

## Ягодки жилищной реформы

Мнение

### Управление – дело ответственное

Весь 2012 год жилой фонд Лучегорска готовился к переходу на полный коммерческий учет энергоресурсов. Что из этого получилось, мы увидим уже в начале этого года. В соответствии с Федеральным законом об энергосбережении был утвержден и Перечень мероприятий, который нужно было провести собственникам на своих домах совместно с обслуживающими и управляющими компаниями.

Хочу сказать по своему дому, который с октября 2011 года перешел в управление ЗАО «ЖКУ». Основной задачей в 2012 году было утепление отопительной системы в подвальном помещении и приведение ее в нормальное рабочее состояние для прохождения осенне-зимнего периода. Потери тепла в доме были уменьшены за счёт изоляции труб, установки двери на входе в подвальное помещение, закрытия лишних продухов, более равномерного перераспределения теплоносителя по всей системе отопления. Ранее одна половина нашего многоквартирного дома получала гораздо больше тепла, чем другая, что приводило к большой разнице температур в разных частях жилого здания.

К сожалению, и эти работы не привели к равномерному распределению теплоносителя по стоякам в доме. Оно и понятно, ведь данная проблема напрямую связана и с отсутствием необходимого перепада давления на входе в элеваторный узел, и, как результат этого, уменьшение скорости прохождения горячей воды по батареям. Сколько наша пятиэтажка теряет тепла, пока сказать невозможно, так как общедомовой теплосчетчик еще не установлен. Думаю, что экономия тепла должна быть, так как кроме вышперечисленных работ собственниками жилья произведена установка пластиковых окон в квартирах и подъездах, установлены домофоны.

За прошедший год совместной деятельности с управляющей организацией ЗАО «ЖКУ» мне пришлось столкнуться с массой проблем при выполнении ее специалистами работ по содержанию и ремонту нашего дома. Оказалось, что для этого у организации нет специалистов, знающих, что и как необходимо делать в жилых домах, работы ведутся хаотически, когда появляется время между основной деятельностью - подачей холодной воды населению, обслуживанием городских сетей водоснабжения, которые находятся далеко не в лучшем состоянии. Это мы с вами видим и зимой, и летом. Приходилось не раз заставлять специалистов перераспределять работу по теплоизоляции труб, да и промывку системы отопления проводили три раза.

Отчёт ЗАО «ЖКУ», как управляющей организации, по выполненным работам в нашем доме в 2012 году вызвал у меня массу вопросов, которые остались без ответа. Документация по работам, проведённым на нашем доме, практически не ведётся. Данный вывод я сделал после того, как получил перечень работ по ремонту и содержанию дома, предложенный ЗАО «ЖКУ» на 2013 год, и попытался выяснить - кем и на основании чего возникли эти предложения. К сожалению, ответа получить не удалось. Пришлось обратиться к директору ЗАО «ЖКУ» с просьбой документально подтвердить выполнение работ, указанных в отчёте за предыдущий период, но данных тоже не получил. В итоге управляющая компания на сегодня не имеет согласованного с собственниками Перечня мероприятий по ремонту нашего дома в 2013 году. Я, как председатель Совета МКД, проводить собрание собственников помещений без наличия необходимых, но не предоставленных мне управляющей организацией документов не имею права. Считаю, что ЗАО «ЖКУ» не готово заниматься содержанием и ремонтом жилого фонда, и не будет готово и дальше, если кардинально не изменит своего отношения к этой деятельности.

**Ю. АЛЕКСАНДРОВСКИЙ,**  
председатель Совета МКД № 1  
второго микрорайона.

# В России две напасти: кризис доверия и «умники» во власти

(Фельетон)

«Всякая власть от бога», - издревле говорили на Руси, одни уповав на неё, другие проклиная. За триста лет сидения во власти Романовы забыли про оказанное в смутные времена доверие народа и на самом деле поверили в своё божественное избрание. В итоге - как не молили первые «Боже царя храни», вторых оказалось больше, и революционеры «замочили» божих помазанников. История в очередной раз напомнила: нельзя власти поворачиваться к народу задом, иначе он сам повернётся к ней тем же самым местом, и в державе опять наступят смутные времена, тем более, что в России всегда было достаточно авантюристов, желающих подобрать власть, потерявшую доверие.

В коммунистической России стали говорить: партия (т.е. власть) - это самая достойная часть народа, - ум, честь и совесть нашей эпохи, и посему заслуживает лучшей доли при жизни, а остальные - после построения коммунизма. Семьдесят лет самая достойная часть народа направляла оставшуюся недостойную часть в светлое будущее и, в конечном итоге, привела к перевороту. Вновь демократия сыграла с властью злую шутку: за столь длительное время партийцы превратились в патрициев, от хорошей жизни размякли, возомнили себя божими помазанниками и тут же потеряли доверие народа и власть. Выходит, доверие - это главная опора любой власти.

