



www.saipstask.in

АВАРИИ В СИСТЕМАХ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ОТОПЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ: проблемы и решения

По данным Единой системы мониторинга инцидентов и аварий на объектах жилищно-коммунального хозяйства (МКА ЖКХ), аварии в системах водоснабжения в ЖКХ имеют огромные масштабы по всей стране. При этом более половины таких инцидентов приходится на прорывы водопроводных сетей и сетей отопления. Каковы же риски от аварийных ситуаций и выгоды от установки системы защиты от протечек для всех участников жилищного фонда?

Собственники квартир

В первую очередь собственники квартир несут затраты на их ремонт. Также может возникнуть ситуация, когда после затопления нет возможности жить в квартире и на время ремонта необходимо съехать, что влечет за собой дополнительные и зачастую немалые расходы на аренду жилья.

Кроме финансовых затрат собственники квартир также испытывают эмоциональные и психологические стрессы. Потоп может стать неожиданностью и привести к чувству беспомощности и беспокойства. Необходимость в ремонте и переезде временно или навсегда может вызывать чувство нестабильности и неудовлетворенности.

Кроме того, потоп может стать причиной утраты ценных и личных вещей. Затопленная квартира может нанести ущерб мебели, электронике, предметам интерьера и важным документам. Восстановление и замена этих вещей

требует дополнительных финансовых вложений и времени.

Также страхом для собственников квартир может быть потеря стоимости недвижимости. После потопа и последующего ремонта стоимость квартиры может значительно снизиться, особенно если в доме есть повторные случаи затопления. Это может повлиять на возможность продажи или сдачи квартиры в аренду в будущем.

И наконец, одним из главных страхов собственников квартир при потопах является возможность повторного затопления. После ремонта и восстановления собственники боятся, что ситуация повторится и они будут нести повторные финансовые и эмоциональные потери.

В целом потоп для собственников квартир является не только финансово затратным, но и эмоционально и психологически тяжелым переживанием. Он требует значительных усилий, времени и ресурсов для восстановления и преодоления последствий.

Управляющие компании

Ущерб может быть нанесен как квартирам, находящимся в собственности жильцов, так и помещениям, являющимся общей долевой собственностью жильцов (ЖК РФ, ст. 36), которые, в свою очередь, являются зоной ответственности управляющих компаний. К таким помещениям относятся, в частности, «подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы)».

Затопление подвала в многоквартирном доме, к сожалению, не редкость. В результате из-за застоявшейся в подвальном помещении воды появляются неприятные запахи, плесень, опасный грибок, создается благоприятная среда для комаров, мошки и прочих насекомых, также это грозит постепенным разрушением фундамента.

В техническом подвале находится аппаратура, техническое оснащение и оборудование, отвечающее за подачу воды и тепла. Таким образом, аварийная ситуация может привести к нарушению системы обеспечения коммунальных услуг во всем доме.

Самые частые причины, которые приводят к подтоплению подвальных помещений:

- сезонное повышение уровня грунтовых вод;
- неправильное отведение отливов для выпадающих осадков;
- неисправные канализационные стоки;
- авария на линии водопровода, нарушение его герметичности;
- прорыв отопительной системы.

Вот несколько существенно важных негативных последствий потопов для управляющих компаний.

1. Финансовый ущерб.

Управляющая компания будет нести ответственность за устранение повреждений и восстановление подтопленных помещений. Это

включает ремонт и замену поврежденных систем, оборудования и инфраструктуры. Высокие затраты на ремонт и восстановление могут значительно снизить прибыльность управляющей компании.

2. Нарушение предоставления коммунальных услуг.

Потоп может нарушить работу системы обеспечения водой и отопления во всем доме. Это влечет за собой неудовлетворенность жильцов и ухудшение качества предоставляемых услуг.

3. Повторное затопление.

Если причина потопов не была полностью устранена или не были приняты соответствующие меры предосторожности, повторное затопление возможно и в будущем. Это потенциально может повлечь повторные финансовые и операционные затраты, а также ухудшить репутацию управляющей компании.

4. Юридические проблемы.

Управляющая компания может столкнуться с судебными исками со стороны жильцов, чьи квартиры были повреждены в результате потопов. На нее может быть возложена ответственность за возмещение ущерба и морального вреда, что также чревато дополнительными финансовыми затратами.

