



Группа компаний «НАСТОЯЩЕЕ СОДРУЖЕСТВО»

Россия, 198207, Санкт-Петербург, Ленинский пр. 109
тел/факс: (812) 368-71-35, тел: 368-71-72, 368-71-07

**Председателю Правления
ТСЖ «Фортис»
В.В.Иванову**

**Собственникам квартир
ТСЖ «Фортис»**

Исх. № от 20 ноября 2013 года.

*Уважаемый Владимир Викторович!
Уважаемые собственники квартир!*

С апреля 2013 года компания ООО «Содружество» выполняет работы по содержанию и текущему ремонту жилого многоквартирного дома по адресу: ул. Земледельческая, дом 5, корпус 2. За это время совместными усилиями специалистов нашей компании и членов Правления ТСЖ «Фортис» выполнен большой объем работ, направленных на улучшение качества проживания жителей дома. Пришлось устранять недостатки и дефекты, которые появились в бытность управляющей компании «АйБиСи-сервис», а также продолжить работы с Застройщиком по пуско-наладке инженерных систем и устранению нарушений, допущенных в ходе строительства здания. В процессе выполнения вышеуказанных работ, компания и Правление ТСЖ сталкивались с огромным количеством проблем технического и организационного характера, которые не могли не отразиться на качестве предоставляемых услуг жителям многоквартирного дома. Вместе с тем, хотелось бы обратить внимание собственников квартир, на объективные причины имеющихся проблем, устранение которых без участия проживающих в доме граждан не возможно.

Первая и самая наболевшая проблема – это нестабильная подача горячей и холодной воды в квартиры. Рассмотрим более подробно причины нестабильной работы систем холодного и горячего водоснабжения и обсудим способы устранения неисправностей.

Наиболее распространённая проблема возникающая в системах водоснабжения это подмес или перетекание горячей воды в трубопроводы стояка холодного водоснабжения и наоборот. Обычно подмес происходит во всех квартирах по стояку, а его источник (причина) – в одной из квартир этого же стояка.

Основными причинами подмеса становятся:

- Неправильное использование гигиенического душа;
- Неправильное подключение или эксплуатация бойлера;
- Неисправность смесителя (кухня, умывальник, душ-умывальник).

Каждая из перечисленных неисправностей сантехнических приборов может находиться в одной единственной квартире по стояку, а негативные эффекты, сопровождающиеся снижением качества подаваемого ресурса, будут ощутимы во всех квартирах данного стояка водоснабжения.

Гигиенический душ

Гигиенический душ (биде) оборудован смесителем и лейкой с кнопочным пуском. При эксплуатации сантехнического прибора открывается смеситель и нажимается кнопка пуска. По окончании процедуры, обычно отпускается кнопка пуска, лейка вешается на специальное крепление, а смеситель остаётся открытым. Через него смешивается холодная и горячая вода, которая попадает в систему. Перетекание горячей воды происходит когда в квартире выше или ниже этажом начинают пользоваться холодной водой, при открытии крана объём потребления увеличивается, а давление в системе незначительно уменьшается. Поэтому горячая вода выталкивает холодную воду через открытый смеситель гигиенического душа и попадает в стояк холодной воды. В данном случае подмес будет происходить до тех пор, пока не будет закрыт кран на гигиеническом душе. Возможна и обратная ситуация, вода из системы холодного водоснабжения может перетекать в стояк горячего водоснабжения и снижать температуру горячей воды. Поэтому при эксплуатации гигиенического душа необходимо обязательно отключать смеситель.

Бойлер (водонагреватель)

Изготовители бойлеров (все без исключения) рекомендуют при монтаже устанавливать краны для отключения воды на подающем (холодном) трубопроводе и отходящем (горячем) трубопроводе. При подаче горячей воды из общедомовой системы, бойлер не используется, краны перед ним находятся в закрытом положении. При отключении подачи горячей воды по стояку, собственник открывает подачу холодной воды в бойлер, открывает второй кран на отходящем из бойлера трубопроводе из которого потечёт горячая вода и включает электроснабжение бойлера. Вода нагревшись поступает к точкам водозабора квартиры, а также вытекает в общедомовой стояк горячего водоснабжения через незакрытый вводной кран (общий на квартиру), и бойлер одной единственной квартиры снабжает горячей водой все квартиры по стояку. После возобновления горячего водоснабжения в общедомовой системе, собственники квартир не всегда своевременно отключают краны своих водонагревателей, тогда и происходит подмес горячей воды в холодную и наоборот. А также, в указанной квартире происходит перерасход потребления

электрической энергии. Подмес воды через бойлер будет происходить постоянно пока не будут перекрыты подводящий и отводящий краны.

Смеситель (кухня, умывальник-душ)

Подмес воды через смеситель происходит по такому же принципу, что в гигиеническом душе и бойлере. Разница лишь в том, что в первых двух случаях подмес происходит вследствие неправильной эксплуатации приборов (неправильные действия потребителя). А через смеситель подмес происходит в результате его неисправности - вода может смешиваться через каверны в теле смесителя. Определить неисправность смесителя, каждый собственник (потребитель) может самостоятельно. Для этого необходимо закрыть любой кран (холодной или горячей воды) на вводе в квартиру. На всех смесителях в квартире необходимо открыть кран соответственно той же (холодной или горячей) воды. Если вода не польется, то смесители не имеют дефектов и не являются причиной подмеса. В противном случае дефектный смеситель или отдельные его детали придется заменить. В смесителе с душем эту процедуру необходимо произвести при включённом рычаге (кнопке) подающей воду в шланг и лейку душа.

