ту огромную работу, которую проделали для нас представители «Теплоэнерго». Мало того, что нам отремонтировали теплотрассу, для нас же благоустроили и всю прилегающую к дому территорию. Даже пни от старых деревьев рабочие выкорчевали, хотя это в их обязанности не входило, не говоря уже об асфальтировке дорожек и восстановлении газонов. Со стороны жителей просто обязана последовать благодарности, которая, прежде всего, должна выразиться в дисциплинированных платежах, – уверена Татьяна Лебедева. – Мы должны делать все зависящее от нас для создания комфортной атмосферы жизни. Вместе у нас все получится.

Алена ПАНИНА,  
фото автора.



Елена Тупицина

дома. Из-за ветхости сооружений давление в трубы приходилось подавать, что говорит, не в полную силу, в результате чего квартиры и потребители в доме недополучали тепло. Усиленная же подача тепла в холода неизбежно влекла очередные прорывы и аварии, которые оперативно устранялись, но все равно это негативно сказывалось на теплоснабжении дома. Такой вот замкнутый круг.

## Разрушая стереотипы

- Зря многие думают, что общаться с ресурсоснабжающей организацией бесполезно – следование этому стереотипу не выгодно как для са-



Председатель ТСЖ «Лада»  
Татьяна Лебедева

режим в доме стабилизируется (а произойти это должно уже в грядущий отопительный сезон), процесс работы внутренней системы отопления будет сбалансирован. Для этого с жильцами будут проведены разъяснительные беседы о необходимости демонтажа лишних секций отопительных приборов.