

# ПАМЯТКА

## ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ

Покупка квартиры — это целая наука. Для того, чтобы ваш дом был вашей крепостью, а счета за коммунальные услуги не огорчали, важно сделать правильный выбор в самом начале.

Многоквартирные дома (МКД) даже при внешней схожести отличаются друг от друга по техническим параметрам: году постройки, состоянию коммуникаций, степени теплопроводности конструкций зданий, качеству обслуживания дома. Все эти факторы способны весомо повлиять на платёж за потреблённую тепловую энергию и ваш комфорт проживания.

### 1 УЗНАЙТЕ КТО ЯВЛЯЕТСЯ ЕДИНОЙ ТЕПЛОСНАБЖАЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ (ЕТО) ВАШЕГО ДОМА.

Границы зоны ответственности каждой теплоснабжающей организации определяются в схеме теплоснабжения города или населённого пункта.

Схема теплоснабжения поделила Челябинск на семь зон действия ЕТО:

№	Единая теплоснабжающая компания
01	АО «УСТЭК-Челябинск»
02	МУП «ЧКТС»
03	МУП «ЧКТС»
04	ООО «Теплоэнергосбыт»
05	ООО «АТЭК»
06-07	ООО «ЦЕНТР»

Зона теплоснабжения 01 — самая надёжная в Челябинске. Наличие мощных комбинированных источников делает зону 01 уникальной и позволяет получать надёжное теплоснабжение при более дешёвой стоимости тепловой энергии.

#### При покупке квартиры:

1. Определите зону теплоснабжения.
2. Узнайте ЕТО, поставляющую тепло в ваш дом.
3. Уточните тариф ЕТО на тепловую энергию.

#### Эту информацию можно узнать:

1. В управляющей компании, обслуживающей дом.
2. В ЕТО, в зону которой входит ваш МКД.
3. В Министерстве тарифного регулирования и энергетики Челябинской области.

Контакты АО «УСТЭК-Челябинск» — ЕТО зоны 01 размещены на официальном сайте компании <https://ustekchel.ru/>.

уплотнительной резины окна, герметичность. В закрытом положении проведите рукой вдоль всего периметра створки.

### 2. Через дверные проёмы

Проверьте установлен ли на вашу дверь уплотнитель, не повреждён ли он или деформирован. Проверьте его состояние, проведя рукой по всему периметру двери, предварительно закрыв её.

### 3. Через подвалы дома

Обратите внимание на состояние подвальных помещений в доме, включая вентиляционные каналы, окна и вытяжки в цоколе. Узнайте в УК в каком состоянии находится внутридомовые системы МКД и его тепловой узел.

### 4. Через окна и двери в подъезде

Открытые двери и окна в подъезде (их отсутствие) — источник дополнительных теплопотерь. Они провоцируют образование сквозняка и увеличивают приток холодного воздуха в квартиры через щели входных дверей.

Для снижения потребления тепловой энергии в доме рекомендуется:

1. Установить приборы учёта: общедомовые и индивидуальные (при наличии технической возможности). Именно они в дальнейшем позволят оценить эффект от реализации энергосберегающих мероприятий.

2. Установить в доме индивидуальный тепловой пункт (ИТП) с автоматическим погодным регулированием.

3. Промыть внутренние системы отопления и ГВС, утеплить ограждающие конструкции дома: окна, двери в подъездах и подвальных помещениях.

По оценке специалистов АО «УСТЭК-Челябинск» выполнение данных мер позволяет снизить потребление тепловых ресурсов до 30% в год.

### 7 УЗНАЙТЕ КАКАЯ УК (ТСЖ) ОБСЛУЖИВАЕТ ВАШ ДОМ.

Задача управляющей компании — создать комфортные условия для жильцов дома: это когда трубы не текут, отопление всегда в норме и прочие системы многоквартирного дома функционируют бесперебойно. Именно от УК зависит, будет ли чистым ваш подъезд и как благоустроен двор. Выбор УК задача непростая, но осуществимая. Информацию о ней вы можете получить в администрации района или города. Рекомендуем заранее посоветоваться с жильцами соседних квартир или домов, расспросить, довольны ли они работой управляющей компании.



Ознакомьтесь с полным перечнем мероприятий для группы многоквартирных домов можно на официальном сайте компании АО «УСТЭК-Челябинск».

