

Н.П. ПОГОДИН,
директор УК ООО “МегаЛинк” (г. Ульяновск)

Практика использования автоматизированных систем управления в УК ООО “МегаЛинк”

Ульяновское предприятие – управляющая компания (УК) ООО “МегаЛинк” образовано в 2003 г. Первая задача, которую мы решали, – это установка приборов коммерческого учета воды в квартирах. Связано это было с резко возросшей потребностью у населения оплачивать только конкретно полученные услуги.

С 2005 г. по решению собрания одного из ЖСК наше предприятие было привлечено в качестве организации, обслуживающей 11 жилых домов общей площадью 190 тыс. кв. м. В 2006 г. в управление компанией “МегаЛинк” добавилось еще 13 жилых домов.

В настоящее время УК ООО “МегаЛинк” обслуживает 36 объектов, 26 из них – жилые дома, а также школы и объекты соцкультбыта. В управлении – общая площадь 259,17 тыс. кв. м.

Во всех домах, находящихся в управлении УК ООО “МегаЛинк”, установлены приборы общедомового учета коммунальных ресурсов, начата реконструкция существующих систем отопления и теплоснабжения в связи с их моральным старением. Ежегодные инвестиции компании превышают 1,5 млн руб.

В целях уменьшения издержек предприятия, энергосбережения и эффективного менеджмента в УК ООО “МегаЛинк” с 2007 г. начато поэтапное внедрение автоматизированных информационно-технологических систем управления жилищным фондом. Организация единой информационной сети включает управленческий контроль, бухгалтерский учет, учет платежей и затрат на содержание жилищного фонда.

Любое современное здание обязательно содержит солидный объем инженерного оборудования. В связи со всевозрастающими претензиями граждан к уровню комфорта проживания этот объем непрерывно увеличивается.

Сегодня безопасность, защищенность здания от внештатных ситуаций, а также поддержание необходимых санитарно-гигиенических условий обеспечивается множеством разнообразных подсистем инженерного оборудования, которые, в свою очередь, характеризуются достаточно большим набором технологических параметров и сигналов управления, требующих круглосуточного контроля. Все эти системы в совокупности образуют систему жизнеобеспечения здания.



**Николай Петрович
Погодин.**

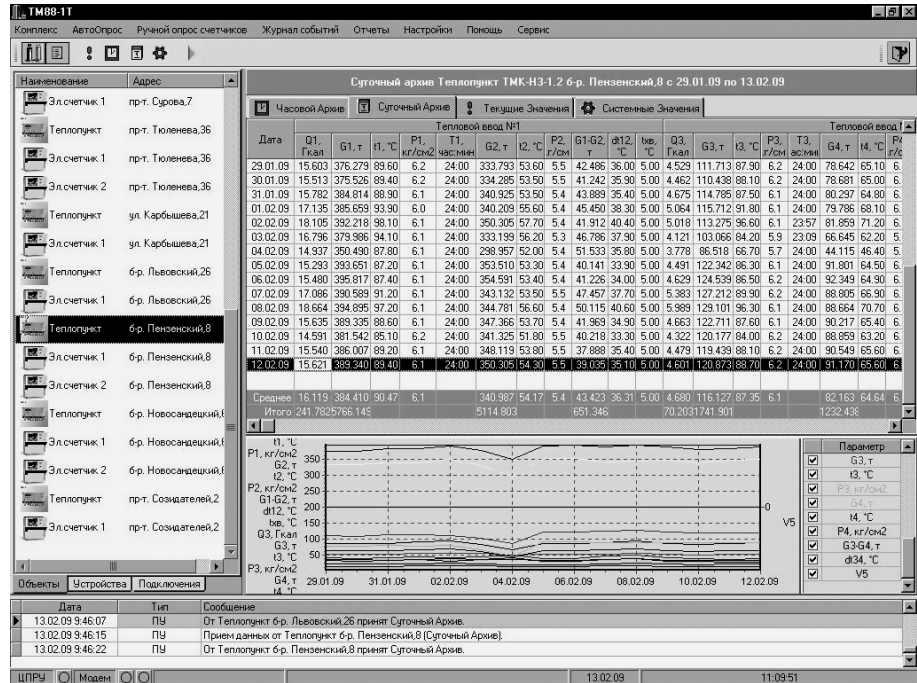
1984–1989 гг. – главный инженер ЖКУ Ульяновского авиационно-промышленного комплекса.

1994–2004 гг. – заместитель главного инженера по энергетике ЖКМП “Левый берег”.

2004–2005 гг. – главный инженер МУП ЖКХ “Новый город”.



Обслуживание современного здания требует применения соответствующих средств автоматизации, диспетчеризации и информатизации, причем не для удовлетворения “веяной моды”, а просчитанных и дающих реальный экономический эффект.



