ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Свой свет

катаклизмы

Как показали недавние события, даже в ближнем Подмосковье легко можно остаться зимой без света, а если система отопления в доме автоматическая, то и без тепла. Мы решили выяснить, готовы ли к такому повороту событий застройщики и как самостоятельно защитить дом от стихии.



Даже элитные поселки Подмосковья оказались без света и тепла этой зимой ФОТО АР

Проверка льдом

Подмосковный новогодний блэкаут, вызванный «редким природным явлением» ледяным дождем, заставил признать: вопрос автономного энергоснабжения для подмосковных домовладельцев как нельзя более актуален. Впрочем, так думают далеко не все застройщики. Из опрошенных нами участников рынка о наличии аварийных генераторов на своих объектах заявили немногие.

«В элитном жилом комплексе „Сосны. Николина Гора“,— рассказала Елена Юргенева, директор департамента элитной недвижимости компании Knight Frank,— электропитание полностью автономно, он не подсоединен к поселковой электросети. Кроме того, комплекс оснащен резервным генератором». Правда, речь здесь идет не о поселке, а о загородном многоквартирном доме.

«В наших поселках автономное энергоснабжение предусмотрено в обязательном порядке, так как современные системы котельного оборудования предполагают наличие автоматики и принудительной циркуляции с помощью циркуляционных насосов, которые в любом случае нуждаются в электропитании,— заверил Александр Львовский, глава московского представительства ООО „Росса Ракенне СПб“, эксклюзивного дистрибутора компании Honka в России.— Во время недавнего блэкаута эти меры себя полностью оправдали».

Удачным опытом поделились и в компании «Земактив». «Во время недавнего отключения электроэнергии резервные мощности пришлось задействовать в одном из наших поселков экономкласса под названием „Анютины глазки“, расположенном в Клинском районе Подмосковья,— рассказала генеральный директор компании Юлия Северинен-ко.— Поскольку в конце декабря 2010 — начале января 2011 годов электричество там выключали через день, нам приходилось запускать дизельный генератор мощностью 35 кВт. Благодаря этому все наши строящиеся дома и объекты инфраструктуры были обеспечены необходимой электроэнергией. Каждый из наших поселков оснащен мощными дизельными и бензиновыми генераторами, которые при отключении электричества обеспечивают бесперебойное водоснабжение и функционирование объектов инфраструктуры».

Кроме того, в наличии резервных генераторов нас заверили в Rodex Group.

Другие застройщики считают, что достаточно обеспечить аварийное питание только для ключевых инженерных систем. «В поселках, которые строит компания Villagio Estate, например Millennium Park, Monteville или Madison Park, на экстренный случай предусмотрено автономное электроснабжение от достаточного количества генераторов, способных на должном уровне обеспечить бесперебойную работу всех инженерных сетей, в том числе водопровода и канализации»,— рассказал руководитель отдела продаж корпорации «Инком» Алексей Коротких.

«Мы обеспечиваем автономными источниками питания отдельные объекты, в частности водозаборный узел и очистные сооружения в первой очереди поселка „Велегож-Парк“»,— признался Александр Коваленко, коммерческий директор Uniparx Service.

Слишком дорого

Немало среди застройщиков оказалось и тех, кто считает аварийное производство электричества личным делом жильцов. Основной их аргумент таков: наличие резервных мощностей неоправданно удорожает проект.

«В резервном энергообеспечении поселка масса тонкостей,— считает Александр Дубовенко, директор по развитию компании „Гуд Вуд“.— Допустим, в поселке выключили электричество, запустились генераторы. Стоимость 1 кВт возрастает в три-четыре раза (если речь идет о солярке). Кто будет оплачивать разницу? Кто и за чей счет будет обслуживать эти генераторы? Каким должен быть запас топлива? При отключениях один-пять раз в год и на короткое время (до восьми часов) любое действие по энергорезервированию убыточно. Кроме того, не забывайте, что конкретному покупателю решить эту проблему за 50–100 тыс. руб. через один-два года после его заселения намного выгоднее, чем решать проблему девелоперу, вкладывая огромные деньги еще до продажи недвижимости».

«В наших поселках автономное энергоснабжение не предусмотрено,— признается Илья Сапунов, генеральный директор компании „Красивая Земля“.— Случаев, когда потенциальные покупатели интересовались этим вопросом, практически не было. Организация централизованного автономного энергоснабжения — это неоправданно дорого. Домовладельцу проще купить себе собственный генератор стоимостью около 30 тыс. руб.».

