

# 6.1. Ремонт санитарно-технических систем

Значительное влияние на эффективность функционирования ТСЖ оказывает решение вопросов, связанных с технологией производства ремонтных работ, применением современных материалов в процессе эксплуатации и ремонта, проведением мероприятий по экономии энергоресурсов и т. п.

В практической деятельности ТСЖ таких вопросов встречается достаточно много, но прежде всего они связаны с инженерными системами и оборудованием. Объясняется это более коротким сроком службы указанных систем по сравнению со строительными конструкциями, хотя последние также не следует оставлять без внимания.

В настоящей главе рассматриваются некоторые из подобных вопросов, оказывающих существенное влияние на экономику ТСЖ и требующих контроля со стороны руководителей общества.

Эффективность капитального и текущего ремонта санитарно-технических систем зависит во многом от реализации управления этим процессом, прежде всего от его планирования. Значительное внимание должно быть уделено и таким аспектам, как контроль качества работ, объективность информации, прозрачность принимаемых решений, выбор монтажной организации, рациональное распределение полномочий.

Опыт капитального ремонта сантехсистем в ряде петербургских многоквартирных домов позволяет предложить некоторые рекомендации по оптимизации этого процесса и наиболее рациональному использованию финансовых ресурсов, выделяемых ТСЖ для ремонта.

Организации, осуществляющие планирование работ (Жилищный комитет с районными жилищными агентствами, администрации районов), должны выстроить и проводить в жизнь разумную, экономически оправданную стратегию выполнения капремонта систем отопления и водопровода жилых домов. В условиях ограниченных финансовых ресурсов она заключается в том, что эти ресурсы выделяются не на поочередный ремонт всей системы отопления и водопровода каждого дома, а на поэтапный ремонт отдельных элементов системы в целом ряде домов. При этом учитываются такие основные факторы, как физический износ систем, рациональная технологическая последовательность и сама технология производства работ, возможность использования новых материалов и, безусловно, величина выделяемых финансовых ресурсов.

Исходя из этих факторов работа должна разбиваться на ряд этапов в зависимости от их значения в жизнеобеспечении всей системы отопления и водопровода:

- 1) замена магистральных трубопроводов розливов с установленной на них арматурой и врезками стояков с отключающей арматурой, замена главных стояков;
- 2) замена арматуры и отдельных деталей ИТП (индивидуального теплового пункта);
- 3) замена стояков отопления и отопительных приборов;
- 4) замена стояков водопровода с отключающей арматурой на квартиру и подсоединение к квартирной разводке, которую жильцы меняют за свой счет.

В Санкт-Петербурге в основном так и происходит, за исключением очень важного момента: замену стояков и подводок отопления производят без замены радиаторов. Объясняется такое решение, по-видимому, желанием чиновников при ограниченном количестве денежных средств охватить капремонтом большее число домов, оставив замену радиаторов «на потом». Гораздо более эффективно с экономической и социальной точек зрения производить в домах поочередно комплексный ремонт системы отопления. Во-первых, радиаторы требуют первоочередной замены, так как в случае их разрыва вследствие сверхнормативного износа будет нанесен заселенным квартирам гораздо больший ущерб, чем от проржавевшей точки в трубе. Во-вторых, нарушается технология производства работ, что в будущем при замене радиаторов приведет к значительным непроизводительным затратам. И наконец, следует понимать, что замена подводок без установки регулирующих кранов и перемычек (на практике в основном так и происходит) нарушает требования технических и санитарных норм.

Отопительные приборы следует поставлять на дом с обвязкой, т. е. с установленным регулирующим краном и перемычкой. Эта работа производится монтажной организацией в своих мастерских. Рациональнее всего заказать на заводе-изготовителе отопительные приборы прямо с обвязкой. Такие приборы (стальные панельные радиаторы) с обвязкой может поставить, например, механический завод в Санкт-Петербурге. Однако надо помнить, что стальные радиаторы можно устанавливать только при централизованном теплоснабжении с деаэрацией воды.

При совмещении работ по замене отопительных приборов с заменой стояков и подводок следует использовать правило современной редакции СНиП, позволяющее смещать радиатор от центра оконного проема к стояку (в ремонтируемых домах радиаторы, как правило, установлены по центру окна) и устанавливать его по размерам изготовленной подводки.

В технологии производства ремонтных работ систем отопления и водопровода важная роль принадлежит использованию полимерных труб. В настоящем разделе приводятся лишь условия использования наиболее часто применяемых в Санкт-Петербурге полипропиленовых труб. Подробное изложение вопроса применения различных типов полимерных труб будет приведено в разделе 6.3.

Полипропиленовые трубы не подвержены коррозии, обладают стойкостью практически к любой агрессивной среде, имеют по сравнению со стальными меньшее сопротивление по трению, не зашлаковываются, легко монтируются, служат до 50 лет при отсутствии высокой

температуры в транспортируемой среде, не разрушаются при замерзании и оттаивании. При всей привлекательности указанных характеристик эти трубы имеют ряд существенных ограничений к их применению в централизованных системах отопления. Главное из них заключается в том, что расчетная максимальная температура теплоносителя не должна превышать 90 ° С. Это ограничение зафиксировано в федеральных нормативных актах: Строительных нормах и правилах (СНиП 41-01-2003), Своде правил по проектированию и строительству (СП 40-101-96), Государственном стандарте (ГОСТ Р 52134-2003), а также в технических условиях фирм – производителей труб. Кроме того, упомянутый СНиП требует установки в ИТП автоматизированного узла управления параметрами теплоносителя. Такое ограничение температуры теплоносителя обусловлено тем, что с повышением температуры транспортируемой среды существенно сокращается срок службы труб, что приводит к их разрушению. Так, например, при постоянной температуре теплоносителя, равной 95 ° С, трубы могут разрушиться в течение пяти лет.