Экран отображения информации с домовых тепло- и электросчетчиков УК ООО “МегаЛинк”



Экран диспетчеризации лифтов УК ООО “МегаЛинк”

Для получения полной информации об инженерном оборудовании нами были запущены в эксплуатацию комплекс телемеханики, обеспечивающий диспетчеризацию лифтов и инженерного оборудования жилых зданий, а также связанная с ним программная система сетевого диспетчерского контроля ССДК. Система позволяет собирать, обрабатывать и предоставлять информацию о текущем состоянии оборудования жилых домов. Сбор информации с объектов в комплексе производится по компьютерным оптоволоконным сетям провайдера.

Существует и еще один аспект, связанный с исполнением обязательных нормативных требований по безопасности одного из важнейших компонентов инженерного оборудования современных зданий – лифтов. Известно, что Ростехнадзор фактически имеет право запрещать использование лифтов при нарушении этих требований. Одним из средств решения проблемы безопасной эксплуатации лифтов является их диспетчерский контроль и оснащение устройствами безопасности.

Напомним, что требования к системам диспетчеризации инженерного оборудования жилых домов сформулированы в Своде правил СП 31-110-2003, а требования безопасности для лифтов – в ПУБЭЛ ПБ 10-558-03.

Внедрение системы позволило:

- сократить затраты эксплуатационного персонала по обходам зданий для проверки технического состояния и параметров энергоснабжения;
- сократить сроки устранения неисправностей, неполадок инженерного оборудования;
- выполнить требования Ростехнадзора и сократить простои лифтов;
- вести учет и контролировать параметры энергопотребления на одном персональном компьютере без использования самописцев, принтеров и т. п.;
- проводить оперативный и долгосрочный анализ экономии и потерь энергоносителей, что особенно важно при проведении взаимных денежных расчетов;
- обеспечить возможность дистанционного управления диспетчером работой инженерного оборудования (изменение параметров, регулировочных установок) с персонализацией ответственности за принимаемые решения (автоматическое ведение журнала событий).

Комплексное внедрение описанной системы и автоматизированной системы терморегулирования ГВС жилых домов обеспечило экономию потребленной тепловой энергии до 30%, что позволяет планировать уменьшение платы населения до 20%.

Одним из средств решения проблемы безопасной эксплуатации лифтов является их диспетчерский контроль и оснащение устройствами безопасности.

Итоговые значения параметров теплоснабжения за период с 09.02.2008 по 11.02.2008											
Тепловой ввод № 1					Тепловой ввод № 2					Доп. трубопр.	
Q1, Гкал	G1, т	T1, час:мин	G2, т	G1 - G2, т	Q3, Гкал	G3, т	T3, час:мин	G4, т	G3 - G4, т	V5, м ³	
61,062	1600,645	72:00	1270,318	330,327	21,423	546,207	72:00	343,746	202,461	–	
Итоговые значения параметров теплоснабжения за период с 22.02.2009 по 24.02.2009											
Тепловой ввод № 1					Тепловой ввод № 2					Доп. трубопр.	
Q1, Гкал	G1, т	T1, час:мин	G2, т	G1 - G2, т	Q3, Гкал	G3, т	T3, час:мин	G4, т	G3 - G4, т	V5, м ³	
58,720	1159,608	59:00	982,948	176,660	12,438	425,380	59:00	282,830	142,550	506,230	

Среднесуточные значения параметров теплоснабжения до и после внедрения системы терморегулирования



Губернатором Ульяновской области Сергеем Морозовым была поставлена задача – приложить максимум усилий, чтобы сделать наш город по-настоящему благоустроенным.

В городском комитете ЖКХ организован контроль работы управляющих компаний города на базе структурного подразделения 05, созданного для оказания информационной и правовой помощи населению, работающего в круглосуточном режиме. Разработан программный комплекс АРМ АИС “Город” и АДС (учет заявок и их выполнение), который обеспечивает передачу информации из управляющей компании в службу 05. В управляющих компаниях организована передача данных службе 05.

Совместная работа в этом направлении принесла свой результат. В декабре 2008 г. в Москве на торжественной церемонии г. Ульяновску вручен диплом второй степени за участие в конкурсе на звание “Самый благоустроенный город России”.

Результаты работы нашего предприятия получили соответствующую оценку. В 2006 г. УК ООО “МегаЛинк” награждена дипломом за второе место в областном конкурсе на лучшую управляющую компанию, а в 2007 г. жилой дом (ул. Сурова, 25), обслуживаемый УК ООО “МегаЛинк”, занял первое место в конкурсе “Лучший двор”.

В 2009 г. мы планируем внедрить управление исполнительными устройствами общих домовых санитарно-технических систем, общего домового освещения, устройствами пожарной сигнализации и систем дымоудаления на высотных домах. Это позволит более полно использовать дополнительные возможности автоматизированного комплекса. Фактически это – концепция интеллектуального здания. Надеемся, что нам удастся реализовать эти планы и достичь в своем хозяйстве самого современного уровня. 