



Деньги любят счет. Энергоресурсы – учет

ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» известна среди управляющих организаций Свердловской области не только как организация, менеджмент которой в короткий срок сумел решить самый важный вопрос в отношениях с поставщиками энергоресурсов — наладить их учет — и продолжает проводить мероприятия по снижению потерь энергоресурсов. Об этом мы беседуем с гендиректором управляющей компании Александром НАЙДАНОВЫМ.

— Александр Алексеевич, какие проблемы решаются при систематическом учете ресурсов, потребляемых многоквартирными домами?

— В управлении нашей компании находится 644 жилых дома, или 2215 тыс. кв. м жилья, причем подавляющее большинство домов находятся в управлении на основании договоров с собственниками. Главной проблемой было отсутствие узлов коммерческого учета тепловой энергии и теплоносителя. К оплате предъявлялись огромные суммы без указания исходных данных, применяемых методик и какого-либо обоснования. Все обязанности сторон по договору превращались в обязанности жилищной организации. Обязанности же поставщика или отсутствовали вообще, или были сведены к минимуму («отпускать тепловую энергию»). О качестве энергии и теплоснабжения и не упоминалось. Аварийные отключения вводились в норму и даже планировались. В договоры закладывались нарушения прав пот-

ребителей за счет завышения объемов поставки тепловой энергии («перетопы») в теплое время отопительного сезона и недопоставки в холодное время («срезки» температурных графиков). Отсутствовали обязательные для договоров теплоснабжения температурные графики, схемы балансового и эксплуатационного разграничения теплосетей, согласованные с нами расчеты тепловых нагрузок. В договорах отсутствовали обязанности тогда еще ОАО «Свердловэнерго» совместно с нами пересчитывать объемы поставки тепловой энергии по фактической температуре расчетного периода, что при относительно теплых зимах вызывало большие переплаты.

Отсутствие должного приборного учета приводило к колоссальным потерям тепловой энергии и теплоносителя в протяженных и сильно разветвленных городских теплосетях, а также низкую надежность централизованных теплоснабжающих систем. По экспертным оценкам, в настоящее время утечки теплоносителя из сетей достигают 20% транспортируемого расхода, тепловые потери в сетях доходят до 30% отпущенной энергии.

Руководством предприятия была поставлена цель — оснастить все объекты управления узлами коммерческого учета, в том числе посредством участия предприятия в мероприятиях по повышению эффективности использования энергоресурсов в Екатеринбурге. Также мы поставили задачу целенаправленно фиксировать и пытаться исключить все факты недопоставки тепловой энергии. Жители не должны испытывать перебои в предоставлении важнейших коммунальных услуг — отопления и горячего водоснабжения, либо снижение их качества. Только в этом случае будет решена первая приоритетная задача управления, закрепленная в ст. 161 Жилищного кодекса РФ, — обеспечены комфортные условия проживания.

Для обеспечения участия предприятия в мероприятиях по повышению эффективности использования энергоресурсов в Екатеринбурге в порядке реализации Комплексной программы «Энергоэффективный город на 2004–2007 гг.» на обслуживаемой территории выполнялись работы по энергосбережению как за счет бюджета города, так и за счет собственных средств ЕМУП «Орджоникидзевский РЭМП».

С 2003 по 2005 гг. за счет бюджетных средств было установлено 298 узлов коммерческого учета тепловой энергии и теплоносителя (УКУТ), а в 2005 г. за счет собственных средств было установлено 198 УКУТ. Согласно городской целевой программе «Внедрение подомового и поквартирного учета тепловой энергии, горячей и холодной воды на 2006–2010 гг.» ЕМУП «Орджоникидзевский РЭМП» обозначено участником пилотного проекта по установке подомовых приборов учета.

К началу 2006 г. на жилых домах, находящихся в управлении ЕМУП «Орджоникидзевский РЭМП», установлено и функционирует в штатном режиме 496 УКУТ, которые закрывают 96,5% общей договорной нагрузки, что соответствует планируемым параметрам названной Программы к 2010 г.



В настоящее время приборы находятся в составе общего имущества собственников помещений многоквартирных домов, а затраты проведены как капитальный ремонт объектов управления.

