

О КАЖДОМ ФАСАДЕ И БЕСПЛАТНОЙ РАССАДЕ

Окончание. Начало на стр. 2

- Николай Викторович, хотелось бы обсудить еще одну тему - о капитальном ремонте без отселения.

Помните, в советские времена был так называемый планово-предупредительный ремонт? Конструкции зданий, инженерные системы требовали по истечению срока службы регламентных работ - так определено техническими нормативами. В последние годы средства на поддержание жилищного фонда были ограничены - плановые работы подменили иным понятием: выборочный ремонт. У нас есть мониторинг состояния жилищного фонда, который проводит жилищная инспекция, эта система позволяет планировать ремонт в зависимости от тех средств, которые выделяются из бюджета на определенные цели. Но выборочный ремонт не есть планово-предупредительный. И вот, когда мэр напомнил, что жилищный фонд требует системного подхода сродни тому, который назывался планово-предупредительным, это потребовало от нас новой программы приведения в порядок ветхого жилого фонда. Как известно, наносимые серии пятиэтажных домов есть отдельная программа. Но есть серия не сносимых зданий, которые тоже требуют ремонта. Это-то и будет планово-предупредительный ремонт. Под него попадают жилые девяти- и пятиэтажные здания. Но должен заметить: мы лишь продлеваем домам срок жизни, чтобы они отвечали современным требованиям.

- Хорошо бы пояснить, что имеется в виду под современными требованиями...

Некоторые дома не обеспечивают тепловой режим: до 40 процентов тепла уходит через панельные швы, переплеты окон. Мы несколько таких домов отремонтировали: заменили систему отопления, окна, утеплили фасады - дом приобрел иной вид и перестал терять тепло. Прекратились жалобы на холод в квартирах.

Конечно, за небольшие деньги мы не сделаем масштабных работ, но все, что необходимо для надежного функционирования инженерных коммуникаций, приведения в порядок мест общего пользования - будет выполняться. На эти цели в нынешнем году мы потратим 1 млрд. 300 млн. рублей. Я говорю о дополнительных средствах к тем, что мы обычно тратим на ремонт жилищного фонда.

- А что значит ремонт «без отселения»?

Такая работа проводится во всем цивилизованном мире. Составляется проект, с ним знакомят жильцов - они узнают, что предполагается сделать в их доме. Скажем, будут заменены стояки, промыты или заменены батареи, заделаны швы, заменены оконные рамы. Соглашаются, как правило, все. Правда, есть проблема. Сегодня у нас свыше 60 процентов жилья - в частной собственности. Значит, предлагая ремонт, мы вмешиваемся в частную собственность. И здесь важно достичь согласия. Поэтому к проекту мы прикладываем график выполнения работ, и люди знают: они не будут месяцами ждать, когда строители соизволят прийти. Так было раньше, и ремонт превращался в пытку. Мы смотрели, как это делают в Германии. Там приходят и говорят: мы ваш дом ремонтируем за два месяца. В вашей квартире выполняем такие-то работы с такого числа по такое. Если согласны - будьте добры, распишитесь в графике. Сегодня и у нас есть четкие графики проведения работ. И уже сами жильцы будут так планировать свое время, чтобы в эти дни быть дома. Тем самым они помогут ремонтникам. Это своего рода договор. И коммунальщикам, конечно, должны четко работать.

- А если человеку не понравятся материалы, которые вы запланировали применить при ремонте?

Мы предусмотрели и такое. Пожелай жилец иной материал - мы ему скажем: пожалуйста, сделаем, только придется доплатить разницу...

- Цивилизованность налицо...

Должны так работать! И начали. Есть живые примеры. И люди благодарны.

Кстати, теперь и к чиновникам предъявлены соответствующие требования. У нас с населением прямая связь, которая покажет отношение чиновника к жителям. Ведь ремонтная бригада не сама по себе существует - ее работу спланировал управленец. Насколько грамотно он ее спланировал, как контролирует работу - все это оценят люди.

- Вы нарисовали идеальную схему...

Конечно, мы не забываем об «особенностях национального ремонта». Но с чего-то надо начинать. Жизнь заставляет.

- Вы призываете москвичей быть требовательней к строителям и чиновникам?

И к себе. Чтобы не было так: со всех требую, а сам что хочу, то и ворочу...

Василий ДВОРЫКИН

О ПОЛЬЗЕ КРИЗИСОВ

В начале 70-х цены на энергоносители в Европе подскочили так резко, что наступил энергетический кризис, которого мы за своей надежной границей даже не заметили. Между тем мир всерьез задумался об экономии. С трибуны ООН раздалась критика в адрес проектировщиков жилья. Смысл ее сводился к тому, что здание способно обходиться гораздо меньшим количеством энергии, да только специалисты о таких возможностях мало что знают и на практике не используют. Между тем строить будут все больше, но увеличивать расход энергии уже нельзя. Словом, нужны энергоэффективные здания.

