Отопление — одно из достижений современной цивилизации, которое позволяет современному человеку пережить зиму, имея в домах такой же уровень комфорта, как и летом. Однако тепло не приходит в наши дома само по себе. Система подачи тепла (система отопления) это сложное инженерное сооружение, функционирование которого требует своевременного обслуживания, проведения регулярных и аварийных ремонтных мероприятий, а также наладочных работ.

Начало отопительного сезона – важный момент, заблаговременная подготовка к которому может обеспечить комфорт и уют в вашем доме на всю зиму.

Следует отметить, что началу отопительного сезона предшествует довольно длительный…

Подготовительный период

Собственно подготовка к началу отопительного сезона должна начинаться еще в предыдущем отопительном сезоне, на протяжении которого в единую базу собирается информация обо всех неполадках в системе отопления, выявленных на протяжении зимнего периода. Также собирается информация об «узких местах» системы: протечках теплотрасс, помещениях с недостаточной температурой теплоносителя и т.д. Проводится анализ причин неполадок и разрабатывается график мероприятий по их устранению.

С окончанием отопительного периода проводится обследование системы отопления, которое включает в себя проверку работоспособности насосного оборудования и контрольно-измерительных приборов, проверку трубопроводов, запорной и запорно-регулирующей арматуры и т.д.

В летний период, когда теплоноситель сливается из системы отопления, выявленные недостатки устраняются – меняются прохудившиеся участки трубопровода, производится ремонт арматуры, чистка грязевиков, ремонт насосного оборудования и прочих элементов.

Когда начинается отопительный сезон.

Стоит заметить, что дата начала отопительного сезона не является постоянной и зависит от температуры воздуха на лице. В автономном округе отопительный сезон начинается в сентябре. Принято считать, что конкретной датой начала является 15 сентября. Однако эта дата носят чисто условный характер, ведь согласно действующим нормам, тепло в дома будет подано лишь в том случае, если среднесуточная температура окружающей среды на протяжении 5 дней не превышает 8 градусов Цельсия. Такое может случиться и раньше 15 сентября, а может и позже.

Впрочем, это касается только подачи тепла в систему отопления, заполнение же системы водой начинается примерно за месяц до даты предполагаемого начала отопительного сезона. Делается это, во-первых, для того, чтоб проверить герметичность и работоспособность всех деталей и узлов системы под давлением. В случае выявления нарушений в работе какого-либо узла проводится его срочный ремонт. В этот же период проводится промывка системы специальными растворами, очищающими внутренние поверхности труб от различного рода отложений, например, кальциевых.

Какие же проблемы могут возникнуть с началом отопительного сезона?

Когда температура воздуха опускается ниже 8 градусов, в систему подается тепло. С момента начала подогрева воды в системе начинается период, отведенный для того, чтобы отладить работу системы. Ведь может получиться так, что батареи прогреваются плохо или вообще остаются холодными.

Причин данной ситуации может быть несколько. Самая простая из них – завоздушенность системы отопления. Для ее решения достаточно просто спустить воздушную пробку из батарей и подача теплоносителя восстановится. В более сложном случае причина может заключаться в том, что батареи окажутся забитыми разного рода отложениями, и придется делать их промывку или замену (такое тоже может случиться). Также причиной сложившейся ситуации может быть засорение грязевиков в системе отопления или поломка запорной арматуры. Впрочем, это не приведет к проблемам в одной отдельно взятой квартире, а отразится абсолютно на всех квартирах в доме.

Если батареи не греют…

Каждому человеку нужно знать нормы температуры, которая должна поддерживаться в помещении в зимний период независимо от температуры окружающей среды. В Ханты-Мансийском автономном округе - Югре такие нормы составляют 20 градусов Цельсия для жилой комнаты и 22 градуса Цельсия для жилой угловой комнаты. Если воздух в помещении не прогревается до указанной температуры, необходимо предпринимать срочные меры.