Оставшиеся 3,5% договорной нагрузки приходится на ветхий жилой фонд. Установка УКУТ на данных объектах нецелесообразна по ряду причин:

- перспектива сноса существующего ветхого жилья;
- фактическое отсутствие мест установки УКУТ;
- экономическая нецелесообразность.

Аналогичная ситуация и с подомовым учетом холодной воды: в жилых домах установлено 494 прибора учета и завершается установка еще 60 приборов, что обеспечит учет 95% объемов потребления.

Силами специалистов предприятия и подрядных организаций регулярно проводятся мероприятия по техобслуживанию установленных на жилом фонде узлов учета, а также поверочные, ремонтно-восстановительные и пуско-наладочные работы. Совместно со специалистами энергосервисной компании, занимающейся их обслуживанием, разработана многоступенчатая система проверки параметров потребления энергоресурсов, предоставляемых в качестве отчетных энергоснабжающей организации.

Совместно с ОАО «ТГК-9» утверждена процедура формирования и сдачи отчетных карточек потребления энергоресурсов, в том числе и в электронном виде.

Мы сумели решить не все проблемы — решая одни, неизбежно сталкиваемся с другими. Достигнуть положительного эффекта смогли, только сочетая проводимые технические мероприятия с действиями правового характера и организационными изменениями внутри компании.

— Каково значение работающих узлов учета для собственников?

— Был получен очевидный экономический эффект, позволяющий исключить «сверхпредъяв-

ления» (необоснованные потери, связанные с транспортировкой), сэкономить немалые средства жителей и либо направить их на проведение ремонтов в домах, либо задуматься о проведении перерасчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, подоспевшими как раз к моменту завершения программы — в 2006 г.

Хотелось бы обратить внимание всех собственников помещений многоквартирных домов — в настоящее время все установленные приборы находятся в составе их общего имущества, а соответствующие затраты, согласно Правилам и нормам содержания жилищного фонда, проведены как работы капитального характера на объектах управления. Это, безусловно, увеличило стоимость их жилой недвижимости и увеличило затраты на содержание общего имущества.

Чтобы не вернуться к временам коммунального хаоса, необходимо, чтобы приборы исправно работали каждый день, причем столько, сколько будет стоять дом, за исключением времени проведения регламентных работ и вывода их эксплуатации для выполнения поверочных работ.

Установка прибора не является самоцелью, ведь прибор только фиксирует количество потребленного домом тепла, необходимы комплексные мероприятия по повышению надежности и эффективности эксплуатации всей системы теплоснабжения микрорайона, а для нашего предприятия — снижение потерь тепла и доведение их до нормативных показателей в домах.

В этой связи ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» считает необходимым направлять часть полученных от экономии средств, с одобрения собственников, на поддержание приборов в работоспособном состоянии, регулировку системы теплоснабжения домов, замену изношенного инженерного оборудования.

Особое значение на федеральном уровне придается приведению домов в надлежащее состояние, для чего был принят Федеральный закон от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию ЖКХ». В соответствии со ст.15 закона к важнейшим видам работ по капремонту относятся установка приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).



**ОТСУТСТВИЕ
ДОЛЖНОГО
ПРИБОРНОГО
УЧЕТА ПРИВОДИЛО
К КОЛОССАЛЬНЫМ
ПОТЕРЯМ
ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ
И ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ
В ПРОТЯЖЕННЫХ
И СИЛЬНО
РАЗВЕТВЛЕННЫХ
ГОРОДСКИХ
ТЕПЛОСЕТЯХ,
А ТАКЖЕ НИЗКОЙ
НАДЕЖНОСТИ
ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫХ
ТЕПЛОСНАБЖАЮЩИХ
СИСТЕМ**



**УСТАНОВКА
ПРИБОРА УЧЕТА —
НЕ САМОЦЕЛЬ.
НЕОБХОДИМЫ
КОМПЛЕКСНЫЕ
МЕРОПРИЯТИЯ
ПО ПОВЫШЕНИЮ
НАДЕЖНОСТИ И
ЭФФЕКТИВНОСТИ
ЭКСПЛУАТАЦИИ
ВСЕЙ СИСТЕМЫ
ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ
МИКРОРАЙОНА, А ДЛЯ
ПРЕДПРИЯТИЯ —
СНИЖЕНИЕ ПОТЕРЬ
ТЕПЛА И ДОВЕДЕНИЕ
ИХ ДО НОРМАТИВНЫХ
ПОКАЗАТЕЛЕЙ**

— Какие современные технологии Вы применяете в домах, и с какой целью?

