

Обслуживать лучше, обслуживать дешевле!

Об авторе: Татьяна Владимировна ГЕРАЩЕНКО, председатель правления ТСЖ «Водный мир», г. Нижний Новгород. В январе 2015 года избрана на шестой срок. Т. В. Геращенко имеет опыт работы в жилищно-коммунальном хозяйстве около 20-ти лет, а также строительное и высшее экономическое образование.



Общие сведения о ТСЖ «Водный мир»

Товарищество собственников жилья «Водный мир» образовано на основе многоквартирного жилого дома № 42, который был передан в эксплуатацию 31 марта 2008 г. На сегодняшний день ТСЖ объединяет семь семнадцатизэтажных домов, состоящих из 160 квартир каждый и встроенных помещений общественного назначения. Все обслуживаемые товариществом дома № 32; 34; 36; 38; 40; 42; 44 — расположены на улице Янки Купалы. В общей сложности «Водный мир» — это 1120 квартир и 30 нежилых помещений. Кроме жилых домов товарищество обслуживает две трансформаторные подстанции и внутриплощадочные сети электроснабжения, электроосвещения, теплоснабжения, ХВС, ГВС, ливневой и бытовой канализации, расположенные на территории микрорайона.

С 1 июля 2015 года по решению общего собрания членов ТСЖ установлен тариф, в размере 19,50 рублей за 1 кв. м обслуживаемой площади, который является одним из самых низких в городе при обслуживании 17-этажных домов.

Модернизация систем освещения

В целях экономии электроэнергии в местах общего пользования МКД нашего товарищества еще в 2010 году на одном из заседаний членов правления ТСЖ, было принято решение по приобретению экономичного светового оборудования за счет средств собираемых с арендаторов товарищества.

В то время в Нижнем Новгороде не было такого широкого ассортимента экономичного оборудования для освещения, как сейчас, поэтому изначально приобреталось то, что предлагал рынок. Это были антивандальные светильники оснащенные датчиками, срабатывающими на шум, в которых установлены обычные лампы накаливания мощностью 100 Вт. Но, тем не менее, за счет того, что светильники включались только во время появления людей на межквартирных площадках, а в остальное время свет в местах общего пользования выключался, экономия получалась существенной. Для того, чтобы можно было убедиться в их экономичности, люминесцентные светильники потребляющие 40Вт, установленные на межквартирных площадках одного из семи домов товарищества, были полностью заменены. В отличие от тех домов, в которых не была произведена на тот момент замена светильников на энергосберегающие,

разница составляла от 0,45 до 0,60 рублей с одного квадратного метра обслуживаемой площади. В среднем в 2010 году ежемесячная плата за электроснабжение МОП с квартиры в доме, где была произведена замена светильников на энергосберегающие, получалась на 30–55 рублей меньше.

В 2011 году в продаже стали появляться светодиодные светильники разных модификаций. Для тамбуров и лифтовых холлов жилых домов товарищество приобретало светодиодные светильники мощностью от 6 до 22 Вт. Недорогие шестиваттные светильники заменили светильники с лампами накаливания подъездных тамбуров, а светильники мощностью 22 Вт устанавливались на каждом этаже в лифтовых холлах. К сожалению, из-за дорогой их стоимости — 2100 рублей за 1 штуку, в 2012 году на средства, собираемые с арендаторов товарищества, были приобретены всего 155 таких светильников и 530 энергосберегающих ламп, которые устанавливались в светильники незадымляемых лестниц, заменяя лампы накаливания. Нередко появлялись случаи воровства дорогостоящих светодиодных светильников. Поэтому в феврале 2013 года был найден другой способ экономии электроэнергии МОП, который заключался не в замене светильников, а всего лишь в демонтаже установленных в них люминесцентных ламп и стартеров, вместо которых устанавливались светодиодные ленты и блоки питания. Для модернизации одного светильника было достаточно всего 1 метра светодиодной ленты стоимостью 140 рублей и блока питания 12х20 вольт стоимостью 340 рублей. Итого стоимость одного светильника получалась всего 480 рублей, что в четыре раза ниже стоимости светильников заводского изготовления.

