

КОТЕЛЬНАЯ НА... КРЫШЕ

Этот семнадцатизэтажный жилой дом на проезде Нансена, 3 внешне ничем не отличается от серийных. Ну разве что кто-то обратит внимание на газовую трубу, уходящую на самый верх вдоль глухой торцевой стены. И все же дом по своему уникален: к нему не подведены трассы отопления и горячего водоснабжения. Согревает жильцов дома и обеспечивает их горячей водой локальная газовая котельная, расположенная на крыше.

ПОЧУВСТВУЙТЕ РАЗНИЦУ

Чтобы представить эффект применения крышных газовых котельных, стоит напомнить об обычной системе теплоснабжения. Теплостанция вырабатывает перегретый пар, который по магистралам подается на центральные тепловые пункты - ЦТП. Район Свиблово, например, обеспечивается от ТЭЦ-29, и паровая магистраль имеет большую протяженность. На ЦТП пар греет воду и для отопления, и для горячего водоснабжения, затем идет разводка по домам, а это все те же трубопроводы. Большое и сложное хозяйство управляется двумя ведомствами - Мосэнерго и Мосгортепло. И мало того что прокладка сетей, их эксплуатация, ремонт, устранение аварий требуют огромнейших затрат, так ведь надо еще содержать две организации с многочисленным персоналом.

- А теперь представьте, - говорит главный инженер ДЕЗа района Свиблово Андрей Хлопин, - что не нужны ни паровые магистрали, ни ЦТП с их оборудованием и персоналом, ни разводка внутри кварталов. Достаточно лишь подавать на дом холодную воду и газ, а остальное в автоматическом режиме, без оператора, делает смонтированная на крыше здания котельная. Что она собой представляет? У нас на этом доме стоят три американских газовых котла «Майти терм» и французский теплообменник для горячего



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

водоснабжения фирмы «Альфа-Лаваль». Котлы безопасные, работают практически бесшумно.

Кажется, все ясно: опыт пятилетней эксплуатации котельной доказывает ее эффективность и открывает перспективы широкого применения. Но не будем торопиться с выводами. Уже не раз приходилось убеждаться на практике, что внедрение импортной технологии на отечественной почве не обходится без осложнений. В нашем случае организация «Тема», производившая монтаж этого дорогостоящего оборудования, просуществовала всего два года, и тогда перед ДЕЗом встала задача поиска новой обслуживающей структуры. Сейчас котельная находится в ведении ЗАО «ТГВ-Комплекс», у которого таких объектов больше десятка.

- В течение пяти лет, - продолжает Андрей Хлопин, - котельная работала довольно-таки хорошо. Однако ресурс ее не бесконечен. Зимой потребовалась замена прокладок на теплообменнике, а их надо заказывать на заводе-изготовителе. Процедура непростая, не говоря уже о стоимости этих самых прокладок - по 24 доллара за штуку. Есть проблемы с запасными частями, которые сложно решаются, так как единого стандарта оборудования, поставляемого для Москвы, пока нет. Эти



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

котельные должны находиться на балансе одной специализированной организации. Она должна иметь необходимую ремонтно-производственную базу и обученный персонал.

Пока что ДЕЗу приходится брать на себя ряд хлопотных и несвойственных ему функций, связанных с получением лицензии, обучением персонала и т.д. В принципе это ведь забота эксплуатационников. А еще очень «популярны» котельные разного рода проверяющие - и технадзор, и

энергетики, и пожарные. Один из сотрудников ДЕЗа только этой котельной и занимается.

КАК СЭКОНОМИТЬ МИЛЛИАРДЫ

Инженер ДЕЗа Марина Фонтребина, с которой мы поднимались в лифте на семнадцатый этаж, тоже убеждена, что за локальными котельными будущее.

