



Для потребителей услуг управляющей организации «ТРИАЛ»

Актуальная тема

Внимание

Как готовились к зиме

В рамках выполнения работ по подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в зимних условиях 2017-2018 годов были выполнены работы по промывке и опрессовке внутридомовых инженерных систем центрального отопления во всех домах, находящихся на управлении УО «ТРИАЛ».

Выполнены работы по ремонту освещения мест общего пользования. Установлено 142 светодиодных энергосберегающих светильника в многоквартирных домах по адресам: ул. Архипова, д. 22; б-р Интернационалистов, д. 10, 11, 15; ул. Чапаева, д. 16. Заменены 84 светильника в подвалах многоквартирных домов № 12/2, 23/1 по ул. Древянка, д. 10 по ул. Зеленой и д. 21/4 по Лососинскому шоссе.

Очищены подвалы в многоквартирных домах: ул. Древянка, д. 5/3, д. 12/1; пр. Лесной, д. 11; Лососинское ш., д. 21/8. По адресу ул. Чапаева, д. 16 очищен чердак.

Для предотвращения появления засора канализации промыты 13 выпусков канализационной системы в домах по адресам: ул. Древянка, д. 11; бульвар Интернационалистов, д. 6/3 и 9; Лососинское ш., д. 21/7; ул. Островского, д. 87; ул. Пограничная, д. 3; ул. С. Ковалевской, д. 7; ул. Сулажгорская, д. 4/1; ул. Чкалова, д. 47.

По решению общего собрания собст-

венников за счет средств собственников, накопленных по статье «капитальный ремонт», в многоквартирных домах № 4/1 по ул. Древянка, № 15, 33 по пр. Лесному, № 21/1, 21/5 по Лососинскому шоссе, № 60 по пр. Октябрьскому и № 14 по ул. Чапаева отремонтировано более 4 тысяч квадратных метров кровли. Ремонт кровли многоквартирного дома № 4/1 по ул. Сулажгорской продолжается.

В течение года выполнены работы по замене 80 стояков холодного водоснабжения. Работы по замене 19 стояков ХВС были сорваны по причине непредставления доступа собственниками к общедомовому имуществу.

К сожалению, вопреки решению общего собрания собственников, непредоставление доступа жителями квартир приводит к срывам сроков выполнения работ по замене стояков холодного водоснабжения, что негативно сказывается на взаимоотношениях между соседями.

Имеют место прецеденты, когда жители домов подают на своих недобросовестных соседей в суд для понуждения предоставления доступа к общему имуществу. И практически всегда выигрывают такие суды. Но потерянного времени специалистов организации и жителей домов, к сожалению, не вернуть.



Осторожно, мошенники!

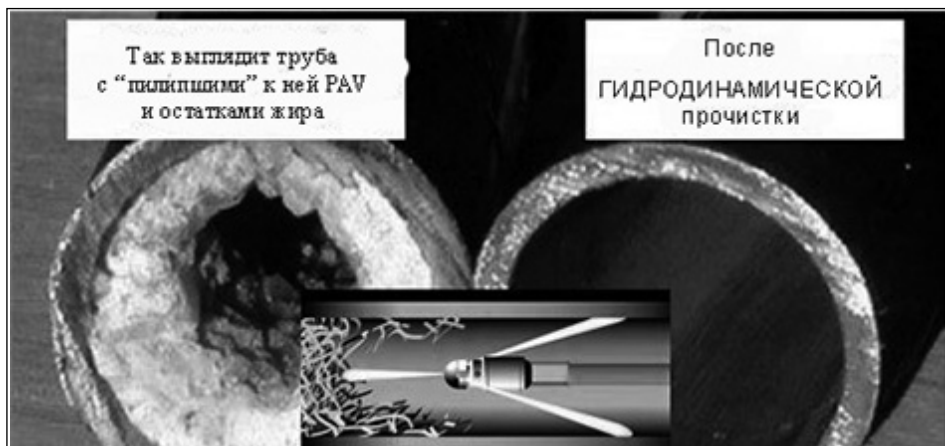
Управляющая компания «ТРИАЛ» просит вас проявлять бдительность.

По квартирам многоквартирных домов ходят аферисты, представляясь сотрудниками организаций «Водоканал», «Карелгаз», «ТРИАЛ». Они навязывают приобретение некоего оборудования, принуждают людей подписывать документы непонятного содержания, предлагают пенсионерам «скидки» и переписывают у доверчивых пожилых людей данные паспортов и пенсионных удостоверений.

Напоминаем, что сотрудники «Водоканала», «Карелгаза», УО «ТРИАЛ» НИКОГДА не ходят по квартирам, не собирают деньги с жителей и не навязывают им свои услуги без предварительного уведомления надлежащим образом.

Предупредите, пожалуйста, пожилых родственников и сами не попадайтесь на удочку мошенников! Не подписывайте сомнительные бумаги, не предоставляйте документы и не передавайте им никакую персональную информацию!

