

Товарищество собственников недвижимости
«Товарищество собственников жилья
«Преображенское»

ИНН 7801331590, ОГРН 1177847149776, КПП 780101001

Адрес местонахождения: 199106, Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 84, лит. А., пом. 32-Н

Логинову А.Ю.
199106, Санкт-Петербург, Большой пр. В.О.
84, литера А, кв. 58

Уважаемый Андрей Юрьевич!

В ответ на ваш запрос от 04.03.2019 по расчету расхода тепловой энергии в многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 84, лит. А. сообщаем следующее.

Согласно ГОСТ Р 56501-2015 закрытая система теплоснабжения, которая существует в нашем доме - это водяная система теплоснабжения, в которой технологической схемой предусмотрен нагрев теплоносителем холодной воды (второго контура) для горячего водоснабжения и отопления через теплообменники (водонагреватели).

К теплообменнику (водонагревателю), находящемуся в тепловом пункте жилого дома, из водопроводной сети поступает холодная вода. Проходя между пластинами второго контура, она отбирает тепловую энергию от теплоносителя, циркулирующего в тепловой сети между пластинами первого контура. Нагретая вода поступает в квартиры. Т.е., теплоноситель из тепловой сети (та горячая вода, которая приготовлена на источнике теплоснабжения - ТЭЦ) не поступает непосредственно в квартиры, а используется для подогрева, холодной воды в теплообменниках жилого дома.

Далее курсивом выделены ваши вопросы, после каждого вопроса дан ответ.

1. ИТП 2: что такое теплообменник вентиляции?

Теплообменник — техническое устройство, в котором осуществляется теплообмен между двумя средами, имеющими различные температуры.

Теплообменник вентиляции, служит для подогрева теплоносителя которым подогревается воздух для системы вентиляции помещения 3-Н. На настоящий момент отключен, т.к. система вентиляции в помещении 3-Н не сформирована.

2. Зачем нужны теплообменники отопления, если существует тепловой ввод от ТГК. В дом приходит теплоноситель, зачем его прогонять через теплообменник, чтобы на выходе получить тот же теплоноситель, но для внутренних нужд дома. Почему нельзя сразу пустить теплоноситель от ТГК во внутренние системы дома. (Предполагаю необходимость 2ух контурной системы (одна до теплообменника, вторая во внутренний контур дома) для целей безопасности, а так же для выравнивания давления и температуры, но буду признателен за пояснения).

Помимо указанного Вами, основной причиной является то, что ПАО «ТГК-1» имеет ограниченные мощности на В.О. и не может более увеличивать расход теплоносителя (воды). Главным условием подключения новых домов к ее системе является наличие двухконтурной системы отопления, позволяющей получать от центральной системы теплоснабжения только тепло, не увеличивая расход теплоносителя.

3. «Для нагрева 1 м3 воды затрачивается 0,06 Гкал.» - это фиксированное значение? Потери? Допуски? Всё учтено? Прошу указать нормативный акт.

Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2017 № 201-р «Об утверждении нормативов расхода тепловой энергии, используемой на подогрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, на территории Санкт-Петербурга с применением метода аналогов».

4. Самый главный вопрос у собственников был по поводу статьи расходов в квитанции «Тепловая Энергия на циркуляцию ГВС и отопление ОДН». В Вашем письме этот момент описан в одном параграфе:

«Тепловая энергия дополнительно расходуется на постоянный подогрев горячей воды (Тэ на циркуляцию гвс) для компенсации теплоотдачи общедомовых не изолированных стояков и полотенцесушителей, а также для обеспечения предусмотренных СанПиН параметров ГВС. Начисление (Тэ на циркуляцию гвс) на помещение пропорционально доле площади помещения в общей площади дома.»

Так же в последнем параграфе Вашего письма присутствует информация о расчёте данного показателя, цитирую:

«В ИТП дома проектом предусмотрен учёт только общего потребления тепловой энергии (Тэ сч общ) и учёт объема холодной воды, идущей на ГВС. (Тэ на циркуляцию гвс) и (Тэ от одн) определяются расчетным путем.»

За коммунальную услугу горячего водоснабжения размер платы определяется как сумма двух составляющих: за использованную холодную воду для приготовления горячей воды оплата производится в ГУП "Водоканал СПб" по тарифу холодной воды и по этому же тарифу производится начисление собственникам, а за тепловую энергию, использованную на приготовление горячей воды, поступающей в квартиры (подогрев холодной воды), оплата производится в ПАО ТГК-1 по тарифу и по этому же тарифу производится начисление собственникам.

В нашем доме по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 84, лит. А расчёт за потреблённую тепловую энергию производится по показаниям общедомового узла учёта в индивидуальном тепловом пункте дома (ИТП). Их у нас три: жилая часть, бизнес центр и паркинг, соответственно и счетчиков три, (счетчик на паркинг отключен). Показания счетчиков снимает ежемесячно специализированная компания, имеющая лицензию ПАО ТГК-1. Факт отпуска тепловой энергии (Тэ сч общ), фиксируется в Гкал.

Расчет тепловой энергии:

$Tэ\ сч\ общ = \sum Tэ\ гвс + \sum Tэ\ сч\ от\ инд. + \sum Tэ\ на\ циркуляцию\ гвс + \sum Tэ\ от\ одн$

\sum - это сума значений по всем квартирам и помещениям.

