

Председатель ТСЖ

Теперь и для
советов МКД

ЖК «Союз-27»,
г. Москва, ул. Митинская, 46

Людмила Трофимова:

*АСКУЭ от НВП «Болид» в нашем доме —
это и есть цифровое ЖКХ.*



Цифровое ЖКХ — наше ближайшее будущее

Редакция обратилась к производителям отечественной автоматизированной системы коммерческого учета энергоресурсов (АСКУЭ) НВП «Болид» с вопросом: а насколько активно наши ТСЖ и ЖСК используют российские приборы и программные продукты. И узнали, что АСКУЭ для московских кооперативов — вовсе не диковинка, а скорее — повседневная рутина. Примером тому является ЖК «Союз-27» под руководством Людмилы Трофимовой.



— Людмила Анатольевна, расскажите, как Вы относитесь к новым веяниям в Правительстве — перевести всю коммуналку на удаленное цифровое управление?

— Они немного припозднились с этой идеей, разнообразная автоматизация давно работает в МКД, особенно — под управлением ЖК. К примеру, наш кооператив сложился в 1991 г. из очередников районов и предприятий «Мосэнерго», Метрополитена, «Главмосстроя» и др. Я сама работала инженером в техническом отделе «Мосэлектробытторга». Поэтому технические инновации в домах ЖК/ЖСК стали внедряться уже несколько лет назад.

— А большое в вашем ЖК Правление?

— Всегда было 5 человек, но на окладе — только председатель и бухгалтер. В правление выбирались члены кооператива, имеющие строительные специальности. Я долго работала на общественных началах. Работы было много, очень сложные были вопросы, от канализации до кровли. Но — это же для себя... У нас и сантехник свой был в доме, из числа членов правления ЖК, и бухгалтер свой, и др. специалисты.

— Припомните самые трудные для Правления проблемы, кроме, конечно финансовых.

— Вот как раз с финансами у нас в ЖК всегда было нормально, хотя члены кооператива — люди небогатые. Многим членам ЖК квартиры были оплачены предприятиями. Правление работает как координатор и контролёр, так было всегда. Самые трудные годы — как у всех, сразу после ввода в эксплуатацию. Первым председателем правления был опытный управленец из «Мосэнерго», он принимал дом, подписывал акт, но, увы, многое «проглядел». Первые неприятности начались из-за кровли, вернее — из-за ее отсутствия. Проект нашего дома — П-44, экспериментальный, крыша с открытыми швами. А покрытия вообще никакого не было, по проекту. Причем разработал его МНИИТЭП по заказу Правительства Москвы. Я потом их спрашивала — как такое возможно? Мне ответили — «новые веяния»... Подразумевалось, что изнутри все швы будут тщательно заделаны. Но, разумеется, сразу начались протечки, 17-й этаж сильно от них страдал. В 1995-м мы собрали с жильцов средства, залили в два слоя гудроном всю кровлю и заделали все швы между плитами. А сверху еще бликоотражающий слой стеклогидроизола. Также дом был экспериментально спроектирован с открытыми межпанельными швами. Из-за этого в квартирах было очень холодно. Было принято решение нанять организацию и заделать швы. За 25 лет мы только дважды объявляли дополнительный сбор средств на текущий ремонт. Фактически — на устранение проектировочных и строительных дефектов.

— И больше не было необходимости, никаких проблем?

— Технические проблемы возникают постоянно. Например, в 2010-м стало ясно, что у нас беда с канализацией: постоянные засоры, невообразимая вонь в подвале. Мы сделали телескопию и выяснили, что при строительстве наша главная «чугунка» была разбита. Но к тому времени у нас на счету уже были средства, и обслуживающая компания быстро устранила повреждение. Откуда средства? Дело в том, я уже

где-то на третьем году своего председательства обратила внимание, что смета не вырабатывается полностью. Когда пересчитали смету техобслуживания, обнаружили, что из ежемесячных 130 тысяч, которые мы им перечисляли, они редко отрабатывают на всю сумму... Тогда, согласно дополнительному соглашению, из сметы была убрана плата за техническое обслуживание дома. Это позволило самостоятельно решать, какие работы необходимо производить.



— И что же, вы стали платить меньше обслуживающей организации?