В случае появления данных лиц просим вас уведомлять управляющую организацию по тел. 562693 либо полицию по тел. 112.



Так выглядит труба с «гилиппицами» к ней PAV и остатками жира

После ГИДРОДИНАМИЧЕСКОЙ прочистки



Демонтировали радиатор?

Вы решили демонтировать радиаторы отопления в своей квартире. А задумывались ли вы о последствиях этого шага?

Известно, что не первый год суды различных уровней во многих субъектах России рассматривают споры по взысканию задолженностей за отопление с собственников помещений, которые демонтируют радиаторы отопления в квартирах многоквартирных домов, оборудованных централизованной системой теплоснабжения. Собственники таких помещений заявляют, что, поскольку радиаторов отопления в их помещениях нет, теплоэнергию они не потребляют.

Зато исполнители услуг настаивают на том, что система отопления является общедомовой, обеспечивающей отопление всех помещений дома, и демонтаж радиаторов отопления не освобождает собственников помещений от внесения платы за отопление.

Кто же прав?

Со счетчиками — платим меньше, без счетчиков — больше?

Начнем с того, что отопление — особый вид коммунальной услуги. Если, например, водоснабжение потребляется в точках водоразбора (то есть вода течет из водопроводных кранов), электроэнергия в точках подключения электроприборов (из розеток), то теплоотдача в атмосферу помещений происходит не только от радиаторов отопления. Теплоэнергия передается в отапливаемые помещения за счет теплопроводности, излучения и конвекции, и распространяется тепло не только от радиаторов, но и от прочих элементов системы отопления (трубопроводы, стояки, лежаки и т.п.). Тела, предметы, воздух, получив теплоэнергию от теплоносителя, в свою очередь, передают тепло другим телам и предметам, нагретые воздушные массы переносят тепло в другие участки пространства. В соответствии с законами физики тепло передается от более нагретых тел к менее нагретым, и теплоэнергия, содержащаяся в воздухе, в элементах интерьера помещения,



передается в том числе и в соседние помещения через стены.

С учетом таких особенностей коммунальной услуги по отоплению многоквартирный дом признается единым теплотехническим объектом, и жилищное законодательство говорит о том, что вся тепловая энергия, поступившая в дом, распределяется среди его помещений пропорционально их площади. Как и для других коммунальных услуг в случае, если дом оборудован общедомовым прибором учета, общий объем теплоэнергии, потребленной на отопление, определяется по счетчику, если не оборудован — по нормативам потребления. В отличие от других коммунальных услуг, индивидуальные приборы учета отопления принимаются к учету только в том случае, если дом оборудован общедомовыми приборами учета, и все 100 % помещений дома оборудованы индивидуальными счетчиками.

Поскольку конкретную точку поступления теплоэнергии на отопление в конкретном помещении определить невозможно, счетчики, определяющие объем потребления теплоэнергии именно на радиаторах отопления, измеряют только их энергию. При этом они не измеряют энергию, потребленную от стояков отоп-

ления, от стен между помещениями, от других источников, являющихся вторичными относительно теплоносителя. Если учитывать показания индивидуальных приборов учета в отдельных помещениях при их отсутствии хотя бы в одном помещении дома, точный объем теплопотребления в каждом помещении измерить будет невозможно. Предъявление же к оплате всей «нераспределенной» теплоэнергии (показания общедомовых приборов учета минус сумма показаний индивидуальных счетчиков в квартирах) жильцам помещений, не оборудованных счетчиками, приведет к тому, что жильцы оборудованных счетчиками помещений будут снижать потребление тепла непосредственно от радиаторов (где, собственно, и установлены приборы), увеличивая «бесконтрольное» потребление тепла — от стояков, стен и т.п. В итоге в противоречие с фактическим объемом потребления теплоэнергии, жильцам оборудованных индивидуальных приборов учета помещений будет выставляться к оплате заниженный объем потребления коммунальной услуги по отоплению, а жильцам необорудованных счетчиками помещений — завышенный.



Чем это может вам грозить?

Вопреки закону

Часто в судебных разбирательствах собственники помещений, демонтирующие радиаторы отопления в своих помещениях, заявляют, что используют другие способы отопления, например, электрические обогревательные приборы. Теплоэнергию из централизованной системы отопления дома они не получают, а следовательно — оплачивать ее не должны.

Внутридомовая система отопления строится таким образом, чтобы обеспечить нормативную температуру воздуха всех помещений дома. При проектировании такой системы учитывается множество параметров, и зависимость температуры воздуха (а, следовательно, и количества потребленной на отопление помещения теплоэнергии) от количества радиаторов отопления, установленных в конкретном помещении, далеко не всегда прямо пропорциональна.

Согласно пункту 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным ПП РФ от 13.08.20016 № 491 (далее — Правила

491) «в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях».