Модернизацию светильников выполнял штатный электрик ТСЖ в свободное от заявок время. Случаи с хищением переоборудованных светильников, в отличие от покупных, стали возникать довольно редко. Помимо невысокой стоимости переоборудованных светильников, их преимуществом является меньшее потребление электроэнергии от 12 до 14,2Вт. Плюсом было и то, что после смены люминесцентных светильников, которые по размеру почти в два раза были больше, чем приобретенные заводские светодиодные светильники, маляру приходилось подкрашивать потолок в местах их установки, а иногда и заделывать раствором оголившиеся в плите перекрытия возле светильника отверстия.

Одновременно модернизация светильников выполнялась и в лифтах жилых домов товарищества, где люминесцентные лампы также были заменены на светодиодные ленты. По признанию механика обслуживающего не только лифты нашего ТСЖ, стало известно, что после произведенной замены освещения в лифтах получилась не только экономия электроэнергии, но и денежных средств, так как достаточно было один раз переоборудовать светильники, после чего никакой замены светодиодных лент несколько лет не требуется. В соседних жилых домах, которые обслуживает другая УК, довольно часто приходится производить замену люминесцентных ламп в лифтах, а для их приобретения требуются денежные средства.

Для того чтобы в шахтах лифтов круглосуточно не горел свет, находчивый механик, обслуживающий в ТСЖ лифты, предложил внести коррективы в схему их освещения. После этого свет стал включаться только во время аварийной остановки лифтов, в остальное же время свет в шахтах не горит. Для замены светильников в подвальных помещениях, которые были включены в план на 2015 год, приобретались недорогие светодиодные панели мощностью 8 Вт стоимостью 363 рубля за штуку.

Было время, когда жители пожилого возраста довольно часто обращались с жалобами на включенный свет на незадымляемых лестницах в дневное время. Для того чтобы этого не происходило, в схему электроосвещения лестниц, тамбуров, расположенных между лиф-

товым холлом и переходной лоджией, а также входных подъездных групп, были установлены фотореле, с помощью которых при наступлении темноты свет самостоятельно включается, а утром выключается.

Для наибольшего уменьшения затрат на переоборудование светильников, зимой 2014 года механиком В. Перминовым, обслуживающим лифты в товариществе, была изобретена светодиодная лампа мощностью 14,2Вт. Она изготовлена из алюминиевой банки, цоколя от использованной лампы накаливания на 220 вольт, светодиодной ленты и изоляторы. Лампа установлена в подвале дома № 38. Стоимость такой лампы всего 140 рублей, плюс 1 час работы на её изготовление.

На сегодняшний день в МКД товарищества переоборудовано освещение практически во всех местах общего пользования на светодиодное. Исключением стали лишь те места, которые переоборудовать не имеет смысла, так как освещение используется крайне редко — это аварийное освещение лифтовых холлов и освещение помещений мусоропровода (по решению собственников жилых помещений мусоропроводы со дня сдачи жилых домов не используются и свет в них включается только во время помывки пола уборщицей).

Следующим шагом для наиболее эффективного энергосбережения в местах общего пользования будет оснащение переоборудованных светодиодных светильников датчиками, срабатывающих на движение. Эти работы заложены в план содержания общего имущества на 2016 год.

Таблица 1.

**Расчет экономии электроэнергии освещения мест общего пользования
в одном 17-этажном жилом доме на 160 квартир за период с 2011 г. по 2015 г.**

Год	Период года	Потребленная электроэнергия на освещение МОП (кВт)	Экономия электроэнергии освещения МОП в сравнении с 2010 годом (кВт)	Стоимость 1 кВт электроэнергии МОП (руб.)	Общая стоимость эл. энергии освещения МОП (руб.)	Экономия денежных средств на освещении МОП (руб.)
2010 г.		112 320	0	1,47	165 110,4	0
2011 г.		88 380	23 940	1,61	142 291,8	38 543,4
2012 г.	I полугодие	73 440	38 880	1,61	121 543,2	64 346,4
	II полугодие			1,70		
2013 г.	I полугодие	51 552	60 768	1,70	92 793,6	10 9382,4
	II полугодие			1,90		
2014 г.	I полугодие	31 284	81 036	1,90	60 534,54	156 804,66
	II полугодие			1,97		
2015 г.	I полугодие	30 396	81 924	1,97	63 375,66	170 811,54
	II полугодие			2,20		
2016 г.	I полугодие			2,20		
	II полугодие			2,37		
Итого за период с 2011 г. по 2015 г.:					645 649,20	539 888,40

Всего за 5 лет экономия денежных средств собственников жилых и нежилых помещений 7-ми многоквартирных домов товарищества составила — 3 779 218,8 рублей.

