

В ЛАДУ

британский архитектор Норман Форстер, пересмотрев при этом всю концепцию строительства высоток. Ведь традиционная американская модель известна: кондиционеры, искусственное освещение, одинаковая планировка этажей-близнецов. А у Форстера - не только естественное освещение и вентиляция, но и зимние сады...

У этого здания не четыре стены, а три. В центре, где обычно располагаются лифты, - треугольник свободной площади, пронизывающий всю конструкцию. Это дополнительный источник света и вентиляции. Два крыла каждого этажа занимают офисы, а в третьем располагается четырехэтажный зимний сад, «зеленые легкие» здания. Сады размещены по спирали, окаймляя всю высотку. Получается, что здание поднимается ввысь, неся с собой кусочки земной природы. Причем сады разные: с восточной стороны растет азиатская флора - бамбук, магнолия, азалия. С южной хорошо средиземноморским оливкам и кипарисам, а с западной, что довольно логично, - североамериканские клен, секвойя, рододендрон. Они не только улучшают воздух, но и создают уютную рабочую обстановку: ведь из каждого офиса открывается вид если не на город, то на собственный сад. Кроме того, здесь могут отдохнуть и пообщаться и сотрудники, и посетители. А если смотреть на высотку с улицы, то благодаря этим многоэтажным садам здание кажется прозрачным.

На ночь окна герметизируются, это позволяет сохранить тепло. Сады тоже, оказывается, работают на энергосбережение: они способны аккумулировать солнечное тепло и отдавать его помещению в прохладное время. «Интеллектуальная система» компьютеров управляет вентиляцией, солнцезащитными устройствами, открывает и закрывает окна. При этом не мешает сотрудникам самим регулировать микроклимат на рабочем

месте. А датчики следят не только за параметрами воздуха в помещении, но и за тем, есть ли там люди. Если нет, то меняется и климатический режим.

В офисах используются герметичные стеклопакеты, заполненные инертным газом. Кроме механической вентиляции предусмотрена и естественная: когда понадобится, окна можно открыть. Это помогает почти на треть снизить затраты энергии. А примерно четыре месяца в году, когда этого требует погода, действует автоматика.

Чтобы опорные колонны в садах не загорали дневной свет, пришлось отказаться от железобетона и использовать стальные конструкции. Получилось дороже, но в итоге - выгоднее. Да и вообще архитектор стремился максимально использовать естественное освещение. Ведь то, что при свете солнца люди лучше себя чувствуют, тоже чего-то стоит.

И снова, как и у финнов, комфорт органично уживается с продуманной экономией. В умывальниках, которые стоят в туалетах, вода только холодная, а для смыва идет не питьевая вода, а повторно используется из тех же умывальников. Словом, с дарами природы обращаются очень бережно. Недаром это здание считается первой в мире экологичной высоткой.

МОСКОВСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА

Наши две многоэтажки, построенные по тому же принципу, по сравнению с зарубежными собратьями выглядят скромно. Но если сравнить не с чужими достижениями, а с собственными, то немало интересного увидим и тут. Вот, к примеру, один из домов, построенный под научным руководством Ю. Табунщикова на Юго-Западе, в микрорайоне Никулино-2.

- Это жилая многоэтажка, ее цель - отработать новейшие технологии, которые позволят как минимум вдвое снизить энергозатраты на эксплуатацию зда-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

ния, - говорит профессор. - Ее построили в 2002 году в рамках московской долгосрочной программы энергосбережения.

За основу взяли дом серии 111-355, наиболее перспективной для жилищного строительства. По сути это «конструктор», из которого можно компоновать блоки от 5 до 25 этажей с любым составом и площадью квартир.

Горячей водой дом обеспечивается за счет тепла земли, ведь грунт - это фактически тепловой аккумулятор. На небольшой глу-

бине есть слои, температура которых в холодное время года значительно выше, чем у наружного воздуха. В грунте сделано несколько скважин, в которые уходят трубы, метров на тридцать. Теплоноситель отбирает даровые калории и подает в здание. Это первая в стране теплонасосная система горячего водоснабжения жилого дома.