Кризис еще не наступил, когда в США самые дальновидные уже почувствовали приближение грозы и построили первое такое здание. Главным показателем качества стало энергопотребление. Потом ориентиры изменились: ведь экономия - не самоцель, важна микроклимат жилища, его удобства. И одновременно с появлением энергоэффективных зданий родилось сразу несколько перспективных направлений.

Возникли, например, интеллектуальные дома, где все процессы управляются с помощью компьютеров. Скажем, вы находитесь на работе и хотите узнать, как работает отопление, выключен ли газ, в каком состоянии охранная сигнализация. Звонок по мобильному телефону - и информация у вас в руках. Растет спрос и на так называемые здоровые здания, имеющие соответствующий сертификат. В этом документе будущий жилец найдет ответ на многие вопросы: например, из чего и где сделаны строительные материалы? Не повредят ли они здоровью? Что за земля под домом, нет ли поблизости старой свалки? Появились даже дома, чье название звучит в переводе довольно неуклюже - «жизнеподдерживающие».

Идея тут такая: человек должен оставить новому поколению мир таким, каким застал его сам. А отсюда, между прочим, следует, что когда здание придется снести, то строительный мусор отправится не на свалку, а на переработку.

ДОМ С МИРОМ

Какое жилье будет у нас в нынешнем веке? Профессор Юрий Андреевич Табунщиков, заведующий кафедрой Московского архитектурного института и президент Российской ассоциации инженеров «АВОК», уверен, что будущее принадлежит энергоэффективным зданиям.

- Если для нас энергосбережение - в первую очередь способ избавить коммунальное хозяйство от правительственных дотаций, то развитые страны давно уже озабочены защитой окружающей среды, - уточняет профессор Ю. Табунщиков. - Главная идея нынешнего века в том, что природа - не только площадка для наших трудов. С ней нельзя враждовать, она может стать нашей союзницей и даже источником энергии.

Когда человеку в доме хорошо? Китайцы, большие знатоки этого вопроса, полагают, что для этого требуется гармония не только в душе хозяина. Надо, чтобы и само жилище было с миром (не хочется говорить - с окружающей средой) в ладу. Пока немногие архитекторы сумели оценить этот новый для нас шаг в архитектуре: ведь такие постройки требуют больших междисциплинарных знаний. Но именно они будут привлекать покупателя в нынешнем столетии.

Этой проблемой профессор занимается уже три десятка лет. Каковы итоги? - До сих пор мне не удалось построить ни одного полностью энергоэффективного здания на основе незаурядных отечественных разработок, - говорит Юрий Андреевич.

И все же два таких дома - два на всю страну! - пусть и не вполне, на взгляд профессора, совершенных, в Москве уже есть. О них мы еще поговорим, а пока посмотрим, что делают в этом направлении более преуспевшие соседи по планете.

КОМФОРТ ПО-ФИНСКИ

Если жилье требует меньше энергии, но при этом стоит дороже, найти покупателя трудно.

Затраты, конечно, окупятся, но платить-то надо сейчас. Поэтому проектировщики предпочитают продавать не будущую экономию, а реальные удобства. Вот и в основе концепции экспериментального жилого района Вийкки в Хельсинки заложены не только энергосберегающие технологии, но и качество жизни.

Дома здесь расположены так, чтобы максимально использовать не жаркое финское солнце. Дворы освещены до самого вечера, в домах же большинство окон обращены на юг. Причем на солнечной стороне устроены галереи - дополнительная защита от ветра. Но от этих хитростей было бы мало толку, если бы вся энергетическая цепочка не была продумана до конца. Чтобы наружные стены удерживали тепло, их делают не из бетона, а из дерева или обходятся облицовкой из бумажных отходов. Застекленные лоджии работают как своеобразный солнечный коллектор, и именно оттуда, а не с улицы, идет подогретый воздух для вентиляции помещений.

Впрочем, солнечные коллекторы тоже есть, они стоят на крышах и снабжают дом теплом. Кроме того, обеспечивают жильцов горячей водой и даже подогревают пол. Добавим и дополнительное тепло, которое извлекается из отработанной воды и воздуха. В результате удается сэкономить от трети до половины необходимой энергии - в зависимости от сезона. Заметим также, что здесь стараются отправлять в печи как можно меньше угля и дров, отдавая предпочтение солнечному теплу и свету.

Когда финн говорит о необходимой энергии, он имеет в виду

не то, сколько может потратить, а действительно необходимое. Каждая квартира, например, оборудована не только счетчиками воды, но и устройствами, помогающими ее экономить. Даже дождевая вода с крыш фильтруется и потом из специальных резервуаров идет для полива всевозможной зелени, которой тут много. Более того: ради экономии финны согласны на общие прачечные и даже сауны вместо индивидуальных.