- Недаром же в Англии их сейчас устанавливают на жилых домах в обязательном порядке, - говорит она. - Одна такая котельная - пока, конечно, головная боль. Но когда их будет много, когда отладится централизованное обслуживание, это будет большим благом. И для жильцов удобно: не надо, к примеру, отключать летом горячую воду на три недели.

нашем привычном представлении здесь нет.

- Все просто, - поясняет Геннадий Гибисов. - Принцип работы тот же, что и у газовой колонки. Сейчас из трех котлов работают лишь два, этого достаточно для горячего водоснабжения...

Как раз в этот момент один из котлов негромко зашумел: пошел разбор воды, и нагреватель включился. Температурный датчик показывает 83 градуса на подаче и 40 градусов на обратке.

- Все управляет автоматический, - продолжает Геннадий Гибисов. - По модему параметры работы идут на компьютер в «ТГВ-Комплексе», и оттуда при необходимости можно вносить коррективы. Химочистка воды и подпитка системы тоже производится автономно. Держать оператора непосредственно в котельной нет необходимости, безопасный режим работы тоже обеспечивается автоматически, причем с запасом.

Сейчас идут обычные подготовительные работы, связанные с промывкой системы отопления. Теплообменники тоже пройдут положенную очистку, однако их будут останавливать по одному, чтобы не прерывалось горячее водоснабжение. Кроме того, необходимо установить новую - более современную - управляющую автоматику. Обойдется она дешевле, но затраты обязательно оправдаются.

Геннадий Гибисов - убежденный сторонник применения именно таких систем отопления. И мыслит он в государственном масштабе:

- Встречал такую цифру: на перекладку изношенных теплотрасс в целом по стране необходимо 120 миллиардов долларов. Если в Москве ситуация благополучная - мэр и столичное правительство уделяют этой проблеме большое внимание, - то в регионах она стоит исключительно остро. А такие котельные позволяют в перспективе решить проблему. Только изначально надо вести работу в комплексе, чтобы и внутренняя разводка соответствовала именно таким котельным. В общем, будущее за локальным отоплением.

Прав ли Геннадий Гибисов? 120 миллиардов - весомый аргумент. Будущее покажет...

Петр ПОЛЫНОВ

ЖИЛИЩНИК НА НАШУ ГОЛОВУ

Июньским вечером жители одного из домов окраинного микрорайона Бусиново в очередной раз собрались на «разборку» со своей жилищной организацией. Судя по всему, далеко не в последний.

О том, по какому именно поводу собирались (и будут еще собираться), говорю их письмо в «МС», которое привожу с сокращениями.

«Дорогая редакция, к вам обращаются жители района Западное Дегунино, ЗАО, проживающие на улице Маршала Федоренко, дом 14, корпус 3. В нашем доме в начале мая начался капитальный ремонт без отселения. Дом принадлежит организации ГУП «Жилищник-1». Работы по капитальному ремонту производит генподрядчик ООО УС «Этажи». Как же производится? Руководство жилищной организации регулярно проводит с нами собрания, на которых - сплошное переливание из пустого в порожнее. Оно, руководство (которого больше, чем управляемого населения), в ответ на жалобы только ухмыляется, говоря: терпите,

ремонт будет до декабря. А как-то терпеть, когда люди живут неделями без туалета и воды, утопая в грязи? Помогите нам, откликнитесь на наше горе. Коллектив жителей дома».

Мы откликнулись. Вскоре после получения письма я уже стоял во дворе сосы-кованных 3-го и 4-го корпусов дома 14. Скажу сразу: автора (авторов) письма я так и не установил. Даже для многих жителей, которые чуть позднее окружили меня, это письмо оказалось сюрпризом. Зато факты, в нем изложенные, полностью подтвердились. Но...

Суть истории - проблемы с капитальным ремонтом без отселения, от которых, по словам Наталии Лутвиновой, проживающей на первом этаже третьего корпуса дома 14, жители с ума сходят. Конкретно сходят с ума жители от начальника ЖЭУ-2 ГУП «Жилищник-1»

Данильченко Анатолия Федотовича.

