

Казанцев с индивидуальным отоплением переведут на общий тариф?

00:00, 11.10.2023 13

Почти три десятка ТСЖ решают: взять ли кредит на новые крышные котельные или перейти на централизованное теплоснабжение



Фото: Динар Фатыхов/realnoevremya.ru

Для 7,2 тысячи жителей Казани с автономной системой теплоснабжения будущий отопительный сезон может обернуться настоящей головной болью. В руководстве ТСЖ и ЖСК этих 27 многоквартирных домов ломают голову над вопросом: где срочно найти 20—40 млн рублей для замены устаревших крышных котельных. Межведомственная комиссия по проверке готовности к пуску тепла разрешила их массовую эксплуатацию, но коммунального «сверхналога», видимо, не избежать. ТСЖ «Вакма» придется взять многомиллионный кредит для покупки двух новых котельных мощностью 840 кВт, если жители примут решение остаться на индивидуальном отоплении, сообщил «Реальному времени» председатель правления товарищества Рамиль Муртазин. «На законодательном уровне этот вопрос не урегулирован. Но в большинстве городов страны действует централизованная система теплоснабжения, которая спасает от подобных кризисных ситуаций», — отметил директор Института экономики и регулирования инфраструктурных отраслей НИУ ВШЭ Илья Долматов.

Крышные котельные продержатся еще одну зиму

— В ближайшие годы перед нами остро встанет вопрос замены крышных котельных на многоквартирных домах города, — забил тревогу две недели назад замглавы исполкома Казани Искандер Гиниятуллин на заседании по вопросам отопительного сезона. — Сама идея автономного отопления жилья выглядит привлекательно. Однако проблемой стал износ и отсутствие запчастей.

Городские чиновники впервые подняли «горячую» тему отказа казанцев от централизованной системы теплоснабжения в пользу индивидуального отопления. Так, эксплуатационный ресурс крышных котельных, которые есть у 27 казанских ТСЖ, близок к исчерпанию. В этих домах проживает 7,2 тысячи человек. У большинства из них вряд ли хватит денег на ремонт изношенного котельного оборудования, а значит, жизнь с комфортными платежами за тепло может закончиться. «Осталось два пути — либо подобрать отечественный аналог оборудования, либо перевести дома на центральное отопление», — обрисовал Искандер Гиниятуллин перспективу выхода из грядущего «теплого кризиса». Но оба варианта обойдутся дорого, уверен он.



«Осталось два пути — либо подобрать отечественный аналог оборудования, либо перевести дома на центральное отопление», — считает Искандер Гиниятуллин. *Динар Фатыхов/ realnoevremya.ru*

В действительности власти обеспокоены не отсутствием комплектующих как таковых и заоблачной дороговизной новых котельных. Стоимость автономной котельной малой мощности от 0,6—0,8 МВт взлетела в разы и начинается с 20 млн рублей, уточнил «Реальному времени» гендиректор компании-поставщика коммунального оборудования «Капснаб» Тимур Гайнуллин. И хотя производителей крышных и блочно-модульных котельных в стране много, в их основе зарубежные обогревательные котлы, которые нужно закупать за евро. Смогут ли их купить вскладчину 40—50 жильцов одного ТСЖ?

Несмотря на предупреждения, межведомственная комиссия по проверке готовности жилищного фонда к пуску тепла в этом году разрешила эксплуатацию устаревших крышных котельных в Казани. В частности, паспорт готовности получило ТСЖ «Вакма», обслуживающее две крышные котельные 90-х годов выпуска. Они обеспечивают теплом четыре многоквартирных дома по улице Дубравной в Приволжском районе Казани. Как рассказал «Реальному времени» председатель правления ТСЖ Рамиль Муртазин, разрешение на эксплуатацию выдали с несколькими замечаниями, а речь о запрете надзорными органами не идет.

Ростехнадзор и МЧС им не указ

Лояльное отношение комиссии объясняется тем, что крышные и блочно-модульные котельные выведены из-под контроля Ростехнадзора и Управления противопожарной

службы МСЧ РФ. По словам Рамиля Муртазина, котлы, работающие на природном газе под низким давлением, не входят в реестр объектов, которые находятся под контролем федеральных надзорных служб. Малые по своей мощности котлы можно демонтировать по решению собственников жилья.