Нам, привыкшим к широте и размаху, такая расчетливость может показаться довольно утомительной, но есть в ней и плюсы: на бедность финны не сетуют, однако жить стараются по средствам. И очень любят, чтобы их окружала природа - если не первозданная, то по крайней мере ухоженная. Отсюда повышенное внимание к, так сказать, продуктам собственной жизнедеятельности. Сточные воды разделяют и используют в своем же микрорайоне. Для этого между домами проложена сеть биологических каналов - с фильтрационными прудами, резервуарами для полива...

А как же запахи? Неэстетичный пейзаж? Финны подумали и об этом. Отходы здесь не бросают в ближайший лесок и даже не вывозят с глаз долой, а сортируют на месте и... используют снова. В жилой зоне, например, немало участков, где пригодится компостный гумус.

Все вместе это и называют жизнеподдерживающей технологией.

ВЫСОТКА С ВИДОМ В САД

«Коммерцбанк» во Франкфурте-на-Майне - самое высокое (259 метров) здание в Европе. Его 53 этажа спроектировал

СНЫ О ДОМКОМЕ

Здоровый человек, как известно, беспечен. Но организм - штука хрупкая, и если к нему не относиться серьезно, потом будешь расплачиваться. Та же ситуация в пресловутом жилищном вопросе. Мы равнодушны, пока все хорошо. А когда не греют батареи, появляется вода в подвале, выходит из строя лифт - тут уж каждый начинает беспокоиться. И если надо что-то сделать для восстановления благополучия - делают.

Об этом говорит недавно проведенное социологическое исследование. На прямой вопрос: «Согласились бы вы заняться проблемами своего дома?» два процента жителей твердо ответили: «Да!» Кое-кто усмехнется: всего-то! Но если в среднем 100-квартирном доме, где - предположительно - живут 300 человек, два процента захотят работать - это уже шестеро. По сути, домком. А коли есть он, значит, жилище не останется беспризорным - есть кому о нем позаботиться.

Вот о домкомах и поговорим...

БЕЗ ГРОМКИХ СЛОВ

Они были созданы постановлением Совмина и ВЦСПС в 1968 году! Какую ставили задачу? Организовать соревнование за звание «Дом коммунистического быта». Но не за это мы их любили. Помощь исполнительной власти в эксплуатации зданий, благоустройстве территорий, организация отдыха по месту жительства людей, да мало ли было у них дел? Хоть сейчас все это переписывая в новые законодательные документы (что, к слову, и было сделано - но об этом чуть ниже).

И вот что удивительно: домкомы сохранились до сих пор! По данным Департамента жилищной политики, в Москве их около 400. Меньше, чем ТСЖ - все так. Но следует отметить любопытный факт: для товариществ - масса постановлений, федеральный и городской законы, о них говорят на бесконечных совещаниях и конференциях, за них спрашивают в префектурах и управах. А вот за домкомы - нет. Существуют они без всяких громких слов и даже регламентирующих документов. А возродились они потому, видимо, что допекло - сами жильцы решили: хватит жить по-свински. Хотим по-людски.

И оказалось, что такие союзы самые прочные. Одно печально - мало их...

ДОМАШНИЙ ВРАЧ

Один из самых известных домкомов - «Велозаводский», который объединяет 14 домов. Когда-то эти дома принадлежали ЗИЛу, потом перешли в ДЕЗ. Некогда элитные, они стали одними из самых заброшенных в районе. И однажды жильцы вспомнили о домовом комитете - пусть походатайствует перед местными властями! Тот взялся за работу. И

вот уже отремонтированы подъезды, во многих квартирах заменены газовые колонки, на входах чердаков установлены металлические двери. Последнее - одна из главных заслуг домкома: рядом оптовая ярмарка, куда съезжаются гости из многих бывших советских республик, на ярмарке они днюют и ночуют, нужно ли говорить, что не обходят вниманием и дома. Но теперь жильцы отгородились от докучливых гостей. По инициативе общественников местная поликлиника когда-то открыла в одном из домов «кабинет домашнего врача», и здесь раз в неделю принимали специалисты. Были у домкома и другие дела: для маленьких жильцов дома открыл детскую библиотеку, а в районной организовал «Уголок самоуправления», где подобрана литература о правах жильцов и о том, что они могут для себя сделать.

Домком на ул. Новорогожской в Таганском районе. Он объединяет три дома: 4, 6 и 8а. Активисты добились, что отнятые было места для стоянки автомашин, принадлежавших ветеранам, вернули. Разыскали так и не состоявшийся проект ремонта теплосетей 1992 года. А потом пошли в префектуру ЦАО и добились, что сети и батареи поменяли. Настояли на том, чтобы проложили асфальтовые дорожки между домами, разбили клумбу, устроили волейбольную площадку.

Часто домкомы возникают на волне эмоционального порыва, после какого-нибудь чрезвычайного события. И тогда они вдруг понимают пользу союзов, осознают, что вместе они могут успешнее защитить себя, нежели делали бы это поодиночке. Немало объединений жителей возникло, например, после терактов в Москве - во многих домах органи-