

## СУДЬБА РАРИТЕТА

Пятиэтажному зданию в этом году исполнилось 103 года, но выглядит оно весьма свежо и даже молодо. Фасад с балконами, эркерами и лепными украшениями не так давно подвергся реставрации. Под аркой проходим во двор, который кажется совсем тесным из-за обилия приткнувшихся здесь машин. На газоне чернеют разворошенные останки сугроба, здесь же большой контейнер, под завязку забитый строительным мусором.

Однако в первую очередь обращает внимание все-таки не на этот типичный для центра столицы дворцовый пейзаж. Бросается в глаза великолепный барельеф работы скульптора Рукавишниковой у входа в культурно-просветительский центр «Булгаковский дом». И, конечно, нельзя не заметить скромный почтовый ящик советского образца с лаконичной надписью «Письма Мастеру». Здесь, в культурном центре, нам назначил встречу председатель ТСЖ «Большая Садовая, 10» Сергей Опанасенко.

- Центр - это наша изюминка, - говорит он. - Как, впрочем, и «нехорошая» квартала. Согласитесь, такое есть не в каждом ТСЖ.

Вообще, все здесь уникально. За более чем вековую историю эти стены повидали Михаила Булгакова и Владимира Маяковского, Алексея Толстого и Сергея Прокофьева, Георгия Жукова и Мартироса Сарьяна, Всеволода Мейерхольда и Василия Качалова... Знатки утверждают, что именно здесь Сергей Есенин познакомился с Айседорой Дункан. Такой вот уголок земли московской, который в разные годы соединял «наше все». Уникально и само здание, возведенное архитекторами Антонио Милковым и Эдмундом Юдицим по заказу владельца табачной фабрики «Дукат» Ильи Пигита.

Тем не менее, до последнего времени участь этого памятника истории, культуры и архитектуры оставалась незавидной. Многочисленные организации, всевозможные фонды и частные лица, которые время от времени брали на себя ответственность за состояние здания, особого успеха не добились. Дом, не видевший ремонта с середины прошлого века, разрушался. Впрочем, обо всем по порядку.

Для беседы с председателем ТСЖ мы выбрали одну из комнат культурного центра, обставленную мебелью 30-х годов. По соседству небольшая группа экскурсантов с интересом всматривалась в экраны плоских мониторов: электронная экспозиция музея предлагала посетителям отрывки из фильмов по произведениям классика, фотографии и документы, связанные с его жизнью и творчеством.



Уверен, всей читающей публике известен адрес - Большая Садовая, 10. Да, это тот самый дом с «нехорошей» квартирой № 50, относящийся к жилищному товариществу № 302-бис, увековеченному Михаилом Булгаковым на страницах «Мастера и Маргариты». Много лет минуло с той поры, когда фантазия писателя поселила в этом доме Воланда с его причудливой свитой, а также иных весьма выразительных персонажей. Ветры разнообразных реформ, в том числе и коммунальных, пронеслись над страной. В какой-то момент исчезли и прежние жилищные товарищества. Но, как выяснилось, суждено им было возродиться в виде современных ТСЖ. В дом на Садовой товарищество вернулось относительно недавно - в 2004 году.

## ПОРА РАЗМЕЖЕВАТЬСЯ

- Почему решили создать товарищество? - переспрашивает Сергей Владимирович. - Да просто на определенном этапе собственники помещений пришли к выводу: дальше так жить нельзя. Инженерные системы находились в жутком состоянии, деревянные перекрытия прогнили и просели, металлические балки доедала коррозия.

Так было до 2004 года, когда появился у дома новый хозяин в лице ТСЖ. Если учесть сравнительно небольшой срок существования товарищества, список сделанного впечатляет. Практически везде деревянные перекрытия заменены железобетонными. Отреставрировали фасад, полностью восстановили прежний облик одного из парадных подъездов со стороны Садового

кольца, обновили электрооборудование.