В своё время Лаврентий Павлович Берия не оправдал доверия партии, и товарищ Маленков надавал ему пинков. Видимо, члены Политбюро своевременных выводов из этого не сделали и сами получили пинков, правда, не кровавых, а чисто демократических, но суть от этого не изменилась. А всё потому, что правящая элита больше всего любит себя, а народ для них всего лишь электорат и кормилец. Нет, народ не ходит теперь с булыжником против власти, он просто поворачивается к ней обратной стороной лица, лишая доверия и поддержки.

В постперестроечной России демократы заявили: власть - это слепок общества, плоть от плоти народной, поэтому, какой народ, такая и власть, намекая, что если чиновник словоблуд или ворует, то это не его вина, а генетическое наследие народа. Оракулы демократы выдвинули новый постулат власти: главное, чтобы вертикально стояла, всё было под контролем, а жизнь, хотя бы виртуально становилась красивее.

После перестройки социалистического домостроя жить в России действительно стало веселее. По телевизору, наряду с катаклизмами, катастрофами, терактами и другой чернухой, стали показывать факты заботы о насущной жизни россиян: совещания властей всех уровней, заседания федеральных и муниципальных думцев, всевозможные комитеты, штабы и коммиссии, и всё это для народа. В итоге жизнь в России стала так хороша, что даже её среднестатистическая продолжительность резко стала догонять Страну восходящего солнца.

Вот и у нас в Лучегорске по местному каналу стали часто показывать лицо местной власти, регулярно проводящее совещания штаба местных коммунальщиков на предмет подготовки и прохождения очередного зимнего периода. Вот уже пять лет с момента прихода к власти действующего мэра внимательно смотрю эти штабные пародии и вижу не центр управления коммунальными войсками, а перепалку представителей коммунальных департаментов, обвиняющих друг друга в незнании теплотехники. До самого Нового года показывают они своё теплотехническое невежество, а после праздника, как правило, исчезают с телевизионных экранов, считая зиму и свою миссию законченными. Но январские морозы и показывают настоящую цену штабам, потому что качество теплоснабжения проверяется не словесами, а конкретными деяниями.

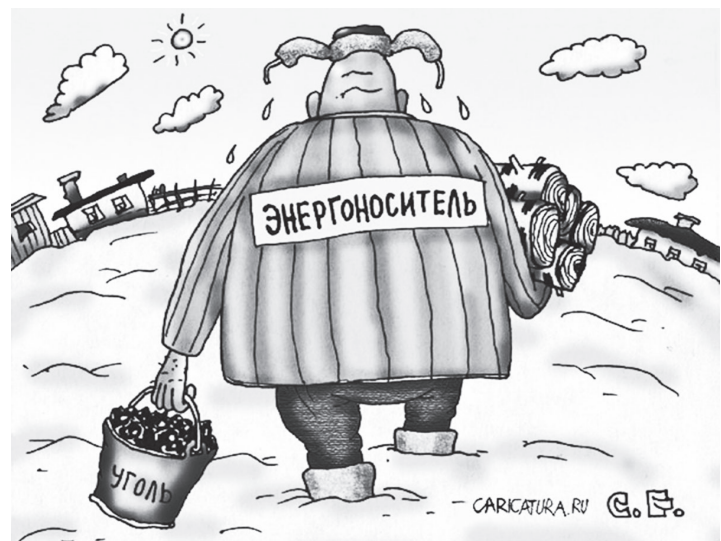
Уж чего только не наставили в сетях и подвалах да за наши-то денги: и магистральные регуляторы, и балларексы, и пятьдесят теплосчётчиков, и заизолировали всё подряд, а результата никакого. Воистину дорегулировались: счётчик тепла, установленный в доме № 21 первого микрорайона, в самой «голове» посёлка фиксирует на входе в дом мизерный перепад давления 1,0 кгс/см<sup>2</sup>, при фактическом перепаде перед АДС 4,5 кгс/см<sup>2</sup>, а остальные 49 счётчиков показывали нулевой перепад либо близкий к нему. Закономерен вопрос: куда исчезает огромный перепад давления 4,5-0,9=3,6 кгс/см<sup>2</sup> на расстоянии всего 100 метров?

А штаб по-прежнему не обращает внимания на показания приборов, продолжая ссылаться на неизолированные трубопроводы и немые внутридомовые системы отопления. Последнее время в районной «Победе» высказывались ещё более странные причины: мол, поставщик за параметры т/носителя в «обратке» не отвечает, поэтому в плохой циркуляции отдельных домов виновата управляющая компания, которая не способна раздвинуть достаточный перепад. Мы ведь даём в дома прямой т/носитель с давлением 6 кгс/см<sup>2</sup>, вот и раздвигайте перепад, сколько хотите.

Ссылка на высокое давление в прямом трубопроводе без учёта его в обратном - это настоящий теплотехнический маразм, письменное подтверждение профанации. Пора бы знать всем участникам штаба, что создать достаточный перепад в доме при отсутствии его в наружных магистральных можно только одним способом - сливая т/носитель в канализацию. Но поверьте автору, этот режим и есть причина большой потери тепла, с которыми вы боретесь. Может, этого как раз и добиваются господа поставщики в меркантильных интересах? Кстати, если анализировать предоставленный «Теплосбытом» проект договора на теплоснабжение жилого фонда, то поставщик тепла не отвечает и за параметры теплоносителя в прямом трубопроводе. За малейшее отклонение параметров т/носителя в обратном трубопроводе они обвиняют управляющую компанию во всех теплотехнических грехах, а себя любимых за несоблюдение тех же параметров в прямом трубопроводе вообще не упоминают. Мол, сколько отпустим, столько и платите, господа хорошие, и не вжайте. Опять очередные эксперименты на людях, как при старой власти.