ЛИЛИЯ СТИБА

ЛИЛИЯ СТИБА

**ВАЖНО:** Класс энергоэффективности не присваивается при отсутствии общедомовых приборов учёта (ОДПУ). А высокие классы энергетической эффективности МКД В, А, А+, А++ не присваиваются при отсутствии в таком доме ИТП с функцией автоматического погодного регулирования, индивидуальных приборов учёта и светодиодного освещения мест общего пользования.



### 6 ПРОВЕРЬТЕ РЕПУТАЦИЮ ЗАСТРОЙЩИКА И КАЧЕСТВО ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИМ МАТЕРИАЛОВ.

Перед покупкой квартиры обязательно проверьте репутацию застройщика, качество возводимого им жилья, материалов фурнитуры, применяемых при отделке квартир. Никто кроме вас не будет настолько заинтересован в вашем жилье, как вы сами.

Значительное влияние на объём начисления за отопление имеют мероприятия по энергосбережению, выполняемые как УК, так и каждым жителем многоквартирного дома.

**ТЕПЛОВЫЕ ПОТЕРИ** — это тепло, которое уходит из квартиры на улицу. Оно уходит через окна, двери, стены, крышу, землю.

#### 1. Через оконные проёмы

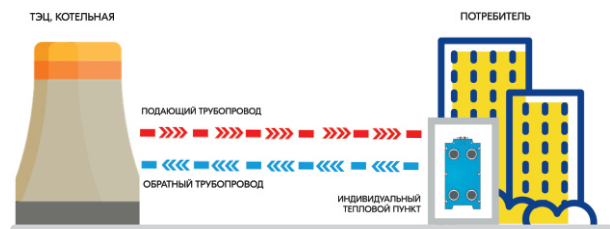
Пластиковые окна способны очень хорошо удерживать тепло и этот показатель тем выше, чем толще стеклопакет. При покупке квартиры проверьте плотность прилегания защитной

## 2 УТОЧНИТЕ КАКАЯ СХЕМА ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОТОПЛЕНИЯ В ДОМЕ.

По способу присоединения системы отопления бывают:

**1. Зависимая** — система подключения внутренних домовых систем отопления, при которой теплоноситель (вода) из тепловых сетей непосредственно попадает в батареи и отдаёт тепло на нужды отопления.

**2. Независимая** — система, в которой теплоноситель (греющая вода) из внешней сети, не смешиваясь в теплообменнике, нагревает воду внутреннего контура дома, которая циркулирует в батареях.



### ПЛЮСЫ НЕЗАВИСИМОЙ СХЕМЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ.

#### 1. БЕЗОПАСНОСТЬ

Подключение внутренней системы происходит через дополнительный теплообменник, установленный в доме. Два независимых контура: нагревающий — из наружной теплосети, и второй контур — внутренней системы, повышают надёжность теплоснабжения дома. Внутридомовая система не подвержена перепадам давления и температур во внешней теплосистеме.

#### 2. ЭКОНОМИЧНОСТЬ

Возможность регулировки температуры в помещении путём изменения объёма потреблённой тепловой энергии приводит к уменьшению счёта за потреблённую тепловую энергию.

#### 3. КОМФОРТ

Отсутствие перетоков (превышения нормативной температуры воздуха в помещении) и возможность регулирования температуры как в доме, так и в квартире.

Чтобы перейти на независимую схему, жителям необходимо выйти с инициативой и большинством голосов принять решение о реконструкции ИТП с переходом на независимую схему теплоснабжения на общем собрании собственников. Установку ИТП реализует управляющая организация (УК). В решении собственников дома должен быть определён способ реализации: либо УК занимается этим сама — ищет, нанимает и контролирует подрядчиков, либо заключает энергосервисный контракт со специализированной организацией.

### КАК УЗНАТЬ, КАКАЯ СХЕМА ПОДКЛЮЧЕНИЯ СИСТЕМЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ В ВАШЕМ ДОМЕ?

С 2011 года все новые дома, вводимые в эксплуатацию в зоне 01, подключаются по независимой схеме теплоснабжения. Если ваш дом построен ранее указанного года или находится не в

зоне 01, необходимо обратиться к техническим специалистам УК, которая обслуживает ваш дом, либо в теплоснабжающую организацию.

## 3 УЗНАЙТЕ УСТАНОВЛЕН ЛИ В ВАШЕМ ДОМЕ ОБЩЕДОВОМОЙ ПРИБОР УЧЁТА (ОДПУ).

Общедомовой прибор учёта (ОДПУ) — счётчик, установленный «на входе» в дом. Его показания фиксируют общий объём тепла, поступившего в дом, а затем происходит распределение объёма потреблённой тепловой энергии для каждой квартиры с учётом показаний индивидуальных приборов учёта и пропорционально её площади.