— Да, так как разницу, тысяч примерно по сорок в месяц, стали откладывать. И расходовать на необходимые ремонты. Нам это пригодилось не раз и не два! Также с 2004 по 2011 год был создан фонд капремонта. После канализации, в 2011-м возникла проблема с пожарной сигнализацией, которая была установлена в доме еще в 1992 г. и давно морально устарела. Но самое ужасное, что она стала самопроизвольно срабатывать — и каждые пятнадцать минут у нас выла сирена на всю округу... Пришлось смотреть техдокументацию, изучать возможность модернизации системы дымоудаления. Нашли фирму ООО «Сервис Систем Безопасности», которая взялась за эту работу, попросили у них смету. Также посмотрели и побеседовали с председателями жилищных кооперативов, где уже были установлены новые противопожарные системы. И так как об этой фирме отзывы были хорошие, решили заключить договор на установку. Выяснилось, что сумма договора вполне нам по силам, и мы решили сделать всё основательно — проложили новую «слаботочку» по всему дому. А когда ребята уже заканчивали эту работу, они предложили нам — а не хотите на основе новой

АСКУЭ «Ресурс» — современные решения для удаленного автоматизированного получения показаний приборов учёта.

До 15.12. 2017 г. специальное предложение для ТСЖ/ЖСК!

НВП «Болид» основано в 1991 г. Область деятельности — производство и поставка оборудования для систем безопасности, автоматизации и диспетчеризации.

сети установить АСКУЭ? И оборудование предложили самое надежное — от НВП «Болид».

— И как, довольны Вы результатом?

— Очень довольны! Сама система дымоудаления работает четко. Во всех квартирных холлах установлены датчики на дым. Они реагируют даже на пыль при установке новой двери. Аппаратура находится в помещении электрощитовой, также датчики выведены в помещение дежурных и подается сигнал в случае экстремальной ситуации. С введением

ЖК «Союз-27», г. Москва, ул. Митинская, д. 46.

Панельный 17-этажный дом, 126 собственников, 110 членов ЖК. Размер ежемесячного взноса на уставную деятельность — 4 руб. 50 коп. с кв. м.

Размер ежемесячного взноса в Резервный фонд — 2 руб. 50 коп. с кв. м. Оплата «за жилое помещение» — по ставке правительства Москвы. В 2016 правление ЖК «Союз-27» произвело перерасчет по услуге «отопление» за 2012–2014 гг. согласно льготам на сумму 1,655771 руб.80 коп. Перерасчет был сделан в пользу жителей дома.

Текущий ремонт в 2016 году:

- ▶ проведены плановые ремонтные работы по ремонту лифтового оборудования;

- ▶ частично заменены в подвальном помещении трубы ГВС и ХВС;
- ▶ произведена герметизация межпанельных швов по просьбам жителей;
- ▶ заменены клапаны мусоропровода, т. к. старые потеряли герметичность, были неисправны;
- ▶ произведена регулировка пластиковых окон в лифтовых холлах и на лестницах;
- ▶ сделана замена измерительных трансформаторов в электрощитовой;
- ▶ произведен ремонт и укрепление козырьков над вентиляционными шахтами на крыше;
- ▶ заменены блоки вызова домофонов в подъездах.

АСКУЭ упростился сбор показаний квартирных водосчетчиков. Теперь система автоматически снимает показания с приборов учета и присылает мне файл на почту с данными, я его проверяю и отправляю дальше — бухгалтеру для оформления платежных документов.

Никаких проблем со снятием показаний, никакой суеты. Точные цифры в нужное время! Это, мне кажется, и есть — цифровое ЖКХ.

(продолжение см. на стр. 44-45)

ДИСПЕТЧЕРИЗАЦИЯ



НВП «Болид» основано в 1991 г. Область деятельности — производство и поставка оборудования для систем безопасности, автоматизации и диспетчеризации.

Цифровое ЖКХ — наше ближайшее будущее

(Продолжение, начало см. на стр. 22-23)

Немногие из нас могут назвать качественную электронику, произведенную в России. Как правило, при ответе человек впадает в задумчивость и ничего не может вспомнить. Изредка неуверенно называют счетчики электроэнергии, сомневаясь, могут ли их у нас производить. Между тем, у нас производят огромную номенклатуру контрольно-измерительной электроники – современной, конкурентоспособной, инновационной.



На церемонии вручения ежегодной премии «Живая Электроника России» 20 октября 2017 г. «Приз зрительских симпатий» достался НВП «Болид». На наши вопросы отвечает руководитель проекта АСКУЭ «РЕСУРС» Юрий Стрек:

— **Вас можно поздравить с высокой оценкой коллег по цеху, но почему — именно за симпатии потребителей отмечена деятельность солидной внедренческой компании «Болид»?**

— Наша система охраны «Орион» установлена более чем на миллионе объектов и остается самой распространенной в России. Что касается солидных наград — с этим тоже всё в порядке: за последние 26 лет НВП «Болид» получил более 100 наград на престижных международных выставках: IFSEC, MIPS, Sfitex, KIPS, «Технологии безопасности», БЕЗПЕКА, «HI-TECH BUILDING». Однако номинация «Приз зрительских симпатий» для нашего АСКУЭ «Ресурс» особенно дорога для меня, поскольку заслужить доверие искушенного на технические новинки эксперта или специалиста крупной компании,

а также обычного собственника в МКД — это высшая оценка нашей работы.

