

Все больше жилищных самоуправленческих организаций, комитетов, ассоциаций включаются в процесс реформирования ЖКХ. Это напоминает круги от брошенного в воду камня. Тем более что «камешек» оказался весьма увесистым: новый Жилищный кодекс всколыхнул даже тех, кто, охнув при виде цифр в жировках, возрастающих чуть ли не в геометрической прогрессии, тем не менее покорно плелся в отделение банка. Но те-

перь люди серьезно задумались: нельзя ли разобраться, куда идут эти деньги, если в доме ничего не меняется, если территория вокруг него по-прежнему запущена, подъезды кое-как убирают раз-два в месяц, а крыша течет при первом дождике?

Казалось бы, Жилищный кодекс дает жителям возможность самим властвовать в доме - стоит только создать ТСЖ и взять под пригляд финансовые потоки. Однако надо дос-

конально знать технологию этого дела, чтобы не попасть впросак. И народ потянулся к знающим людям, стал заглядывать на всевозможные встречи, семинары, конференции, посвященные проблемам ЖКХ. Один из таких круглых столов недавно совместно провели Ассоциация территориальных общин Москвы и экологическое общество «Зеленые-3000» при информационной поддержке нашей редакции.

## А СРЕДА ВСЕ ОКРУЖАЕТ...

Круглые столы, которые проводятся в Доме общественных организаций на Мосфильмовской улице, все определеннее становятся своего рода образовательными семинарами, практикумами, дающими активистам жилищных объединений конкретные советы, необходимые знания в области нормативно-правовых актов, действующих ныне в сфере ЖКХ. И это, наверное, правильно - руководителей уже действующих ТСЖ и представителей инициативных групп, только намеренных организовать товарищество собственников в своем доме, интересует прежде всего практическое применение законодательства и то, как бы «ущушить» чиновников, посягающих на законные права ТСЖ.

Мне вначале показалось непонятно, почему именно «зеленые» оказались соавторами проведения этих круглых столов. Социально-бытовые и экономические проблемы жилищных объединений вроде бы далеки от экологии. Видимо, почувствовав, что этот вопрос интересует многих, руководитель общества «Зеленые-3000» Владимир ЮРАШКО предпочел обясниться сразу:

- Все мы живем на общей земле. Всем нам небезразлично, насколько благоустроена и зелена территория наших дворов, насколько безопасен сам воздух, которым мы дышим. Не излучают ли какой-нибудь заразы строительные материалы, из которых построены наши дома? Окружающая среда - это не что-то абстрактное, это прежде всего теннисные кусты и деревья вокруг лавочки, на которой мы любим сидеть в минуты отдыха, цветущая клумба у подъезда, это, наконец, опрятный контейнер для мусора. И все это самым непосредственным образом является одной из важных граней реформирования ЖКХ. Можем ли мы, «зеленые», остаться в стороне? Здоровая среда обитания - здоровье каждого без исключения москвича. Вокруг этой идеи мы и должны сплотиться, опреде-

# ПОСПЕШАТЬ НЕ ТОРОПЯСЬ



лить, какую цену мы способны за это заплатить. И тут экология напрямую соприкасается с экономикой нашего жилищно-коммунального хозяйства...

## КАК ПРОПАХАТЬ МЕЖУ?

Законы, нормативы, инструкции, постановления и распоряжения накатывают на ошалевшего обывате-

ля бумажными цунами - чиновничья рать не дремлет. Один из «лоцманов» в этом море разливанном - Александр ТОЛМАЧЕВ, руководитель Агентства управления земельно-имущественными комплексами. Он внимательно следит за появляющимися актами и нормативами, дает им оценку с точки зрения полезности или вредности для жилищных объединений. На этот раз он рассказал участникам круглого стола,