Для устранения проблем связанных с подмесом (перетеканием) горячей воды из стояка ГВС в холодную воду в стояке ХВС и наоборот, предлагаем всем собственникам установить обратные клапаны после вводных кранов на отводах от стояков водоснабжения в квартирах. Клапаны будут предотвращать обратное движение воды и предотвратят эффект подмеса воды в стояках водоснабжения, возникающего в результате разности давлений, неправильной эксплуатации бойлеров, гигиенических душей, неисправных смесителей.

Единственным условием достижения положительного эффекта является установка обратных клапанов во всех квартирах по стояку водоснабжения, так как неисправность приборов или подмес (перелив) через сантехнические приборы в одной единственной квартире станут причиной проблемы по всей длине трубопроводов стояка.

В ходе выполнения работ по эксплуатации Вашего дома мы пытались донести наши предложения силами закреплённого инженерно-технического персонала и слесаря-сантехника. Однако не со всеми собственниками многоквартирного дома удалось прийти к консенсусу и взаимопониманию. Активные жители дома направляют в наш адрес информацию из блогов, где обсуждается эта проблема. Попытаемся прокомментировать одну из реплик:

- блогер, ссылаясь на Постановление Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам...», компетентно применяет пункт о значениях давления в системах горячего и холодного водоснабжения. В то же время обвиняет сантехника в неверной настройке повысительных насосных станций холодного и горячего водоснабжения, что не подтверждается никакими фактами. Пытается доказать факт естественного износа обратных клапанов при эксплуатации: «посмотрел бы я на Ваше водоснабжение, когда в обратном клапане сгниёт пружина и он (клапан) останется в положении открыто или закрыто...». Амортизационная пружина, уважаемый блогер, на Вашем авто тоже когда-нибудь сгниёт – так лучше ездить без неё или ходить пешком! Обслуживанием насосных станций с системами программирования, оборудованных сложными приборами КИПиА обслуживаются

высококвалифицированными инженерами теплотехнического отдела ООО «Содружество». В эксплуатационной ответственности указанных специалистов на сегодняшний день насчитывается более 115 сложнейших автоматизированных тепловых пунктов, насосных станций и узлов учёта тепловой энергии, которые ежегодно допускаются к эксплуатации под контролем специалистов ТГК, ГУП ТЭК, Петербургтеплоэнерго и Ростехнадзора.

Также основной причиной нежелания отдельных собственников квартир Вашего дома устанавливать обратные клапаны становится нарушение правил проживания в квартирах многоквартирного дома и нарушения содержания инженерных систем которые расположены внутри этих квартир. Эти нарушения обусловлены ограничением доступа к инженерным системам (стояки водоснабжения) относящимся к общему имуществу дома. В процессе выполнения косметического ремонта в квартире, собственники скрывают трубопроводы стояков за декоративными коробами, украшают стены коробов дорогой, порой даже коллекционной – брендовой, плиткой без организации технологических люков достаточного размера для осмотра и обслуживания систем, а в отдельных случаях их нет вообще. Естественно, вложив денежные средства в ремонт квартиры, им не хочется всё это ломать. Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с требованиями Жилищного законодательства (гл.4, ст.25) и Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», собственники квартир обязаны предоставлять беспрепятственный доступ к инженерным системам относящихся к общему имуществу для проведения осмотров этого имущества и выполнению ремонтных и профилактических работ на нем.

Установка обратных клапанов в квартирах действительно не предусмотрена проектными решениями, но установка беде, бойлеров и прочих современных приборов тоже не прописана проектом, а стала реальностью в результате технического прогресса. Поэтому наше технически обоснованное предложение по установке обратных клапанов становится примитивной мерой в условиях сложившейся реальности. Которая не является нарушением эксплуатации сантехнических систем, а становится дополнением (модернизацией) с целью улучшения работоспособности систем водоснабжения и повышения качества проживания. И только наши совместные усилия приведут к поставленным целям с наименьшими затратами на их достижение.

В целях практического (наглядного) подтверждения предложений наших специалистов, компания ООО «Содружество» предлагает Правлению ТСЖ «Фортис» выполнить работы по установке обратных клапанов в квартирах бесплатно по одному из стояков 16-ти этажных секций, включая закупку обратных клапанов.

Вторая проблема в работе систем горячего и холодного водоснабжения – это качество подаваемой в квартиры воды. Специалистами ООО «Содружество» также проводилась работа по определению причин и их устранению. Самые распространённые перечислены далее по тексту:

- простой систем водоснабжения в условиях низких темпов заселения и как следствие полного отсутствия эксплуатации;

- задержка с вводом в эксплуатацию системы горячего водоснабжения, её простой с заполнением хозяйственно-питьевой водой (без водоподготовки);
- длительный период пуско-наладки системы горячего водоснабжения – постоянные включения и отключения внешних и внутренних систем ГВС;
- снижение температурного режима горячей воды в период проведения пуско-наладочных работ;
- наличие грязи в сеточках фильтров грубой очистки квартир;
- подмес (перетекание) горячей воды в систему холодного водоснабжения.

Все перечисленные факторы, которые влияли, а в отдельных случаях продолжают влиять на качество подаваемой воды, стали возможными исключительно в результате неисполнения компанией застройщика своих обязательств перед собственниками. И, как следствие, прочими организационными проблемами возникающими в ходе полного ввода жилого комплекса в эксплуатацию, который должен был произойти до начала заселения.

Компания ООО «Содружество» готова и дальше продолжать работы по эксплуатации инженерных систем Вашего дома и приведению их работоспособности к характеристикам в соответствии с требованием регламентирующих документов в рамках действующего между ТСЖ «Фортис» и ООО «Содружество» договорных отношений. Надеемся на взаимное понимание и длительное сотрудничество.

**Генеральный директор
ООО «Содружество»**

В.Ф.Воробьев