15 019 руб. — экономия электроэнергии освещения МОП по одному дому в январе 2016 г. (средняя).

105 136 руб. — экономия электроэнергии освещения МОП по 7 домам ТСЖ в январе 2016 г.

187 196 руб. — ожидаемая экономия электроэнергии освещения МОП в 2016 году с одного дома.

1 310 374 руб. — ожидаемая экономия электроэнергии освещения МОП в 2016 году с семи домов ТСЖ.

Перечень работ по сбережению электроэнергии в местах общего пользования выполненных товариществом в период с 2010 по 2015 годы:

- а) в 2010 г. произведена замена всех люминесцентных светильников мощностью 40 Вт, установленных на межквартирных площадках жилого дома № 36, на антивандальные светильники, оснащенные датчиками, срабатывающими на шум — 128 шт;
- б) в 2011 году произведена замена ламп накаливания 40 Вт, установленных на незадымляемых лестницах, на люминесцентные лампы, потребляющие 7–9Вт, на всех жилых домах ТСЖ — 490 шт;
- в) в период с 2011 г. по начало 2013 г. лифтовые холлы ж/д № 32; 34; 36; 38; 42; 44 оборудованы заводскими светодиодными 22Вт светильниками — 216 шт;
- г) в 2012 г. произведена замена светильников, оснащенных лампами накаливания 40 Вт, на светодиодные светильники «Медуза», потребляющие 6 Вт/час, в тамбурах подъездов всех жилых домов ТСЖ — 56 шт;
- д) в 2013 г. светильники незадымляемых лестниц, оснащенные люминесцентными лампами 7–9Вт, переоборудованы и оснащены светодиодными лентами потреблением 4,32Вт, на всех жилых домах ТСЖ — 245 шт;
- е) в 2013 г. выполнена модернизация освещения всех шахт лифтов товарищества, в результате чего свет в шахтах включается только во время аварийной остановки лифта — 28 шахт;
- ж) в период с 2013 по 2014 гг. переоборудованы люминесцентные светильники мощностью 40 Вт на светодиодные мощностью 12,0–14,2Вт, установленные на межквартирных площадках шести из семи жилых домов ТСЖ — 768 шт;
- з) в 2014 г. переоборудованы люминесцентные светильники на светодиодные, установленные в лифтовых холлах МКД № 40–36 шт;
- и) в 2015 г. светильники с люминесцентными лампами в подвальных помещениях заменены на светодиодную панель мощностью 6Вт — 251 шт;
- к) в период с 2013 по 2015 гг. светильники с люминесцентными лампами, установленные в подвальных помещениях VRL № 32, 34, 36, 38, 42, 44, сдаваемых в аренду, заменены на светильники, оснащенные светодиодными лентами — 112 шт.

Все мероприятия по энергосбережению, проведенные в местах общего пользования МКД товарищества позволяют сэкономить электроэнергию, как минимум в три раза.



Фото 1. Антивандальные энергосберегающие светильники, срабатывающие на шум, установлены на всех межквартирных площадках жилого дома № 36



Фото 2. Так выглядят переоборудованные светильники, оснащенные светодиодными лентами во всех лифтах товарищества



Фото 3. Светодиодными светильниками мощностью 22 Вт. заводского изготовления оснащены лифтовые холлы шести из семи жилых домов ТСЖ (№ 32, 34, 36, 38, 42, 44)



Фото 4. Электрик ТСЖ А. Долгов устанавливает фотореле на освещение входной группы жилого дома № 42 п. 1



Фото 5 и 6. Светодиодная лампа мощностью 14,2 Вт. сконструирована из алюминиевой банки, цоколя от использованной лампы накаливания, светодиодной ленты и изолянта, на 220 вольт. Лампа установлена в подвале дома № 38.