## КРОВЛИ - ОСОБЫЙ ЖАНР

Это меткое сравнение услышал я года четыре назад на общероссийском совещании кровельщиков. Родилось оно не случайно: уж очень много в этой области проблем, которые кавалерийскими атаками не возьмешь. Например, протечки. Когда штукатурка отвалилась на стене, можно, по примеру мамы Дяди Федора, картину повесить, чтоб дырку закрыть. Щель в полу - тоже терпима. Но когда сверху закапало - тут уж бежать надо в ДЕЗ, в управу, в мэрию - куда глаза глядят, только бы поскорей починили. Не меньшая проблема - сосульки. И, наконец, в сложнейшую проблему вылилась порочная система кровельных работ, которую в разговоре со мной эксперт ГУП «НИИ Мосстрой» Александр Вальничев охарактеризовал так: «Делать плохо - выгодно. Сделавшь кровлю хорошо - простоит тридцать лет, но ты останешься без работы. В 1998 году в Москве были зарегистрированы около пяти тысяч кровельных фирм. Если бы с тех пор каждая из них делала по несколько десятков кровель в год с отличным качеством, то в Москве проблема с кровлями была бы решена».

На деле же в 2001 году в недрах Мосжилинспекции, точнее, в голове ее руководителя Александра Стражникова, родилась идея создания специальной - кровельной - технической инспекции. Нашел Стражников и специалиста, который эту идею, как он надеялся, воплотит в жизнь, - Марину Ванькову. И не ошибся. В течение 2002-2005 годов новая инспекция последовательно отстаивала качество капитального ремонта кровель. О результатах красноречиво говорят цифры. В 2002-2003 годах инспекторы проверили 1095, говоря языком протокола, объектов капитального ремонта. Только в 28 случаях (3 процента) качество работ было оценено как хорошее, а 481 кровля (44 процента) была отремонтирована с низким качеством. В 2004-2005 годах инспекторы проверили

1072 объекта. По 186 адресам (17 процентов) отмечено хорошее качество работ, низкое же качество установлено по 128 объектам (12 процентов). Приведу еще несколько цифр, поскольку они касаются главного предмета нашего интереса - температурно-влажностного режима (ТВР). Если в 2002-2003 годах в среднем на 25 процентах объектов от числа проверенных было хорошее качество ТВР, то в 2005 году количество таких объектов возросло до 70 процентов.

Специалисты кровельной инспекции также установили, что внеплановые расходы на ежегодный ремонт помещений для ликвидации следов протечек, на очистку кровель от снега и льда, ремонт кровли и фасадов, выливающиеся в круглую сумму, не идут ни в какое сравнение с относительно малой стоимостью обследования объекта, разработкой технических мероприятий по нормализации ТВР в домах со стальной кровлей.

Самое время, решил я, встретиться с Ваньковой, чтобы поговорить об особенностях «жанра». Почему только сейчас? В пору становления инспекции Марина Сергеевна наотрез отказалась давать какие бы то ни было комментарии. «Пока не будет результатов - никаких интервью!» - категорически отрезала она в 2002-м. Пришлось ждать...

## КНУТ БЕЗ ПРЯНИКА

И вот мы сидим в ее маленьком кабинете - говорим, естественно, о кровлях и ТВР.

- Начало 90-х - период безвластия в коммунальном хозяйстве, - издали заходит Марина Сергеевна. - В подрядные организации шли непрофессионалы, брались за любую работу. И они же распространяли миф: дескать, достаточно взять современный - желательный дорогой импортный - кровельный материал и... как говорится, «сама пойдет». Кровли закатывали «как асфальт» - о соблюдении нормативов не было и речи. Но ведь качество кровельного материала не определяет качества ремон-

та кровли в целом. Покрой кровлю без соблюдения правил хоть сусальным золотом - она все равно потечет...

Начали мы с качества капитального ремонта. И что обнаружили? Префектура и управы районов ежегодно сообщают о домах, где устроен ТВР. Первая же наша проверка - в инспекции было тогда всего два человека! - показала: работы проводились не комплексно и с низким качеством. Для выработки технических правил и решений инспекция обратилась к экспертам ООО «Жилище-21» и Академии коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова - они стали арбитрами и консультантами, потому что работа инспекции вызвала шквал недовольства - для ДЕЗов и подрядчиков мы сделали кнутом без пряника. Толпы сюда приходили - размахивали нашими протоколами и предписаниями и криком кричали, доказывая свою правоту. Когда мы начали пользоваться данными мониторинга - полной характеристикой жилищного фонда столицы, - работать стало нам много легче. Каждый дом подробно описан - от кровли до подвала. И теперь, когда к нам приходит соiling ремонт, мы нажимаем на клавишу и видим: ага, друзья, ваша кровля прошла капитальный ремонт три года назад, а вы опять денег на ремонт просите? Немедленно выезжает наш специалист и обнаруживает разрушенные за зиму желоба и свесы. Нет, говорим мы, не будет вам бюджетных денег на капитальный ремонт.