Добавим, что здесь действует поквартирный учет расхода тепла, и температуру можно регулировать на свой вкус, не мешая соседям. А из герметичных

окон не будет дуть в самые холодные дни. Правда, это требует механической вентиляции, но дополнительный расход энергии компенсируется тем, что уходящий на улицу воздух оставляет тепло в доме. Для этого придуман теплообменник-утилизатор.

Каковы перспективы таких домов?

Ю. Табунщиков считает, что спрос на них будет расти.

- Рынок обнадеживает: уже есть покупатели, которые обращают внимание на микроклимат. Энергоэффективные дома дороже обычных на 5 - 10 процентов, но окупаются уже через три года. Теперь специалисты должны разработать основы проектирования таких зданий.

- И вот еще что, - продолжает профессор. - Мы провели десятки выставок и конференций на тему «Москва - энергоэффективный город». Многие думают, что коммунальное хозяйство - убыточная отрасль, но богатые люди начинают вкладывать сюда деньги и считают, что это выгодно. Может, просто не умеем руководить?..

В программу Московского архитектурного института включена тема «Энергоэффективные здания», и будущие архитекторы уже предлагают свои проекты. Чего только не увидишь на этих пока еще фантастических картинках!.. Энергия ветра используется для освещения дома, а стеклянная крыша помогает его обогревать. Если в доме есть неутомимые дети, которые поминутно открывают и закрывают двери, то и эту энергию можно использовать во благо, повышая температуру воды в кране. Тепловые насосы извлекают калории не только из почвы, но и из подземных вод. Оранжевые улавливают тепло на крыше, а специальные устройства не дают пропасть нагретому воздуху у плиты. Самые смелые предлагают даже использовать молнии для обеспечения города электроэнергией...

Получится ли все это - пока вопрос, но несомненно, что в этом веке у нас появятся другие дома, уютные и удобные, в которых можно жить, не опасаясь за природу. Ведь она уже с трудом терпит нашу привычку к расточительству.

Евгений КРУШЕЛЬНИЦКИЙ

зовали круглосуточное дежурство. Народные дружины плавно переросли в домовые комитеты. Таких сейчас в Москве немало.

УЛИТА ПРИЕХАЛА

Года два назад мэр Москвы Юрий Лужков на одном из правительственных совещаний, где речь шла о жилищном самоуправлении, высказал неожиданную - и в то время многих удивившую - мысль: «Что мы все время говорим о товариществах собственников жилья? А почему не просто о товариществах? Разве собственность - решающий фактор в стремлении людей хорошо жить?» Конечно, нет. Что у нанимателей, что у тех, кто купил или приватизировал свои квартиры, - одни проблемы. Но ведь именно товариществу собственников - и никому другому! - дано право зарабатывать и тем самым увеличивать нищий бюджет дома. Почему обидели нанимателей?

Понимая, что городская бюрократия неподвластна даже царям, мэр города предложил поискать иные формы привлечения жильцов к управлению жилым фондом. Поэтому он и заговорил о товариществах - не добавляя слово «собственники». Но что это, как не домкомы? Понятно: чтобы на равных разговаривать с властями, домкомам нужна какая-то правовая основа. Работали над ней долго. Но недавно проект постановления правительства Москвы все же появился. Что ж, лучше поздно...

ЧТО ОБЕЩАЮТ?

Он так и называется: «О порядке создания общественных организаций в жилищной сфере (домовых комитетов)». За основу взято старое совминовское постановление, о котором мы уже упоминали - 1968 года. Ничего удивительного - там были вполне разумные вещи. Если крыша течет, а власти с этим не справляются - не все ли людям равно, какая

социально-политическая погода стоит на дворе? Они позаботятся о себе сами.

«Оказывать домовым комитетам всестороннюю поддержку в их образовании и практической деятельности... предоставлять информацию... принимать меры по выявленным домкомом нарушениям... рассматривать и учитывать предложения домкомов по улучшению обслуживания в домах». Домовые комитеты должны приглашать в комиссию по приемке всех видов работ, в том числе подготовке к зиме, они будут участвовать в составлении перспективных планов по ремонту и благоустройству, проверять хозяйственно-финансовую деятельность управляющих организаций...

Читаешь - и бальзам на сердце. Кто там сомневается, что мы строим гражданское общество? Вот выйдет постановление - и можно смело сказать: появилось!