Жители - окружающие меня Владимир Витнов, Татьяна Прусакова, Марина Максимова, Мехраб Танревердиев, Александр Ершов... Всех не перечислять. Они перечисляют, чем конкретно недовольны: дырами под будущие трубы теплоснабжения, которые рассверливаются по несколько раз, электрикой, три недели монтируемой, проржавевшими трубами, которые монтируют как якобы новые, отказывающимися работать после капремонта унитазами, «новыми» окнами, которые закрыть невозможно, и т.д., и т.п.

Впрочем, не хватит ли «ужасистиков»? Это я уясняю из разговора с неким Сергеем Михайловичем. Сергей Михайлович хозяином бродит по двору, не обращая ни малейшего внимания на сгрудившихся вокруг меня жителей.

- Сергей Михайлович, - спрашиваю его, - вас лично качество ремонта в этом доме удовлетворяет как ответственного прораба (так мне его представили жители) за все работы по капремонту?

- Нет, - отвечает прораб Сергей Макаров, - за все у нас отвечает Александр Михайловна Рыжова. И поясняет: он прораб только по фасаду и по подъездам. Уточню: по фасаду, окрашенному в грязно-болотный цвет, и по подъездам, ободранном до бетона.

- Сергей Михайлович, люди-то жалуются.

- Да? - Вы как-то можете прокомментировать, почему дыры под трубы сверлят по несколько раз?

- Да никак!

На капитальном ремонте этого дома работают в основном приезжие едва ли не со всего СНГ: узбеки, туркмены, украинцы, молдаване. При этом, например, «электрику делают... повара, - рассказывает житель дома Георгий Топал. - Им давно уже не платят, этим рабочим. Они грозятся все бросить и уехать. Боль-

шинство не имеют регистрации в столице».

После всего увиденного и услышанного я постарался выяснить, кто и что в ГУП «Жилищник-1» знает про ситуацию в доме 14. В «Жилищнике» мне выдали несколько телефонных номеров специалистов по ситуации в доме. По каждому номеру специалисты откликнулись не сразу, а когда откликнулись, то с явной неохотой. Точнее так: охотливо рассказывали о своей организации - о том, что ГУП «Жилищник-1» успешно производит в городе евроремонт, расселяет бывшие общежития под жилые дома, удовлетворяет просьбы жителей этих домов на приватизацию. Неохота же наступала, когда речь заходила об указанном доме. Как правило, все ссылались друг на друга. И так несколько дней подряд. В ЖЭУ-2 разговор шел примерно по той же программе.

Потом я еще побывал на очередной встрече представителя ГУП «Жилищник-1», его ЖЭУ-2 и ООО УС «Этажи» с жителями этого дома. Под аккомпанемент разговоров на этой встрече я

вспомнил о распоряжении первого заместителя мэра в правительстве Москвы, руководителя комплекса городского хозяйства Петра Аксенова от 24 декабря 2003 года «О результатах проверки эффективности использования бюджетных средств в ГУП «Жилищник-1». Конкретно о том пункте, где сказано, что Контрольно-счетная палата Москвы проверила финансово-хозяйственную деятельность ГУП «Жилищник-1». В результате проверки обнаружены многие недостатки в организации капитального ремонта и эксплуатации жилищного фонда за счет бюджетных средств. ГУП «Жилищник-1» предписано было в двухнедельный срок составить план мероприятий по устранению недостатков, отмеченных в акте ревизии.

Как эта организация выполняет решение правительства Москвы, наглядно показывает ситуация в доме 14 по улице Маршала Федоренко. Подозреваю, так же ГУП «Жилищник-1» будет выполнять правительство распоряжения и впредь - покуда у этого дома (как и всех других ведомственных домов) не появится реальный собственник. Хотя бы муниципальный...

Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