Согласен с ним и Илья Ануров, гендиректор RCF Capital Trust: «У автономных систем более дорогое обслуживание, чем у централизованных, а это для будущих жильцов означает дополнительные расходы на коммунальные услуги».

Отдельный вопрос — насколько всеми этими генераторами интересуются сами покупатели. И, соответственно, сказывается ли это на продажах.

«Вопрос автономного электроснабжения в связи с последними событиями тоже стал звучать»,— отмечает Юлия Северинен-ко.

«Оценить это может очень малая доля покупателей,— уверен Александр Дубовенко.— Как можно пощупать резервное электроснабжение? Никак. Это все слова. Точно так же риэлтор может словами сказать: «Да… В их поселке предусмотрено резервное электроснабжение, а зато в нашем электричество не отключают».

Кстати, примерно так в ходе нашего небольшого опроса нам и ответили некоторые застройщики.

Помоги себе сам

На самом деле, что бы там застройщики ни говорили, дешевый генератор вовсе не панацея. Большинство этих машин могут бесперебойно работать не дольше восьми часов. На стабильную круглосуточную работу способны только дизель-генераторы с жидкостным охлаждением. А тут уже цена никак не $2–3 тыс., а более $10 тыс. Кроме того, шумной машине с вонючим выхлопом обычно требуется отдельное помещение. Прибавьте к этому около 50 л солярки на сутки работы, и станет понятно, насколько это недешевое решение.

Недешевое, зато стабильное. Например, именно так давно уже живет поселок «Речник», с тех пор как московские власти отключили его от энергосети.

Впрочем, если нет задачи обеспечить полную автономию, если требуется просто защитить дом от промерзания и поддержать минимальную работоспособность внутридомовой инженерии, то решение будет совсем другим. Основные опасения при отключении энергии обычно связывают с отоплением. Действительно, почти все современные отопительные системы, какой бы способ нагрева они ни использовали, требуют электричества. По крайней мере, для того, чтобы вода текла по трубам.

Средняя мощность циркуляционного насоса — 150 Вт. Бывают они и мощнее, и экономичнее, а зачастую в большом доме их несколько. Но в любом случае это не так много. Поэтому в случае отключения вполне можно обойтись несколькими аккумуляторами.

Сейчас продается довольно много готовых источников бесперебойного питания для загородных домов. Состоит такое устройство из инвертора и от одной до десяти аккумуляторных батарей. В зависимости от комплектации стоит оно вместе с установкой от 40 тыс. до 100 тыс. руб. В случае перебоев с электроэнергией питание автоматически переключается на аккумуляторы. Насосам отопительной системы такого запаса может хватить на 30 часов работы. Но это если не смотреть телевизор и не брать воду из скважины.

В принципе возможна комбинация: в комплекте с инвертором можно использовать даже маломощный и дешевый генератор за $1 тыс. Запас энергии при этом восполняют вручную с помощью зарядника для автомобильных аккумуляторов.

Впрочем, даже если отопительные насосы отключатся, все не так страшно, как кажется на первый взгляд.

«Водяные системы отопления обладают способностью к самодвижению: если есть разница температур, то и движение будет,— объясняет заведующий кафедрой отопления и вентиляции Московского государственного строительного университета Юрий Кувшинов.— Да, у систем с принудительной циркуляцией диаметр труб меньше, поэтому, когда насос не работает, тепла может не хватать. Но это не значит, что дом не отапливается совсем».

К тому же и промерзает здание не мгновенно.

«Когда в середине прошлого века советские инженеры обосновывали расчеты температуры наружного воздуха, был проведен такой эксперимент,— рассказывает Юрий Кувшинов.— Взяли два дома — один кирпичный, в два кирпича (как раз то, что сейчас обычно строят), другой щитовой. Оказалось, что первый остывает до 12 градусов по Цельсию за 150 часов, второй — за 100 часов».

Эти 12 градусов взяты не с потолка. Такая температура внутри здания считается критической: после того как этот рубеж пройден, дом становится очень сложно согреть снова до комфортной температуры. Ну а 0°C означает уже коммунальную катастрофу в виде лопнувших труб. Эти 100 и 150 часов — цифры, конечно, приблизительные. Скорость вымерзания зависит от температуры на улице, теплоизоляции ограждающих конструкций, размера окон и наличия в них щелей. Еще один немаловажный фактор — толщина внутренних стен и перекрытий, способных долго накапливать в себе тепло. Так что самостоятельно посчитать, сколько именно ваш дом продержится на морозе без отопления, скорее всего, не удастся. Но за два-три дня серьезного ущерба, скорее всего, не будет.