— **Довольно смелое заявление...**

— Многоквартирный дом — самый сложный «клиент», и не только потому, что требуется решение Общего собрания. Сложность состоит еще и в том, что для повседневного обслуживания всех коммуникаций дома, а это иногда — десятки километров трубопроводов, сотни узлов и датчиков, — требуется максимальная надежность при невысокой абонентской плате.

— **Вы участвуете в выставке HI-TECH BUILDING 2017, одной из самых «навороченных» в отрасли. Там представлены мировые достижения в электронном оснащении «умного дома», и это далеко не «бюджетные решения». Когда, на Ваш взгляд, подобные технологии станут общедоступными для российского ЖКХ?**

— НВП «Болид» старается предложить рынку не только технически продвинутое решение, но экономически обоснованное. Например, по нашим расчетам при подключении 100 цифровых счётчиков, как правило, к таким счётчикам относятся счётчики электроэнергии, стоимость АСКУЭ на 1 счётчик может составить 200–300 руб., а при подключении 100 импульсных счётчиков, в большинстве случаев к таким счётчикам относятся счётчики воды, стоимость АСКУЭ на 1 счётчик может составить 500–600 руб., при этом, абонентской платы у нас нет, а саму программу мы ставим на компьютер пользователя, т. е. в УК, ТСЖ, ЖК. Учитывая, что в Москве уже несколько лет устанавливаются только импульсные счётчики воды, то и менять их нет необходимости, наша АСКУЭ «РЕСУРС» может работать с любыми моделями счётчиков кроме механических, у которых вообще нет никаких интерфейсных выходов.

Так же хочется напомнить, что согласно ч. 2 ст. 166 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 257-ФЗ) в перечень работ, финансируемых за счёт средств фонда капитального ремонта, может быть включена установка автоматизированных информационно-измерительных систем учёта потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, а, следовательно, от потребителя не потребуются дополнительных материальных вложений на оснащение дома умными системами. Таким образом, мы с вами можем говорить не о далёком, а о самом ближайшем нашем будущем. Кроме того, у нас есть ряд действующих объектов по всей стране, где наши клиенты уже используют АСКУЭ «РЕСУРС».

— **В описании АСКУЭ «РЕСУРС» есть довольно неожиданная опция — «ОГРАНИЧЕНИЕ ЖКУ РЕСУРСА ДЛЯ**

АСКУЭ «РЕСУРС» — современные решения для удаленного автоматизированного получения показаний приборов учёта.

До 15.12.2017 г. специальное предложение для ТСЖ/ЖСК!

ДОЛЖНИКА». Насколько эта опция подкреплена нормативной базой и технологическими решениями?

— Данная опция очень востребована нашими потребителями, т.к. законодатель внес сразу несколько изменений в нормативной базе, а именно: ПП № 1498 от 26.12.2016 г. и ПП № 624 от 24.05.2017 г., которые сильно упростили процедуру отключения должника за ЖКУ и расширили перечень потребителей, которым может быть введено такое ограничение. Способ уведомления должника о предстоящем отключении существенно расширен, исчерпывающий перечень способов уведомления указан п/п. «а» п. 119 ПП № 354 от 06.05.2011 г. Согласно п/п. «в» этого же постановления, должника можно отключить от ЖКУ за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения. На практике, отключение электроэнергии гораздо проще и дешевле, т.к. есть счётчики электроэнергии со встроенным реле отключения. Стоимость таких счётчиков 2300–2500 руб., что не на много дороже обычных цифровых счётчиков электроэнергии, внешне они ничем не отличаются от обычных счётчиков. Чтобы перекрыть горячую воду, необходимо дополнительно устанавливать краны с электроприводом, стоимость которых около 5 000 р., плюс стоимость работ, и при этом провода такого крана должник может перерезать в отличие от счётчика электроэнергии, в котором все конструктивные элементы находятся внутри корпуса, и без повреждения пломбы к ним подобраться невозможно.

— **И последний вопрос: спецпредложение «Болида» для ТСЖ и ЖСК — в чем оно состоит?**

— Предъявителю данного номера журнала будет предоставлена скидка на АСКУЭ «РЕСУРС», а также на счётчики электроэнергии, воды и тепловой энергии.