- Инженерные системы заменили практически полностью, - продолжает председатель. - Исключение составляют несколько квартир, относящихся к муниципальной собственности. Площади эти тоже относятся к ТСЖ, так как являются долей города в товариществе. А вот жильцы коммунальных квартир не являются собственниками помещений.

Здесь сразу возникают как минимум два вопроса. Задаю первый: на какие средства восстанавливается дом?

- В основном, все сделано на деньги инвесторов, - говорит Сергей Опанасенко. - Кроме того, в ЦАО действовала программа освоения средств инвестирования. Часть свободных помещений была выставлена на конкурс, участники

которого должны были внести определенный опцион. В результате в целевом фонде появились определенные суммы, которые можно было потратить только на это здание. Мы написали письмо префекту с перечнем необходимых работ и настояли на том, чтобы ТСЖ выступило в качестве полноправной контролирующей организации. Жестко следили за тем, чтобы деньги расходовались с толком. В принципе у нас сложились нормальные взаимоотношения и с префектурой ЦАО, и с управой нашего Пресненского района, и с Центром поддержки объединений жителей. В пределах возможного нам оказывают помощь, потому что видят определенный результат наших усилий.

собственность землю, поскольку не проведено межевание кварталов.

- Да, успели провести оформление земельных отношений те, кто в свое время проявил известную настырность, - говорит Сергей Владиславович. - Но потом дверь как бы захлопнулась. Сейчас в Москомземе говорят, что нет четкой методики оформления, обещали ее разработать еще до конца марта. Зная, в каком темпе рассматриваются такие вопросы в наших государственных органах, можно смело набрасывать еще квартал.

## КОТ БЕГЕМОТ И ДРУГИЕ

Сотрудница культурного центра Яна Потапова попросилась с очередной

# ДОМ, КОТОРЫЙ



группой посетителей и выкроила время, чтобы ответить на наши вопросы.

- Вход сюда свободный, - сказала она, - и посетители бывает очень много. В этих стенах часто проводятся литературные вечера, встречи с писателями, художниками и актерами, различные концерты и презентации новых книг, ведутся занятия в кружках. Практически ежемесячно обновляется выставочная часть экспозиции. Как видите, здесь представлены рисунки, графика, скульптура, фотографии, рукоделие. Мы храним одну из подлинных вещей Михаила Булгакова - его папку для бумаг. Писатель пользовался ею с 1922 по 1926 год, когда работал в газете «Гудок».

Вспомнив знаменитый роман, не могу удержаться от вопроса:

- А какая-нибудь чертовщина, связанная с литературным первоисточником, тут не замечается?

- Ничего необычного вроде бы не происходит, - говорит Яна и улыбается. - Есть, правда, у нас кот Бегемот, но он вполне живой, большой и настоящий.

Котят и впрямь имеется в наличии. Он возлежит в одном из кресел, являя собой существенный предмет экспозиции. Мы присматриваемся друг к другу. Все-таки читается в его взоре нечто особенное, какой-то глубинный, еще нерастратенный хулиганский потенциал. Как-то ненавязчиво вспомнилось умопомрачительное явление школьного создания Степе Лиходееву: в одной лапе - рюмка водки, в другой - вилка с наколотым маринованным грибочком...

## ЗИМА ЕЩЕ АУКНЕТСЯ...

Низкие температуры минувшей зимы почувствовали не только люди. Они, температуры, повлияли на состояние зданий, сооружений, подземных коммуникаций. Как именно? Этот вопрос мы задали доктору технических наук, профессору Московского института коммунального хозяйства и строительства Виталию Бондаренко.

- В районе Москвы температур, опасных для строительных материалов, не было, - сказал Виталий Михайлович. - Опасно другое: в нынешнем году почва промерзла на глубину, вдвое превышающую норму, что чревато неравномерной осадкой оснований зданий. Это может привести к авариям, причем в основном на старых постройках.

Что делать в такой ситуации? Прежде всего, важно иметь в виду, что осадка не происходит внезапно. Это постепенный процесс. Поэтому нужно внимательно следить за состоянием цоколей, наружных стен. Появятся трещины - привлекайте специалистов. Они определят степень опасности и скажут, что делать дальше.