— После установки узлов учета возникла объективная необходимость повсеместного внедрения энергоэффективных технологий, учета фактически потребляемых тепловой энергии, холодной и горячей воды, газа, электроэнергии.

В настоящее время нами реализуется программа по установке активных систем регулирования теплоснабжения (установлено более чем на 20 домах), которые дают экономию до 30%.

Если говорить о приборах учета, мы устанавливаем приборы отечественного производства, преобладают СПТ9-42 и СПТ9-43 производства Санкт-Петербург. Оборудование узла учета тепловой энергии и теплоносителя на тепловом пункте требует значительных единовременных капиталовложений, но в результате приводит к упорядочиванию взаимных расчетов между сторонами: теплоснабжающей организацией и теплоснабжителем, а также к значительному снижению расходов абонента на оплату тепловой энергии и теплоносителя. Затраты на оборудование узла учета окупаются, как правило, в период от нескольких месяцев до нескольких лет.

За последние 3–4 года значительно расширился круг отечественных производителей энергосберегающего оборудования и увеличилась номенклатура этой продукции; на российском рынке также в достаточно большом количестве представлены технические средства, выпускаемые иностранными фирмами.

— Проведение технических мероприятий будет эффективным только при условии, что между сторонами нет проблем правового характера?

— Действительно. Одновременно с проведением названных мероприятий на основании постановления Главы Екатеринбурга в течение 2005 г. специально созданной рабочей группой была разработана и внедрена новая форма трехстороннего договора энергоснабжения, качественно повысившая требования ко всем участникам процесса. Договор являлся «переходным» доку-

ментом, но стал основой для построения сбалансированных отношений, его можно совершенствовать, наполнять регламентами, адаптировать к условиям конкретной жилищной организации.

Впервые за всю историю деятельности жилищной организации абсолютно все пункты договора всех разделов были согласованы. Итог — на сегодняшний день пуск тепла перед зимой стал рядовым техническим и организационным мероприятием. Одновременно была решена другая задача — появилась возможность снизить расходы управляющей организации и, следовательно, собственников, на оплату тепла.

— Пожалуйста, сформулируйте перечень обязательных, на Ваш взгляд, организационных мероприятий для управляющей организации.

Все мероприятия можно разделить по направленности: выполняемые для защиты во взаимоотношениях с поставщиком, направленные на потребителя и мероприятия общего характера.

Общие: внедрение раздельного учета доходов и расходов по каждому объекту управления и создание соответствующих баз данных; разработка типовых форм договоров и дополнений к ним — договора управления домом, договора теплоснабжения, договора оказания услуг по водоснабжению и водоотведению, договора с гарантирующим поставщиком электроэнергии; разработка и утверждение регламентов, описывающих важнейшие бизнес-процессы управляющей жилищной компании и сотрудничество с государственными надзорными органами и специализированными организациями по повышению качества коммунальных ресурсов.

Во взаимоотношениях с поставщиками я бы особо выделил утверждение плана мероприятий по повышению энергоэффективности и снижению аварийности в многоквартирных домах через оснащение домов узлами и приборами учета коммунальных ресурсов и обеспечение их бесперебойной работы, а также внедрение системы планирования работ на инженерном оборудовании, в том числе по текущему и капитальному ремонту; определение границ и зон ответственности с оформлением соответствующих актов; создание системы аварийно-диспетчерского обслуживания.

Отношения управляющей компании с жителями должны строиться на внедрении системы проведения периодических общих собраний собственников по вопросам утверждения отчета, утверждения планов и смет ремонтных работ, стоимости содержания и ремонта жилья, использования средств от экономии коммунальных ресурсов на нужды дома, использования общего имущества пользователями и арендаторами и т. д. Важную роль играет развитие информационной деятельности компании посредством наличия служб и специалистов по работе с населением и средствами массовой информации; постоянное обучение персонала и старших по домам.

В заключение хотел бы призвать всех участников жилищной и коммунальной сферы максимально использовать потенциал действующего законодательства. **Э**