— Но представители этих служб все равно участвуют в работе комиссии по подготовке к отопительному сезону, — уточнил председатель правления товарищества собственников жилья в разговоре с «Реальным временем».

По его словам, ТСЖ «Вакма» продолжит эксплуатацию двух крышных котельных в предстоящий осенне-зимний сезон. Пока здесь работают котельные венгерского производителя под маркой VESTALE. Их мощность — 840 кВт, или 0,68 Гкал в час. Они были установлены в 1997—1998 годах при сдаче жилых домов. С тех пор находятся на сервисном обслуживании, и, как заметил Муртазин, «проблем ни разу не возникало».



Малые по своей мощности котлы можно демонтировать по решению собственников жилья. realnoevremya.ru

Но уже в этом году он собирается созвать общее собрание собственников жилья, чтобы решить, как быть с устаревшей котельной дальше? Демонтировать с установкой новых котельных или перейти на центральное теплоснабжение с общими для всех тарифами за тепло? До этого 84 участника ТСЖ «Вакма» в течение почти 30 лет оплачивали обогрев квартиры по фактическому расходу газа и электричества, уточнил он. Очевидно, что эти платежи оказались для них выгоднее, чем оплата по регулируемым тарифам.

Теплая выгода

Большинство ТСЖ и ЖСК, работающих на автономных источниках, не собираются от них отказываться. «Иметь автономные котельные экономически целесообразно, так как спасают жителей от любого повышения тарифов», — объяснил позицию жильцов Рамиль Муртазин. — К тому же в конце отопительного сезона генерирующие компании выставляют то, что сами «потеряли» (теплопотери, — прим. ред.). А у нас такого нет. У нас стоит газовый счетчик, учитывающий фактический расход газа на

отопление жилого дома». Какую экономию получают жители ТСЖ, он не стал называть.

Конкретизировать денежный эффект от автономного энергообеспечения согласилась глава ЖСК «Дружба 10» Светлана Павленко (обслуживает жилой дом по улице Короленко в Московском районе Казани). Свыше 10 лет назад жители проголосовали за установку индивидуального теплового пункта, который оснащен узлами погодного регулирования подачи тепла и обеспечивает подачу горячей воды. По ее словам, в предыдущий отопительный сезон платежи за трехкомнатную квартиру площадью в 62 кв. м составляли 6,8 тысячи (у остальных «зашкаливали» за 10—12 тысяч рублей). В зимнее время температура не опускалась ниже 25 градусов тепла, вне зависимости от того, находится ли квартира на первом этаже или угловая.



В зимнее время температура не опускалась ниже 25 градусов тепла, вне зависимости от того, находится ли квартира на первом этаже или угловая. *Динар Фатыхов/realnoevremya.ru*

В подъезде есть узел погодного регулирования. «Уговаривать вернуться [в централизованную систему теплоснабжения] не стоит», — заметила она. Эксплуатационный ресурс теплового пункта не исчерпан, поэтому платежи для жителей этого дома окажутся ниже, чем у тех, кто сидит на общей трубе, прогнозирует она.

Расплата за низкие платежи?

Каким образом жильцы ТСЖ «Вакма» собираются обновлять котельные? Покупка двух новых может оказаться неподъемной для жителей, опасается Рамиль Муртазин. «Раньше одна котельная стоила 13 млн рублей, а сейчас еще больше. В пересчете на каждого жителя придется доплачивать по 10 тысяч рублей в месяц дополнительно», — навскидку подсчитал он.

— Если мы примем решение их покупать, тогда нужно будет создать фонд — это помимо того, что формирует государство, — полагает он.

Других решений городские власти им не предложили. Если опираться на текущую конъюнктуру цен, жителям придется раскошелиться на 40 млн рублей. Будет ли оказана государственная поддержка — неизвестно. «Хорошо бы, если бы власти

дали бессрочный кредит, мы смогли бы вернуть», — рассуждает глава ТСЖ «Вакма». Иначе «раскидать» необходимую сумму на 83—84 квартиры, которые обслуживает ТСЖ, будет сложно. «Это ляжет большим грузом для жителей. Цены на импортное оборудование подскочили в 3—4 раза», — встревожен он.

