Ситуация с системой ГВС в доме. Возможные шаги и пути действий.
Описание ситуации с ГВС в доме нужно начать с того, что дом построен в 1996 году и, соответственно, всем коммуникациям в доме уже 30 лет, включая систему ГВС. При этом, срок капитального ремонта установлен в 25 лет.

Служба эксплуатации выявила. Основная проблема системы ГВС дома – это сформированные в трубах за 30 лет отложения, которые мешают нормальной циркуляции, создают периодические проблемы с качеством воды. Эта же проблема относится и к внутриквартирным сетям ГВС, т.е. проблема качества и напора воды в кранах очень часто является следствием забитости не системы ГВС дома, а системы ГВС в квартире.

Что сделано – в качестве альтернативы замене всех труб ГВС в доме проводились работы по гидрохимической промывке стояков ГВС. Результат проведенных мероприятий – есть, как минимум один, исполнитель в г Москва, который отдельный стояк промывает с надлежащим качеством (почти до чистых труб), но сформировать работу по очистке всех 100+ стояков в доме технологически не способен. Анализ предложений иных исполнителей гидрохимической очистки стояков показал – никто из них не хочет принимать на себя обязательства по качеству промывки труб /готовы что-то сделать и уйти/.
Все трубы в доме мы промыть не смогли. Правление ТСЖ со службой эксплуатации продолжали искать возможные точки воздействия на систему, чтобы в локальных случаях восстанавливать циркуляцию в системе ГВС дома.

На сегодня службой ЭО на домовых стояках системы ГВС обнаружены, не указанные в технической документации, П-образные, предположительно, температурные демпферы стояков ГВС. Т.е. на вертикальной трубе возникают два поворота на 90 градусов (туда-обратно) с отдельным вертикальным отрезком. Во всех последних ситуациях восстановления циркуляции в системе ГВС именно эти П-образные демпферы, собственно, и были забиты. Прочистка их физическими средствами воздействия не возможна, служба эксплуатации их меняла. Как показала практика таких П-образных демпферов может быть не один, а два-три на стояк.
Последняя ситуация со стояком в первом подъезде (кв 7/ 9/ 16/ 18/ 25/ 27/ 34/ 36/ 43/ 45/ 52/ 54/ 61/ 63/ 69) показала/выявила и еще одну проблему – в стояке, в котором затруднена циркуляция воды, происходит более быстрое разрушение самого тела несущей трубы (труба ржавеет). Замена П-образного демпфера в кв. 61 выявила проблему стояка выше – труба была близка к полному разрушению. В итоге при замене П-образного демпфера одновременно была заменена несущая труба из кв. 63 в 61 квартиру. Но для данного стояка ситуация не разрешилась – циркуляция не была полностью восстановлена. Очень похоже, что ниже в этом же стояке забит и еще один П-образный демпфер. Служба эксплуатации продолжает работы.

Phoca PDF

На фотографиях к указанному посту:
– (1) Внешний вид трубы с П-образным демпфером
– (2) Состояние трубы над П-образным демпфером – Практически разрушена выше демпфера
– (3 и 4) Наличие трещин в угловых переходах демпфера.
– (5) Разрезанный угол П-образного демпфера – Видно забит полностью. Попытка очистить его физически после того, как разрезали, не увенчалась успехом.
– (6) На вертикальной верхней части трубы забито 22 см

В каждой квартире есть шахты, в которых располагаются коммуникации общедомовой собственности – вытяжка, стояки систем ГВС и ХВС, канализации. Территория шахт и внутренние коммуникации – это общедомовая собственность / не собственность владельца квартиры. Собственник квартиры обязан обеспечить беспрепятственный доступ ТСЖ/ЭО к элементам общедомовой собственности и возможность осуществить необходимые ремонтные работы. Судебная практика, и нашего ТСЖ в том числе, подтверждает это утверждение.
Исторически сложилось – в период ремонтов квартир нерадивые проектировщики/строители заблокировали (почти заблокировали) доступ к общедомовым системам. Сейчас сложившуюся проблему нужно решать. Проблемы, накопившиеся со временем, сами на общедомовых системах не решатся, не рассосутся.
Решать можно согласованно – когда обе стороны и собственник, и ЭО совершают возможные встречные шаги ради достижения результата.
Решать можно через понуждение – решение суда и действия судебных приставов. Второй вариант возможен, вот только чреват проблемами не только для собственника, но и для соседей / возможность залива и/или остановки работы систем. При отсутствии доступа ЭО для проведения ремонтных работ на системах общедомовой собственности вся ответственность за ущерб, нанесенный соседям, будет зоной ответственности собственника квартиры.

В сложившейся ситуации **Правление ТСЖ призывает собственников конструктивно относиться к необходимости предоставить доступ не только для осмотра, но и для проведения работ на системах общедомовой собственности.**

Отдельно обращаемся к собственникам квартир первого подъезда, перечисленным выше – проявите благоразумие, допустите ЭО для проведения ремонтных работ. В ваших квартирах ведь есть и еще один стояк, который работает не совсем нормально.

Правление ТСЖ «Солнечный берег».

Phoca PDF