А коммунальный штаб и в ус не дует вместе со своим началь-

ником. Даже согласовали пониженный температурный график 105±60°С, вымогаемый уже четвёртый год одним из участников штаба. Странное дело: весь посёлок отрегулирован на график 130-70=60°С, а фактический температурный режим ведут по половинному графику 105-60=45°С. В самые новогодние морозы уже давно было пора держать максимум, но температура т/носителя перед Лучегорском не поднималась выше 99°С, а в 4 м-не выше 88°С. К тому же недогретый на 25°С теплоноситель будет настолько же понижаться ещё и элеваторами, поэтому в крещенские морозы нам придётся сидеть прямо на отопительных приборах либо выбрасывать все элеваторы в подвалах. Ну что тут скажешь на такую перспективу, только ёкарный бабай, все другие слова неприличны. Правда, по прошествии трёх недель, поморозив детсады и школы, администрация опомнилась и вернула расчётный график температур 130±70°С, но только на бумаге: эксплуатирующая организация по-прежнему игнорирует власть и держит доморощенный график 105±60°С. Скорее всего, собственник и эксплуататор достигли компромисса: один творит, чего вздумает, а другой закрывает глаза, делая вид, что не видит?



Мало того, по всем правилам эксплуатации диспетчер обязан задавать температуру теплоносителя в прямой магистрали, а в обратной, как получится. Но в Лучегорске всегда всё наоборот, - температурный график задают по обратке, недогревая прямой т/носитель даже до своего доморощенного графика. Самый настоящий бардак, население сделали заложниками собственного неумения оптимизировать оптимальный режим потребления, а власти недосуг. За эти три недели управляющая компания выбросила все сопла элеваторов в 4 м-не и половину соседних, поэтому и нет массовых жалоб на холод, а режим ведётся с грубыми нарушениями ПТЭ, чреватых судебными последствиями. Чтобы их устранить, нужно восстановить элеваторы, - вот и попробуйте это сделать, тогда узнаете, что такое массовые жалобы населения.

Сколько ещё лет понадобится вам, чтобы решить проблему оптимизации гидравлического режима Лучегорска? Десять, двадцать? Когда закончится эта мышьяная возня вокруг тепловых потерь, ведомая во вред теплоснабжению Лучегорска? И сам же вам отвечу - никогда! И даже скажу почему. Все эти передачи про теплоснабжение мне лично напоминают не штаб единомышленников, а басню Андрея Ивановича Крылова «Квартет». Помните? Проказница-Мартышка, Осёл, Козёл и косолапый Мишка задумали сыграть квартет. Достали нот, баса, альты, две скрипки и сели на лужок, под липки, - пленять своим искусством свет...» Мораль сей басни такова: чтоб музыкантом стать или наладить отопление, участникам всем надобно иметь уменье. А вы, друзья, как ни садитесь, всё в теплотехники и музыканты не сгодитесь.

Вот, действительно, не в бровь, а в глаз. Двести два года незабываемая басня высмеивает графа Аракчеева за плохое управление Государственным советом, а актуальна до сих пор, и уже только за это заслуживает статус национальной идеи. Всё как у нас и как везде: тот же совет, правда, не государственный, а местный. Всё те же четыре департамента - и результат такой же, вернее, никакого. Пять лет изображать знатоков теплотехники, закапывать наши деньги в подвалах, а теплоснабжение с каждым годом всё хуже и хуже, но зато экономичнее, как вы утверждаете. Перед самым Новым годом по местному каналу показывали уже не квартет, а замерзающие детсады и школы. То ли ещё будет? Господин мэр, как вы убедились на печальном опыте коммунистической партии и собственном, возложением на себя направляющей роли проблему теплоснабжения не победишь. В первую очередь, нужно изучить теплотехнику или хотя бы провести энергоаудит, чтобы больше никто и никогда не водил власть за нос магистральными регуляторами, пониженными температурными графиками и голыми трубопроводами в подвалах.

Теперь всё в ваших руках, господин мэр: в подвалах Лучегорска уже установлены 50 электронных глаз, которые показывают смехотворный перепад в первой половине города, полное отсутствие такового во второй и махровый недогрев т/носителя везде, т.е. «недотоп». Двадцатого января текущего года уже будет год, как работает первый десяток приборов учёта, установленных за народные деньги и по вашему требованию, но кто из участников «квартета» может похвастать хоть какой-то пользой, которую они принесли. Показания этих приборов есть даже в Интернете, а в расчётах с поставщиками так и не применяются. Так на кой, скажите мне, ляд их устанавливали, - в качестве рукотворного памятника нерадивой власти, что ли? Мне уже давно стало ясно,

(Окончание на 12 стр.).