Никита Аронов



DOMINION

ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
М. УНИВЕРСИТЕТ

ИПОТЕКА ВТБ24
ВТБ 24 (ЗАО). Генеральная лицензия Банка России № 1623.

• жилой квартал «DOMINION» — новое качество и образ жизни • ключи в день оплаты (2-й корпус ЖК «DOMINION») • классическая архитектура в стиле зданий МГУ • 4 жилых корпуса переменной этажности — от 8 до 21 этажа • 2 машиноместа в подземном паркинге на одну квартиру • развитая внутренняя инфраструктура квартала: room-service, wellnes-центр, прогулочная зона, детские игровые комплексы, спортивные площадки, роллердром, кафе, площадка для выгула собак • охраняемая территория — 8 га •

ИНТЕКО 232-08-08 www.kvartal-dominion.ru С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.magistrat.ru МАГИСТРАТ НЕДВИЖИМОСТЬ

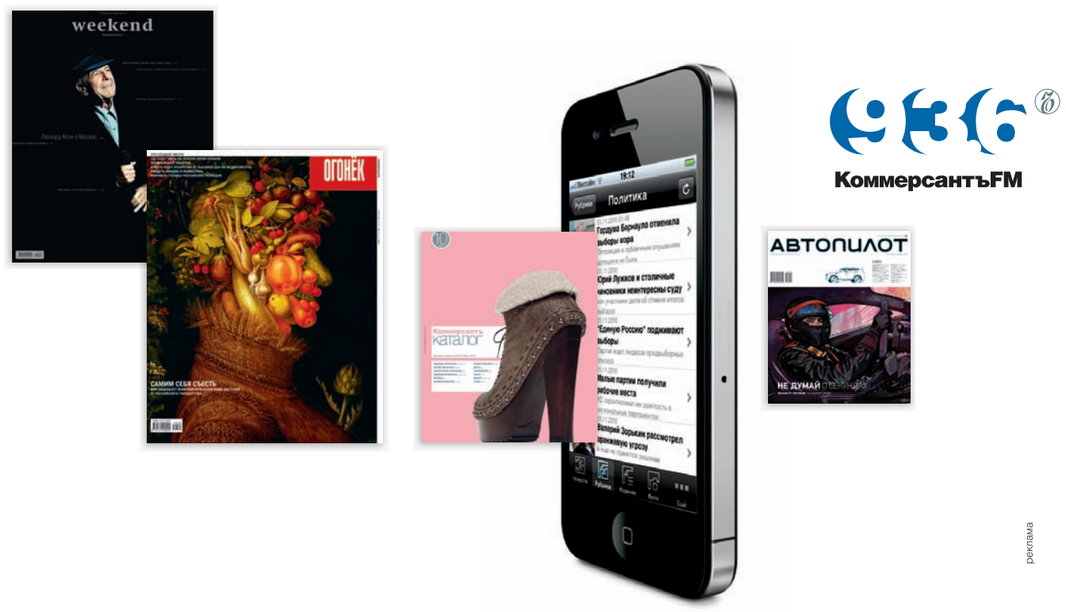
реклама



Коммерсантъ

Инновационные медиа

kommersant.ru



реклама

Журнал «Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ»». Учредитель: ЗАО «Коммерсантъ. Издательский дом». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор). Свидетельство о регистрации СМИ — ПИ № ФС77-38790 от 29.01.2010
Демьян Кудрявцев — генеральный директор | **Азер Мурсалиев** — шеф-редактор | **Анатолий Гусев** — арт-директор | **Эдди Опп** — директор фотослужбы | **Екатерина Кузнецова** — директор по рекламе. **Рекламная служба:** Тел. (499) 943-9108/10/12, (495) 101-2353 | **Алексей Харнас** — руководитель службы «Издательский синдикат» | **Андрей Воскресенский** — выпускающий редактор | **Наталия Дашковская** — редактор | **Сергей Цомык** — главный художник | **Виктор Куликов** — фоторедактор | **Екатерина Бородулина** — корректор | **Адрес редакции:** 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4. Тел. (499) 943-9724/9774/9198 | **Типография:** «Сканвеб Аб». Адрес: Корьяланкату 27, Коувола, Финляндия | **Тираж:** 75000 | Цена свободная