Следующее ограничение – необходимость компенсации линейного теплового расширения труб, которое выше, чем у стальных, в шесть раз для армированных алюминием полипропиленовых труб и в 15 раз – для неармированных. Кроме того, необходимо учитывать, что неармированные трубы и армированные стекловолокном пропускают воздух, что не позволяет их использовать в централизованных системах отопления с деаэрированной водой.

В большинстве многоквартирных домов послевоенной постройки, где в настоящее время производится капремонт систем отопления, теплоноситель подается централизованно с высокими параметрами, которые снижаются в ИТП через элеваторный узел и обеспечивают расчетную температуру поступающей в систему воды, равную 95 ° С.

Принимая во внимание изложенное, в системах отопления с элеваторными узлами, учитывая только параметры теплоносителя, заменять стальные трубы полипропиленовыми с технической точки зрения недопустимо.

К сожалению, на практике этим требованием часто пренебрегают, не думая о последствиях, хотя несоблюдение требований нормативных актов является грубым нарушением. В определенной степени этому способствует некорректное прочтение Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04-2004. В приложении 8 к этому пособию сказано, что при полном капремонте сантехнических систем следует применять пластмассовые трубы с запретом на применение стальных. Во-первых, приложение 8 носит рекомендательный характер. Во-вторых, в нем имеется в виду полный капремонт системы отопления с заменой стальных труб полимерными и соблюдением требований нормативных актов, допускающих такую замену. Значит, надо заново запроектировать систему на температуру воды 90 ° С, произвести ее тепловой и гидравлический расчет, предусмотреть автоматизированный узел управления (его стоимость порядка 1,2 млн руб.), предусмотреть компенсацию линейных расширений. Невооруженным глазом видно, что такая замена экономически нецелесообразна, а в заселенном доме и трудноосуществима.

Замену стояков водопровода холодной и горячей воды можно и нужно предусматривать и производить из полипропиленовых труб. Это не только повысит качество и долговечность

водопроводных систем, но значительно сократит трудозатраты на монтаже и почти в три раза снизит сметную стоимость работ по сравнению с использованием стальных оцинкованных труб.

Таким образом, только разумный, избирательный подход к использованию полимерных труб, учитывающий как их положительные свойства, так и ограничения к применению, приведет к определенному экономическому эффекту и обеспечит необходимые эксплуатационные качества санитарно-технических систем.

Эффективность работ во многом зависит от выбора монтажной организации. Следует избегать привлечения к работе случайных организаций, не имеющих опыта, производственно-складской базы, необходимого оборудования и инструментов, не знакомых с техническими требованиями нормативных актов Госстроя России или пренебрегающих ими. Такие организации могут выиграть тендер за счет снижения объявленной стоимости работ, но впоследствии не справляются с заданием, допускают брак и отступления от технических норм, что приводит не только к срыву установленных сроков выполнения работ, но и к снижению качества и эксплуатационных свойств смонтированных систем. Во избежание таких случаев к тендеру на капремонт сантехнических систем следует допускать организации, проверенные на предмет их оснащения, опыта работы, наличия квалифицированных рабочих и инженерно-технических кадров. В настоящее время в связи с кризисом и спадом объемов капитального строительства такие организации найти нетрудно.

Одним из важных аспектов управления капитальным ремонтом многоквартирных домов следует считать прозрачность принимаемых решений. Руководители ТСЖ, ЖСК и управляющих компаний должны быть заранее ознакомлены с годовым планом работ по капремонту входящих в их состав домов, сметами на производство работ, графиками их выполнения, должны участвовать в контроле за качеством и оплатой выполненных работ, принимать участие в тендере на выбор монтажной организации или, по крайней мере, быть осведомлены об этой организации. Такая открытость позволит избежать многих недоразумений, снимет определенную социальную напряженность, повысит ответственность владельцев квартир в многоквартирных домах и управляющих организаций за проведение капитального ремонта.

Для принятия необходимых управленческих решений должна быть обеспечена объективность информации на всех уровнях о техническом состоянии санитарно-технических систем, сроке их эксплуатации, выделяемых на капремонт средствах, ходе производства работ и их качестве. Не должны иметь место случаи, когда, например, работники жилищного агентства, контролирующие графики выполнения работ, передают «наверх» не соответствующую действительности информацию, вследствие чего руководитель районной администрации может не только принять неверное решение, но и попасть в неловкое положение при публичной оценке сложившейся ситуации.

Следует обратить внимание на вопрос распределения обязанностей и ответственности на всех уровнях управления капитальным ремонтом. При этом надо исходить из того, что обязанностям должны соответствовать необходимые права и что не должно быть

дублирования определенных функций различными органами управления. Исходя из этого, нельзя признать корректным такое положение, когда жилищное агентство, выполняя свою «черновую» работу по капремонту (от составления смет до приемки выполненных работ), не имеет реальных рычагов влияния на оплату работ и выбор монтажной организации, а один из отделов районной администрации фактически дублирует работу жилищного агентства по сбору информации о производстве капремонта.

Отмеченные негативные моменты в организации капитального ремонта со стороны районных администраций не способствуют улучшению работы ТСЖ, однако своевременный учет этого фактора может значительно снизить его отрицательное влияние.

---

Версия #1

Зверобой создал 19 декабря 2025 00:05:18

Зверобой обновил 19 декабря 2025 00:05:56