5. Потеря репутации.

Потопы и проблемы с водоотведением могут негативно отразиться на репутации управляющей компании. Жители начнут относиться к компании с недоверием и считать ее неспособной обеспечить надлежащее обслуживание и предотвратить аварийные ситуации.

За год, по данным статистики одного из административных округов Москвы, количество аварий в подвальных помещениях МКД составило **207 случаев**, что в денежном эквиваленте составляет **~2,24 млрд руб.**



Рис. 1. Затраты в случае затопления подвала

Всего в Москве 12 административных округов, в которых расположено 32 658 домов. В управлении ГБУ «Жилищник» находится 22 858 домов, в управлении ТСЖ, ЖСК, прочих управляющих компаний – 9800 домов.

В среднем в год авария по залитию/затоплению подвальных помещений МКД происходит почти в каждом доме – как находящемся в управлении ГБУ, так и прочих управляющих компаний. И если взять средний расчет стоимости устранения аварии в одном доме и умножить на количество МКД всего жилого фонда города Москвы, то в денежном эквиваленте стоимость аварий составит **~350 млрд руб.**

Если сравнить стоимость устранения ущерба от аварии и стоимость установки оборудования, предупреждающего аварию (блокирующего аварийную ситуацию на ранней стадии ее развития), на примере многоквартирного дома серии П-44, то получим впечатляющие цифры:

- стоимость установки инженерной системы безопасности Gidrolock – ~2 600 000 руб.;
- стоимость устранения аварии (затопление подвала площадью 1200 м²) – ~10 800 000 руб. И это не считая тех расходов, которые понесет УК в случае, если в результате аварии, находящейся в зоне ответственности управляющей компании (общедомовый стояк и т. д.), произошел залив квартир. Их ремонт тоже придется делать за счет средств УК.

В итоге выгода для управляющих компаний очевидна – обеспечение комфортного и безопасного проживания жильцов, значительное снижение затрат при авариях, снижение расходов на содержание штата специалистов-сантехников.

Страховые компании

Из-за аварий и прочих ситуаций, в результате которых происходит затопление помещений жилых зданий, страховые компании несут расходы, ведущие к значительному уменьшению прибыли от договоров страхования. В результате таких аварий компании вынуждены осуществлять выплаты за ущерб и проводить ремонтные работы, что требует значительных финансовых ресурсов.

Из представленных официальных данных видно, что потопы являются самым частым страховым случаем, связанным с жильем. В 2023 году 84% всех страховых выплат по повреждению имущества в квартирах россиян произошли именно из-за затоплений. Более половины случаев (52%) приходится на потопы, вызванные

соседями. Остальные происшествия – это аварии в системах отопления, водоснабжения и канализации, которые также стали причиной повреждения недвижимости.

Статистика показывает, что число обращений по поводу затоплений к страховым компаниям в 2023 году выросло на 14%. Этот рост свидетельствует о том, что проблема заливов остается актуальной и требует пристального внимания. Самый дорогой случай страховой выплаты за потоп в 2022 году обошелся «Сбер Страхованию» в один миллион рублей.

В целом затопления квартир представляют серьезную проблему для страховых компаний, т. к. эти случаи занимают лидирующую позицию по числу обращений и объему страховых выплат. Увеличение числа обращений и объема компенсаций в связи с затоплениями за последний год свидетельствует о росте проблемы и требует принятия мер для предотвращения таких ситуаций.

Все стороны страхования заинтересованы в том, чтобы предупредить аварию, нежели потом устранять последствия и производить выплаты за ущерб.

Преимуществом использования оборудования Gidrolock является запущенный в конце 2022 года совместный проект компаний «Гидроресурс» и «Росгосстрах». Суть предложения заключается в том, что при установке системы Gidrolock для защиты от протечек страхователь получает подарок – «Полис страхования квартиры и гражданской ответственности».

По условиям договора страховая сумма зависит от количества установленных в помещении шаровых кранов с электроприводами. В случае наличия нескольких кранов сумма выплаты умножается на их количество. В результате чем больше оборудования установлено в доме, тем большие выплаты по страховке могут быть получены страхователем.

Такой подход очень выгоден, т. к. в результате собственник получает двойную безопасность – защиту жилья от протечек с помощью оборудования Gidrolock и страховку «Росгосстраха» от воздействия других негативных факторов.