Температурно-влажностный режим на чердаках для Москвы чрезвычайно важен - особенность нашей климатической зоны в том, что за зиму случается не менее пятидесяти оттепелей. ТВР - не новость: наши деды и прадеды устанавливали чердаки таким образом, чтобы зимой там было холодно, и разница температур внутри чердака и наружной была минимальной. Нормативом установлено четыре градуса. Где ТВР правильный, там кровля холодная - снег не примерзает, сосулек нет. При достаточном

количестве бригад - не на бумаге, а в действительности - чистить такие кровли легко.

Сегодня в Москве более 8000 металлических кровель. ТВР введен в норму только на 25,6 процента.

- Много это или мало?  
- Мало. Можно было сделать больше. Но удалось главное: мы научили ДЕЗы соблюдать нормы и правила технической эксплуатации зданий. Более того, они поняли важность этой работы. Вот их отзывы, читайте!

Читаю: «ГУП Москвы ДЕЗ района Хорошевский сообщает, что после проведения работ по созданию ТВР по адресам... уменьшилось образование сосулек и наледи, вследствие чего сократилось количество выходов бригад на очистку кровли». «ГУП ДЕЗ района Лосиноостровский сообщает, что в 2005 году на территории района силами ГУП ЗКРЖ и ОЗ СВАО были проведены работы по нормализации температурно-влажностного режима на чердаках жилых домов по адресам... После проведения работ сосульки и наледь на свесах кровель жилых домов не образуются. В связи с вышеизложенным уменьшилось количество выходов бригад для очистки кровель от снега и наледи».

- Меньше выходов - меньше порчи кровли. Именно порчи! - голос Марины Сергеевны становится на полтона выше. - Уничтожения!.. Сами дирекции теперь нам говорят: мы готовы сделать ТВР на всех домах...

По плану Департамента ЖКХИБ, в прошлом году должны были нормализовать ТВР на 290 домах. Но благодаря нашей настойчивости сделали больше 400. Спросите, за счет чего? Мы настояли делать капитальный ремонт стальных кровель с ТВР. И теперь, когда проверяли кровлю и видим - сделано без ТВР, то не принимаем, выдаем предписание, составляем протокол. Они вынуждены вернуться. И деньги находят. И качественно делают. Первый год нам было тяжело: инспектор требовал на глазок - возникали споры. Теперь у нас есть

как, а главное - зачем товариществам нужно брать в собственность придомовую территорию. Сегодня это, может быть, самый острый и злободневный вопрос, вокруг которого кипят страсти, сталкиваются интересы властей и жителей.

Жилищный кодекс дал членам ТСЖ права и полномочия забирать земельные участки в общую собственность бесплатно, без каких-либо конкурсов и аукционов. Это - в теории. Но чтобы пробулдыло «зеленое дерево жизни», нужны были подзаконные акты, детально растолковывающие те или иные положения кодекса. И они начали появляться.

Пожалуй, наиболее важный документ, подписанный в последние месяцы, это постановление Правительства РФ № 840 от 29 декабря 2005 г. В нем говорится о форме градостроительного плана земельного участка. Его не хватало, чтобы ТСЖ мог получить желанный кусок территории в собственность.