ТАК ГОВОРИЛ ЗОЩЕНКО

Что такое председатель домкома? Это, по сути, управдом. Должность, как известно, упраздненная. Теперь их заменили чиновники дирекций. Но, положив руку на сердце, видел ли кто-то хоть одного в своем доме? Слышал ли от него вопрос, который обычно задают врачи: «Ничего не беспокоит?» Вряд ли. Не от того ли наши дома никто не «лечит»? Домовладельцев, которые не интересуются своей недвижимостью и которым наплевать, как живут их арендаторы, в Америке сажают в тюрьму. Но мы, слава богу, не в Америке...

А между тем управдомы (председатели домкомов) необходимы! Они есть во всех странах с развитой экономикой и называются по-разному. В Германии, например, «мастерхауз». Какое им нужно «мастерство»? Лучшее Зощенко не скажешь: «Должность управдома, - писал он, - серьезнейшая, государственная должность. Она труднее, нежели должность директора пищевого треста. Мало того, что управдом должен быть

человек башковитый, он должен быть филологом, психологом, ему надо быть проницательным».

А теперь вернемся к нашему проекту. Итак, должность управдома собираются возродить. Но чем отличается прежний управляющий жилищным хозяйством от нынешнего, пока гипотетического? А в том, что он будет работать исключительно на общественных началах.

В старом совминовском постановлении был пункт, который не вошел в новый проект: отчислять домкомам два процента от квартплаты жителей. Положим, и тогда работникам домкомов ничего не перепало. Деньги шли на ветеранские комнаты, детские уголки. Но тогда и время было другое! Какой-никакой, а бескорыстный энтузиазм у людей все же существовал! И они что-то делали для своих домов. Детские кружки точно были едва ли не в каждом из них.

ЕСЛИ МАГОМЕД НЕ ИДЕТ К ГОРЕ

Не так уж и давно каждая управа торжественно рапортовала: «У нас в 95 процентах подъездов есть старшие». «А у нас в 100!» Теперь замолчали... Кому охота за символическую льготу по квартплате взваливать на себя такую ношу? По самым оптимистическим подсчетам старшие остались только в десятой части подъездов. Если больше, и к тому же приносит пользу, автор готов признать ошибку и извиниться. Только, думаю, делать ему этого не придется.

Не постигла бы та же участь председателя домкомов...

Попасть на прием к префекту или его заму - сложно. Разобраться в госсбухах ДЕЗа - еще сложнее. Отстоять помещение, где врач принимал жильцов дома, - легче сдвинуть гору.

Не надо питать иллюзий - никто за «спасибо» от благодарных соседей или почетные муниципальные грамоты ничего делать

не будет. На табличке одной бродячей трупы было написано: «Аплодисментов не надо. Лучше деньгами».

НАШ СЛУЧАЙ

О каких деньгах речь? Возможно, это будет фиксированная сумма, возможно, будет зависеть от количества квартир, состояния дома и поначалу даже не всем даваться, а тем лишь председателям, которые себя «за-рекомендовали». Но здесь важен принцип: речь идет о таком труде, за который надо платить деньги - не второстепенном, а нужном. И гражданам, и городу.

Еще одна нагрузка на бюджет? Конечно, нагрузка. Все дело в том, оправдана ли она? Если на одну чашу весов положить разрушающийся жилищный фонд города, а на другую - зарплату людям, которые хоть как-то могут его поддерживать, в чем-то помочь нашему изнемогающему жилищно-коммунальному хозяйству, - что перевесит? Вопрос, как говорится, риторический. Экономисты посчитают его цену... Конечно, надо заинтересовать людей, как-то поощрить их, чтобы они тратили свое время на общественные и, заметим, государственно важные дела - домовые проблемы. Но все расходы на них окупятся сторицей.

Одно лишь замечание: высоких зарплат ждать, конечно, не приходится, но не надо делать их и копейничными - не оскорбляйте управдомов! Так уже было со старшими по подъездам. Чем это кончилось - известно. В общем, не надо превращать постановление правительства о домкомах в очередную «декларацию о намерениях», а скорее сделать из него приятный, но - увы - бесплотный сон. Однажды утром проснешься и будешь мучительно вспоминать: так о чем вообще шла речь? Да были ли они вообще - эти домкомы?

Не для того собираются принимать постановления правительства...

Илья ГАНЕЕВ