Таким образом, демонтаж радиаторов отопления, изменение других параметров элементов системы отопления, находящихся в помещении конкретного собственника, являются изменениями общего имущества дома и переустройством помещения. Необходимо отметить, что переустройство помещения должно осуществляться в соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса РФ. Оно требует разработки проекта переустройства и его согласования с органом местного самоуправления. Реконструкция системы отопления в виде удаления ее отдельных элементов, фактически влекущая за собой уменьшение размера общего имущества, в соответствии с частью 3 статьи 36 Жилищного кодекса требует согласия всех собственников помещений в данном многоквартирном доме.

Таким образом, демонтаж системы отопления в отдельном помещении, отказ от потребления коммунальных услуг по отоплению из централизованной системы отопления крайне затруд-

нителен. А самовольное производство таких действий без необходимых согласований противозаконно.

Судебная практика

При рассмотрении споров о взыскании задолженности за коммунальную услугу по отоплению суды в подавляющем большинстве случаев исходят вовсе не из того обстоятельства, имеются ли в рассматриваемом помещении радиаторы отопления. Обычно суды прежде всего устанавливают, предусмотрено ли в этом помещении предоставление коммунальной услуги по отоплению, вносились ли в установленном законом порядке изменения в проект системы отопления дома в части исключения предоставления коммунальной услуги по отоплению в рассматриваемом помещении, проходят ли через указанные помещения трубопроводы (стояки, лежаки), входящие в состав общедомовой системы отопления. И если фактические обстоятельства указывают на то, что проектом системы предусмотрено отопление указанного помещения, через данное помещение проходят трубопроводы общедомовой системы отопления, что никакой альтернативной системы отопления надлежащим образом оформленными документами не предусмотрено, коммунальная услуга по отоплению подлежит оплате.

Именно исходя из данного обстоятельства, а вовсе не из факта наличия или отсутствия в какие-либо периоды времени радиаторов отопления, подлежит разрешению вопрос, обязан ли собственник помещения с демонтированными радиаторами оплачивать коммунальную услугу по отоплению или нет.

При этом само по себе отсутствие радиаторов (в случае их демонтажа) не означает отсутствие потребления коммунальной услуги по отоплению. Точно так же, как наличие запорной арматуры на радиаторах отопления не означает, что потребление коммунальной услуги по отоплению прекращается в случае перекрытия подачи теплоносителя в радиаторы.

**По материалам Acato.ru
(ЖКХ: профессионально,
доступно, актуально)**





ТРИАЛ информирует

ООО «ТРИАЛ» доводит до собственников помещений многоквартирных домов рекомендованные в соответствии с действующим законодательством мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах

№	Мероприятие	Прогнозируемая экономия энергоресурсов	Прогнозируемая стоимость мероприятий *	Возможные исполнители мероприятий
1	Замена ламп накаливания на энергосберегающие	До 80% от текущего потребления	От 10 тыс. руб. (4-подъездный 144-кв. дом)	ООО «ТРИАЛ», ООО «Ареал»
2	Модернизация освещения в подъездах жилых домов с установкой высокоэффективных светильников и систем управления светом	До 90% от текущего потребления	От 110 тыс. руб. (4-подъездный 144-кв. дом)	ООО «ТРИАЛ», ООО «Ареал»
3	Установка общедомовых приборов учета тепловой энергии	Нет, но позволяет проводить мониторинг потребления тепловой энергии и определить эффект от энергосберегающих мероприятий	280-350 тыс. руб.	ООО «ТРИАЛ»
4	Реконструкция наружного освещения с заменой ртутных ламп на светодиодные светильники	До 30% от текущего потребления	50 тыс. руб. (4-подъездный 144-кв. дом)	ООО «Ареал»
5	Установка систем регулирования теплопотребления и распределения теплоносителя	До 30% от текущего потребления	От 300 тыс. руб.	ООО «ТРИАЛ»
6	Установка или замена индивидуальных приборов учета потребления холодной и горячей воды	До 50% от текущего потребления	600-1200 руб.	ООО «ТРИАЛ»
7	Автоматизация тепловых пунктов	До 20% от текущего потребления	От 280 тыс. руб.	ООО «ТРИАЛ»
8	Снижение теплопотребления за счет снижения теплопотерь – утепление фасадов зданий, чердаков, замена старых оконных блоков на новые (стеклопакеты).	До 40% от текущего потребления	Индивидуальная, в зависимости от состояния дома	ООО «ТРИАЛ»

* Стоимость мероприятия является прогнозируемой и определенной на основании типовых решений. Окончательная стоимость мероприятия по конкретным объектам определяется на основе согласованных смет в каждом конкретном случае.

Для справки: сообщаем, что в действующем тарифе на «содержание общего имущества» данные работы не предусмотрены, но могут быть выполнены по решению собственников за счет средств, собираемых по статьям «текущий» и «капитальный ремонт». Решение по данным вопросам должно быть принято общим собранием собственников в соответствии с действующим законодательством.