Кроме того, в ноябре прошлого года вышло постановление правительства Москвы, в котором содержится положение о составе, порядке, разработке, согласовании и утверждении межжевания на территории столицы. Кадастр объектов недвижимости «рисуют» специалисты ГлавАПУ Мосархитектуры на основании межжевания. Согласование межжевого дела проводится - по ЖК РФ - органами местного самоуправления, то бишь муниципальными собраниями и главами муниципалитетов. Впрочем, в этом отношении распоряжением мэра Москвы Юрия Лужкова полномочия глав управ районов продлены еще на год. Межевание также должно быть согласовано в Департаменте земельных ресурсов. Причем срок согласования не должен превышать 15 календарных дней. И, что очень приятно для товариществ: если чиновники будут волокитить бумаги дольше полумесяца, то документы автоматически считаются согласованными.

Далее надо добиться градостроительного плана с присвоением вашему товариществу 23-значного еди-

# ЖИЗНЬ

прибор «Техноас» - меряет температуру и влажность. С прибором не поспоришь. Многие умные руководители ДЕЗов купили себе такие же - чтобы нас контролировать...

В этом году решили сравнить: сколько было протечек той весной, сколько было осенью и сколько будет весной нынешней. Хотим показать, что именно качество эксплуатации дает результат!

- ТВР вы относите к качеству эксплуатации или к качеству ремонта?

- К качеству эксплуатации! Четыре зимы мы проверяли качество ТВР, а сегодня смотрим и сохранность. Мы ратуем за то, чтобы в городе была специальная программа по ТВР. Мосжилинспекция обратилась с предложением к мэру столицы Юрию Михайловичу Лужкову. Он одобрил. Одобрил и руководитель Комплекса городского хозяйства Петр Николаевич Аксенов. Пока программы нет. Составить ее должен Департамент ЖКХИБ. Там новый руководитель. Ему понравилось наше предложение. Но зима тяжелая была, до программы руки не дошли. Рост нормализации ТВР - пять процентов в год, такие цифры нас не радуют. В ЦАО - 25,4 процента - и это в центре, где таких кровель 2200. Стыдно! В ЮВАО - 40 процентов, ЮАО - 42 процента, САО - 8...

## КАНДИДАТ-ДИЛЕТАНТ

Ванькова бежит глазами по строкам отчета, выискивая очередную убедительную цифру. И тут я вворачиваю заранее заготовленный вопрос: «Марина Сергеевна, а как вам подобное мнение о ТВР: «Что мешает внедрить такую экономную систему борьбы с сосульками?.. Почему так упорно практикуется методика скалывания льда и сосулек с крыш? Все объяснили откровения тех, кто отвечает за со-

держание зданий. Оказывается, сосульки кормят множество народа: и альпинистов, и кровельщиков, и сезонных разнорабочих, и, наконец, самих смотрителей зданий». Автор, между прочим, - кандидат технических наук...

Ванькова мрачнеет.

- Ваш кандидат - дилетант. «Сосульки кормят»?!! Во-первых, жилищная инспекция не согласует заявку на капитальный ремонт через два года! И где «кандидат» видел дирекцию, которой выгодно латать тришкин кафтан, получать массу жалоб от населения? Совершенный дилетант! Минуточку...

Она поднимает трубку и набирает номер.

- Екатерина Алексеевна, вы на месте? Не возражаете, если я подъеду? Через полчаса буду...  
- Одеваемся, - это уже мне. - Сейчас сами все увидите...

Едем. С нами заместитель Ваньковой Илья Никифоров. Куда направляемся - не знаю, потому как по сторонам не смотрю, слушаю Ванькову. Она вспоминает детство - жила где-то в районе Кутузовского - больше всего дети боялись дворника. «Он жаловался родителям на то, как мы бегаем по крышам и сосем сосульки, - голос Ваньковой теплеет. - Он жил с женой в полуподвале. Снег с крыши сметал метлой и деревянной лопатой. Снег и надо сметать»...

## БЫВШИЙ СЛОЖНЫЙ РАЙОН

Останавливаемся у ДЕЗа. Проходим коридором в кабинет начальника. Из-за стола поднимается молодая женщина с приятной улыбкой. Представляется: «Екатерина Алексеевна Филаретова».

- А это корреспондент «Московской среды», - завершает процедуру знакомства Ванькова. - Интересно, температура-влажностным режимом. Измайлово - самый