Администрация города (муниципалитет)

Затраты администрации города, связанные с авариями и заливами тех или иных помещений, складываются из:

- субсидии на ремонт жилого фонда;

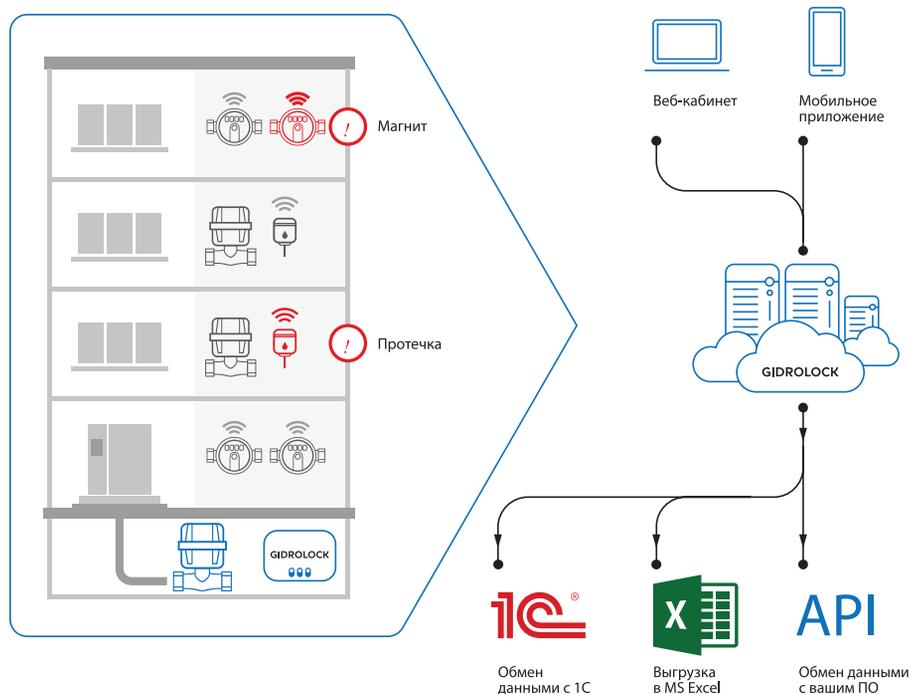


Рис. 2. Инженерная система защиты от протечек Gidrolock

- транспортных расходов по вывозу испорченного водой имущества;
- оплаты за мусор ТБО;
- судебных издержек, выплаченных собственникам залитых помещений, владельцам бизнесов;
- выплат страховым компаниям.

И в этом случае выгода от установки систем контроля протечек очевидна и заключается в значительном снижении издержек на устранение последствий при авариях, снижение затрат на содержание штата специалистов-сантехников. Кроме того, появляется возможность организации удаленного контроля систем отопления и водоснабжения, что соответствует требованию Постановления Правительства РФ № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Решение

Новый тренд – система умного дома, одним из элементов которой выступает система контроля протечек. Особенность системы Gidrolock заключается в том, что интегрироваться с умным домом может как вся система (приводы + блок управления + датчики), так и отдельные элементы. Это позволяет подключать оборудование на любом этапе строительства и ремонта.

Использование системы защиты от протечек Gidrolock в комплексе полезно для всех. Поквартирная система позволяет сохранить здоровье и имущество жильцов, а стояковая – существенно снизить или полностью избежать повреждения дорогостоящего общедомового имущества и инженерных систем (электропроводов, лифтового оборудования), сохранить отделку помещений и т. д.

Данное решение уже используют в своих проектах такие крупные девелоперы, как ПИК, «Самолет», «Гранель» и пр.

Компания «Гидроресурс» является одним из ведущих производителей систем, которые обеспечивают рынок самым большим ассортиментом продукции для решения различных задач обеспечения безопасности. В ассортименте компании блоки управления с расширенным функционалом, радиодатчики, проводные датчики, а также шаровые краны ведущих мировых производителей в широком диапазоне диаметров, что позволяет устанавливать их в различные системы водоснабжения и отопления как на уровне квартиры, так и на общедомовом уровне. Сегодня продукция Gidrolock высоко ценится профессионалами отрасли и востребована на всех уровнях среди участников жилищного фонда. ❖

gidrolock.ru