Современным зданиям такая осадка не грозит. В них лишь появятся некоторые напряжения, которых жильцы не почувствуют. Гораздо хуже, если при быстром таянии снега в отдельных местах поднимутся грунтовые воды. Это может нанести вред подземным коммуникациям. Впрочем, для Москвы, расположенной на возвышенности, такая угроза маловероятна.

Евгений ЛЕОНИДОВ

# ПОЧЕМУ МЫ УХОДИМ

На районной конференции многообразно были представлены сторонники такой точки зрения: ДЕЗы худо-бедно с функциями управления жильем справляются, там есть специалисты, наработаны связи с подрядными организациями. А придут частные фирмы - и не сразу определишь, мошенники они или нет. Словом, от добра добра не ищут.

В ЖКС «Звезда» Татьяна Еремеева 14 лет работает председателем, у нее под опекой один дом. Чтобы вести его, она, по собственному признанию, заключает с различными организациями не менее 50 договоров, но все проблемы технического обслуживания дома решает через районный ДЕЗ и вполне удовлетворена качеством и оперативностью решения этих проблем. Дмитрий Хасиев, председатель ТОС «Северная сторона», объединяющего почти 30 процентов жилищного фонда района, тоже считает, что никакому ТСЖ не под силу взять на себя управление многоквартирным домом, а уж искать управляющую компанию на стороне - значит подвергать себя реальной опасности потерять жильё. Эти и другие похожие мнения получили понимание и одобрение исполнительной власти. Может быть, поэтому Зоя Мальцева со своим противоположным мнением не вписалась в регламент конференции, хотя формально и к разговору пригласились все присутствующие.

...Наша встреча с Зоей Афанасьевной состоялась гораздо позже, в одну из пятниц, в офисе комитета самоуправления «Березовая роща» на улице Куусинена. Дверь в эту небольшую комнатку в полуподвале не закрывалась: посетители шли один за другим. Собственно, и не

Зоя Мальцевой, представителю комитета общественного самоуправления «Березовая роща», не удалось выступить на районной учредительной конференции, где создавался координационный совет общественных жилищных объединений жителей Хорошевского района САО. И сама конференция, и создание Совета стали своевременным откликом районной власти на насущные потребности времени: реализация положений нового Жилищного кодекса будоражит и тревожит людей, а единственный способ развеять это тревоги, во многом обоснованные, - помочь людям разобраться в разногласии мнений по главному для них сегодня вопросу - надо ли выбирать управляющую компанию и по каким критериям ее выбирать. Разобраться, чтобы сформулировать свое собственное мнение - и действовать.

посетители, а соратники, единомышленники, просто активные граждане, которые проживают в 15 домах микрорайона. Время у них горячее: завершается процесс создания ТСЖ в многоквартирных домах. Здесь, так же, как и в большинстве многоквартирных домов, собрать людей на общее собрание оказалось трудно, почти невозможно. Тогда комитет решил провести заочное голосование. Но заочное заочному рознь. Мне рассказали, как в одном из домов Первомайского района повесили в подъезде почтовый ящик и табличку на нем - мол, кладите в ящик записку со своим голосом, «за» создание ТСЖ или «против». В «Березовой роще» решили обеспечить легитимность и сознательность выбора. Поэтому здесь старшие по до-

мам и подъездам в течение нескольких недель обошли все квартиры, побеседовали с людьми, взяли у них письменное согласие на создание ТСЖ. Или отказ. Сюда, на улицу Куусинена, стекалась вся информация, старшие приносили списки. И все же Зоя Афанасьевна выкроила время для ответа на мои вопросы. Первое, что меня интересовало: какую же альтернативу ДЕЗу она нашла и почему так уверена, что не прогадает?

- Во-первых, мы совершенно не удовлетворены тем, как ДЕЗ управляет нашим жильем. Недавно обследовали состояние одного из домов, определили, что у него 61 процент износа. Это значит, что дом нужно сносить. Возможно, что процент износа преднамеренно завышен,