В более выгодном положении находятся те, кто обновлял оборудование недавно. «11 лет назад покупка индивидуального теплового пункта нам обошлась в 500 тысяч рублей», — рассказала глава ЖСК «Дружба 10» Светлана Павленко. — Но тогда работали республиканские программы поддержки. Так, бойлер для подогрева горячей воды мы приобрели за счет бюджетных средств». Этого ресурса должно хватить на 20—25 лет, прогнозирует она.



В более выгодном положении находятся те, кто обновлял оборудование недавно. realnoevremya.ru

В настоящее время стоимость ИТП начинается с 5 млн рублей, уточнил Тимур Гайнуллин. «Реальное время» обратилось к другим руководителям ТСЖ с просьбой рассказать, как в их домах собираются обновлять теплоисточники, но многие отказались, уточнив лишь, что «приоритет в пользу большой энергетики». Один из глав товариществ на условиях анонимности согласился пообщаться, напомнив, что раньше действовали республиканские программы по установке энергоэффективных котлов, а сейчас финансовые источники сведены до нуля. Он уверен, что ТСЖ с автономным отоплением придется переподключаться к централизованным сетям теплоснабжения, так как жители вряд ли согласятся взять кредит для замены котлов. Между тем Казань переживает бум спроса на крышные и блочно-модульные котельные. По словам Тимура Гайнуллина, по итогам 2022 года их продажи выросли в 2 раза. Бурный рост связан с интенсивным строительством жилищных и социальных объектов, находящихся в удалении от системы теплоснабжения:

— Застройщикам проще поставить индивидуальную котельную возле новостройки. Протянуть ветку тепловода до центральной сети теплоснабжения дороже, — объясняет он.

По этой причине индивидуальных котельных в новостройках ставится все больше и больше, а сами дома просто не попадают в общую сеть. Что касается ИТП, то раньше

«Татэнерго» само инициировало программу по децентрализации системы горячего водоснабжения в Казани. «Большое количество домов было переведено на приготовление горячей воды непосредственно рядом с домом. И сейчас новые дома строятся с ИТП, а не на сетях ГВС», — отметил Гайнуллин.



ТСЖ с автономным отоплением придется переподключаться к централизованным сетям теплоснабжения. *Динар Фатыхов/ realnoevremya.ru*

Эксперты «Вышки»: не стоит гнаться за сиюминутной выгодой

— Автономные котельные, действительно, привлекательны, так как дешевле для потребителя поначалу. Но потом возникает вопрос: кто и на какие деньги должен оплачивать замену котельного оборудования. На законодательном уровне этот вопрос не урегулирован, — отметил директор Института экономики и регулирования инфраструктурных отраслей НИУ ВШЭ Илья Долматов. — Текущая экономия на более дешевой эксплуатации внутридомовой котельной будет в среднесрочной перспективе перекрываться необходимыми затратами на ремонт и замену оборудования.

По его словам, в подавляющем большинстве городов доминирует централизованная система теплоснабжения. «Во-первых, крышные технологии не так давно стали применяться в стране. Во-вторых, не приобрели массового распространения, так как дальнейшие затраты на обслуживание, ремонт и замену оборудования перекрывают сиюминутную выгоду потребителей. Удобство централизованного теплоснабжения в том, что там не возникает таких проблем», — говорит он.



— Вариант с повторной установкой крышной котельной нужно рассматривать на долгую перспективу окупаемости, так как техника снова будет требовать ремонта и сервисного обслуживания, — полагает Илья Долматов. — Потребителям нужно решить: либо один раз подключиться к системе централизованного теплоснабжения, избавив себя от хлопот по содержанию и эксплуатации автономной котельной. Или снова пойти по этому пути, но с осознанием того, что рано или поздно им снова придется столкнуться с необходимостью капитальных вложений.

С другой стороны, в стране действует программа модернизации систем ЖКХ, в частности теплоснабжения, которую курирует Минстрой. «Если компания получала по этому оборудованию амортизацию, вопрос: куда это было направлено? Главный вопрос: а что было с амортизацией на котельную? Если формировалась и предъявлялась жителям к оплате, тогда она должна пойти на реновацию», — добавил директор центра анализа розничных рынков Института экономики и регулирования инфраструктурных отраслей НИУ ВШЭ Артем Коваль.

Луиза Игнатьева

Недвижимость Экономика Финансы Татарстан

Источник : <https://realnoevremya.ru/articles/292593-27-tszh-i-zhsk-pridetsya-vylozhit-milliony-dlya-zameny-kotlov-otopleniya>