Тэ гвс – тепловая энергия на нагрев воды для ГВС;

Тэ на циркуляцию гвс – тепловая энергия на восполнение циркуляционных потерь;

Тэ сч от инд – тепловая энергия на отопление помещений;

Тэ от одн – тепловая энергия на отопление мест общего пользования.

После получения расхода тепловой энергии по счётчику от ПАО «ТГК-1» необходимо,

$\sum Tэ\ на\ циркуляцию\ гвс + \sum Tэ\ от\ одн = Tэ\ сч\ общ - \sum Tэ\ гвс - \sum Tэ\ сч\ от\ инд.$

Тэ сч общ, Тэ гвс, Тэ сч от инд. определяются по показаниям приборов учета, Тэ на циркуляцию гвс и Тэ от одн определяются по формуле (выше) и оба распределяются пропорционально площади между всеми помещениями. Отделить Тэ на циркуляцию гвс от Тэ от одн при существующей системе учёта невозможно. В следствии чего они проходят в квитанции одной позицией «Тэ на циркуляцию ГВС и отопление ОДН». Для разделения Тэ на циркуляцию гвс и Тэ от одн потребуются значительные финансовые средства на совершенствование систем учёта тепла (установка счетчиков на отопительных приборах ОДН).

Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги определяют п. 54 формула 20 "Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах", утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», далее Правила. **(Данные Правила распечатаны и находятся в свободном доступе в помещении ТСН)**. Таким образом, тариф на ГВС в домах с закрытой системой не установлен, а определяется расчетным путем и состоит из двух компонентов: объема (м3) потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и тарифа на холодную воду; а также стоимости коммунального ресурса. п. 54 формула 20 Правил.

В соответствии с информационным письмом Комитета по Тарифам Санкт-Петербурга от 15.08.2013 N 01-13-922/13-0-0 факт отпуска тепловой энергии фиксируется прибором учета на вводе в многоквартирный дом в Гкал. Тепловая энергия поставляется в соответствии с договором теплоснабжения между теплоснабжающей организацией и исполнителем коммунальных услуг, что обязывает исполнителя произвести оплату ресурса по тарифам в руб./Гкал, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. В случаях, когда расход тепловой энергии превышает расчетное количество 0,06 Гкал/куб. м горячей воды, возникает разница в платежах граждан и суммой, предъявленной к оплате теплоснабжающей организацией.

Основными причинами в указанном дополнительном расходе тепловой энергии могут явиться теплоотдача от неизолированных стояков и (или) полотенцесушителей, осуществление постоянной

циркуляции теплоносителя, которая должна обеспечить параметры горячей воды и отопления, предусмотренные СанПиН и Приложением №1 «Требование к качеству предоставления коммунальных услуг» Правил (давление, температура, бесперебойность и т.д.).

6. У меня в квартире нет полотенецсушителей. Почему я плачу за данные расходы? По Вашей формулировке я должен платить только за «компенсацию теплоотдачи обще домовых не изолированных стояков, а также для обеспечения предусмотренных СанПиН параметров ГВС». Как это посчитать? Почему не учитывается при выставлении счетов?

В силу части 1 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Согласно пунктам 3.7.9, 3.7.10 «Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004» утвержденного Госстроем России, переоборудование и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими государственную лицензию на проектирование, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Проекты на переоборудование и перепланировку квартир и нежилых помещений различных форм собственности должны разрабатываться и согласовываться с соблюдением норм ГК РФ, СНиПов и других действующих нормативных и правовых актов.

Согласно положениям статьи 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В силу ч. 1 статьи 28 ЖК РФ завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Пожалуйста, представьте согласованный проект переоборудования системы водоснабжения многоквартирного дома (демонтаж полотенцесушителя), акт ввода в эксплуатацию, мы направим запрос в ГЖИ и получим исчерпывающий ответ по методике исключения из расчета затрат на теплоснабжение квартир, в которых выполнено данное переоборудование системы отопления многоквартирного жилого дома.

5. Буду признателен, если в Вашем ответе Вы сделаете «скидку» мне и всем заинтересованным лицам на отсутствие инженерного образования, а так же предоставите доступ в помещение, где расположено вышеуказанное инженерное оборудование, для комплексной оценки и сверки счётчиков по электричеству, теплоносителю и другим показателям. А анализ данных показателей и выставляемых расходов между всеми собственниками помещений, позволит нам убедиться в отсутствии коммерческой заинтересованности ТСН в эксплуатации данных систем.

Мы готовы предоставить Вам доступ, для осмотра оборудования ИТП. Согласуем заявку за один рабочий день, с указанием не более 3х участвующих лиц. Съём показаний тепла в ИТП производит специализированная компания имеющая лицензию от ПАО «ТГК-1» на совершение данных действий, поэтому данный процесс может вызвать у Вас затруднения. Так же мы готовы предоставить Вам доступ, для осмотра счётчиков в ГЩ, это сложнее, потому что предусматривает сопровождение вас лиц, имеющих группу по электробезопасности не ниже третьей.

Ответ будет опубликован на сайте ТСН.

06.03.2019

Председатель правления ТСН «ТСЖ «Преображенское»

М.Ю. Третьякова
Исполнитель Р.Х. Савин

06.03.2019.