Разумеется, наладкой системы отопления должны заниматься квалифицированные специалисты и всякое непрофессиональное вмешательство имеет гораздо больше шансов повредить, чем помочь. Поэтому в ситуации холодных батарей нужно срочно обратиться в управляющую компанию или ТСЖ, которые должны направить к вам специалистов для устранения проблемы и восстановления нормальной работоспособности системы.

Вопрос в другом: как быстро отреагирует управляющая компания или ТСЖ? В идеале они должны сделать это немедленно, но на практике этого не происходит, причина всему – большое количество подобных жалоб с началом отопительного сезона, и компании с пиковым наплывом работ не справляются. В таком случае может сложиться ситуация когда вам придется подождать 2-3 дня.

Если батареи текут…

Если в прошлом отопительном сезоне у вас уже были протечки, то в летний период необходимо сделать ревизию батарей. Также необходимо провести поверхностный осмотр и при выявлении подозрительных мест необходимо или заменить соответствующие секции, или заменить батарею полностью.

Впрочем, полной гарантии это не дает и даже при самом внимательном отношении, в батарее может возникнуть течь.

В таком случае, как и при недостаточной температуре батарей, необходимо обратиться в управляющую компанию или ТСЖ. Все описанное в предыдущем разделе касается и скорости реакции управляющей компании или ТСЖ на сложившуюся ситуацию.

Как заставить управляющую компанию или ТСЖ возместить вам ущерб?

Ущерб может быть двух видов – недополучение тепла и порча имущества.

В случае недополучения тепла должен быть проведен перерасчет стоимости отопления в сторону уменьшения. Не исключено, что для этого придется составить соответствующий акт и возможно не один, но дело это не сложное и его можно решить даже без судебных разбирательств. С подробным порядком действий для фиксации факта предоставления коммунальной услуги по отоплению ненадлежащего качества, в том числе в целях получения перерасчета за такую коммунальную услугу вы можете ознакомиться в разделе X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

В случае порчи имущества дело обстоит сложнее и, скорее всего, будет решаться в суде. Это может произойти, если из-за протечки системы отопления у вас испортилась, например, бытовая техники или мебель. Для возмещения ущерба нужно будет подготовить значительное количество документов, актов, заявлений, фотографий, а возможно и свидетельских показаний. Но для начала обратитесь к управляющей организации, ТСЖ, возможно, спор можно будет разрешить без обращения в суд.

Все указанные выше мероприятия, будь то проверка отопительного прибора либо качества коммунальной услуги по отоплению, необходимо совершать не только в начале отопительного сезона, но и вплоть до его окончания. Своевременное выявление проблемы не только позволит вам комфортно жить в своей квартире, но и позволит избежать утомительного процесса возмещения ущерба. Как только у вас возникает подозрение на какую-либо проблему, сразу же звоните или пишите в свою управляющую организации или ТСЖ.

На сегодняшний день вариантов общения с управляющей компанией, ТСЖ множество: по телефону в аварийно-диспетчерскую службы, письменно в офис управляющей компании или на адрес электронной почты, на сайте ГИС ЖКХ (https://dom.gosuslugi.ru/) либо на Едином портале государственных и муниципальных услуг (Платформа обратной связи) (https://pos.gosuslugi.ru/login/), при этом для использования последних двух способов подачи обращения требуется подтвержденная учетная запись на Госуслугах. Каким бы способом вы не воспользовались, у управляющей компании, ТСЖ возникает безусловная обязанность разобраться в проблеме и принять исчерпывающие меры по ее устранению.

Если вдруг так не произошло и управляющая компания не решает проблему, вы вправе обратиться в Жилстройнадзор Югры через сайт ГИС ЖКХ, на Платформу обратной связи либо лично в территориальные отделы инспектирования, перечень которых с указанием адресов размещен на официальном сайте Жилстройнадзора Югры сети интернет по адресу (https://jsn.admhmao.ru/struktura/).