Расчёт по приборам учёта — приоритетный способ, как в нашей стране, так и во всём мире. Согласно федеральному закону №261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» на собственников квартир возложена обязанность оснащения своих домов приборами учёта.

### ПОЧЕМУ ХОРОШО, ЕСЛИ В ВАШЕМ ДОМЕ И КВАРТИРЕ УСТАНОВЛЕН ПРИБОР УЧЁТА?

В вашей квартире установлен прибор учёта:

- Вы соблюдаете законодательство РФ.
- Вы платите по факту потребления.

Если в вашем доме нет общедомового прибора учёта — это только вопрос времени. Установить счётчик в МКД собственникам всё равно придётся, ведь согласно действующему законодательству, потребитель обязан это сделать. Исключение — дома, в которых отсутствует техническая возможность подключения.

В случае если ОДПУ не будет установлен, ресурсоснабжающая организация вправе применять повышающий коэффициент при расчёте размера платы за тепловую энергию для домов, не оборудованных ОДПУ.

Важно понимать, сам прибор учёта не экономит тепло. Для того, чтобы счета за потреблённую тепловую энергию были в порядке, собственникам и управляющей компании, обслуживающей дом, необходимо провести мероприятия по энергосбережению. Объём потребляемого тепла в доме напрямую зависит от технического состояния и эффективности работы внутридомовой системы отопления, состояния коммуникаций и конструкций дома.

### ОТЛИЧИЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРИБОРА УЧЁТА И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОГО УСТРОЙСТВА.

Распределители тепла часто путают с прибором учёта тепловой энергии, полагая, что их показания можно применять в расчётах за потреблённую тепловую энергию. Но это не так! В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 эти устройства определяют долю объёма потребления коммунальной услуги по отоплению, приходящуюся на помещение в общем объёме потребления во всех помещениях МКД. На их основании раз в год может проводиться корректировка платы за отопление в МКД.

## 4 НАЛИЧИЕ И ВОЗМОЖНОСТИ УСТАНОВКИ РЕГУЛИРУЮЩИХ КЛАПАНОВ НА РАДИАТОРЫ.

Важность устройства, призванного регулировать и/или отключать поток теплоносителя в радиаторе, сложно переоценить. Прежде всего, это вопрос удобства — так можно регулировать степень нагрева. И, что не менее важно — вопрос экономии тепловой энергии, а значит и денежных средств собственника, в отличие от регулировки температуры воздуха «форточкой».

Автоматический регулятор представляет собой термостатический клапан, который без дополнительных усилий со стороны человека регулирует степень прогрева помещения.

Использование термостатов радиаторов отопления обеспечивает комфортную температуру воздуха в каждой комнате. Кроме того, правильно установленный терморегулятор поможет уменьшить затраты на отопление и, тем самым, сэкономить часть семейного бюджета.



Если регуляторов тепла в квартире нет, уточните возможность их установки в УК, обслуживающей дом. Важно, что поставить прибор возможно только в том случае, если в вашем доме горизонтальная разводка системы отопления.

## 5 ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ НА КЛАСС ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ДОМА.

Каждый жилой дом имеет свой класс энергоэффективности — показатель, который оценивает, насколько эффективно МКД расходует в процессе эксплуатации тепловую и электрическую энергию. Он обозначается латинскими буквами — A++, B, C, D, E, F и G, где: A++ — высочайший, G — очень низкий. Жилые дома класса D — здания со средним «нормальным» классом энергоэффективности. Здание класса G потребляет на 50% больше, чем «нормальное» усреднённое здание.

### КТО УСТАНОВЛИВАЕТ КЛАСС ДОМА?

#### ДЛЯ ВНОВЬ ПОСТРОЕННОГО, РЕКОНСТРУИРОВАННОГО ИЛИ ПРОШЕДШЕГО КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД.

Орган государственного строительного надзора. Класс указывается в заключении о соответствии требованиям энергетической эффективности. Застройщик при вводе МКД в эксплуатацию должен разместить указатель класса энергетической эффективности МКД на фасаде дома.

#### МКД В ПРОЦЕССЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Орган государственного жилищного надзора (ГЖИ). Акт о классе энергетической эффективности МКД входит в состав технической документации на дом.

Лицо, осуществляющее управление МКД, при присвоении (либо подтверждении ранее присвоенного) класса энергетической эффективности должно размещать указатель класса энергетической эффективности МКД на фасаде дома.