



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

В идею поверили практически все жильцы. И в апреле 2002 года инициатива снизу увенчалась регистрацией ТСЖ.

— А вот дальше надо было подтверждать доверие, — вспоминает Якушкина. — Некоторым, правда, казалось странным, что мы — три-четыре активиста — все делаем бесплатно.

Рассказывает член правления Юрий Либер:

— Года два назад встает на собрании один житель и говорит: «Вот вы много делаете для дома, с этим никто не спорит. Но вы работаете бесплатно, это меня и смущает! Если бескорыстно, значит, что-то у вас не то на уме — наверняка есть далеко идущие планы».

— Да, поначалу люди подзревали какой-то под-

пасное проживание и... заботиться о повышении стоимости своего жилья. Чтобы оно не разлагалось в царстве всеобщего хаоса, а становилось бы лучше, красивее и дороже. Если хотите, это бизнес-проект для всех членов товарищества. Но добиться таких целей непросто, здесь действительно нужны люди, готовые взять на себя большую ответственность.

#### ЕСЛИ КЛИНИНГ ЗАКЛИНИЛО

С председателем правления мы беседовали в крохотном кабинете, оборудованном в бывшей дворницкой. У этого помещения тоже есть своя история: прежде его сдавали в аренду какой-то сторонней организации.

— А ведь тех денег, — говорит Марина Генриховна, — которые есть в бюджете и которые собирают с людей, в общем, достаточно для того, чтобы нормально эксплуатировать дом и откладывать средства на капитальный ремонт. Что мешало все вовремя ремонтировать и поддерживать в нормальном состоянии? Еще немного такого «управления» — и наш дом уже точно признали бы аварийным.

Словом, молодое товарищество ушло от ДЕЗа. Пришлось обратиться к услугам управляющей компании со стороны, однако и здесь ситуация оказалась далеко не радужной.

— Приезжают на иномарках чудесные молодые люди, — грустно улыбается Марина Якушкина, — приносят

замечательные коммерческие предложения. Все по западному образцу, лексика соответствующая — тут тебе и «клининг», и «инжиниринг», и «мониторинг». Отлично — заключаем договор. Но дальше начинаются будни. Дворник Вася запил, а потому «клининг» у нас сегодня заклинило. Да еще и сантехник внезапно уволился — потому не видать нам и «инжиниринга». Три такие компании мы попробовали и поняли: лучше затратить определенные усилия, но организовать собственную службу. Больших амбиций у нас нет. Задача минимум — обслужить свой дом, чтобы жильцы чувствовали себя комфортно. Что же касается максимума... Если люди увидят, что мы можем ус-

## ДВЕ ЗАПОВЕДИ МАРИНЫ ЯКУШКИНОЙ

#### БИЗНЕС-ПРОЕКТ ДЛЯ ВСЕХ

Председатель правления ТСЖ Марина Якушкина ответила на этот вопрос достаточно откровенно:

— У нас замечательное место, наверное, одно из лучших в столице: набережная Москвы-реки, зеленые улицы, дворы, вид на Нескучный сад. Сама я живу здесь больше десяти лет и не переставая получать удовольствие от этого уголка Москвы. Но то, в каком состоянии находится дом, пока им распоряжались ДЕЗ и ГРЭП, в какой-то момент стало невыносимым. Да, приятно жить у реки, но, чтобы выйти к ней, сначала надо было миновать подъезд со стойким запахом канализации, пройти мимо обрушившейся голубой плитки типа «кабанчик», не раз горевших и взломанных почтовых ящиков, опасно висевших проводов и роящихся в помойке бомжей. Добавьте к этому хамство, вымогательство и пьянство обслуживающего персонала — и вы уже задумаетесь о переезде.

Кроме того, жители поняли, что дом в тех условиях мог стать довольно легкой добычей — сами понимаете: центр Москвы, рядом так называемая золотая миля. В общем, опасались, что в какой-то момент некий инвестор, проезжая мимо, положит глаз на наш дом.

Этот дом на Фрунзенской набережной строили известные архитекторы — Чечулин и Мордвинов, заселялся он в предвоенном 1940-м. Созданное здесь ТСЖ «Фрунзенская, 34» имеет более короткую историю: недавно товарищество отметило четвертую годовщину своей официальной регистрации. Владельцы 65 квартир решили совместно усилиями участвовать в судьбе дома. Что их к этому побудило?

Многих волновала и проблема безопасности: престижный район соседствует с Лужниковским рынком, поэтому нередко случались кражи, грабежи, хулиганство. Ну а когда в ясный полдень у Марины Якушкиной угнали автомобиль вместе с водителем, это стало последней каплей. Соседи с балкона видели, как к машине подошли три кавказца, одновременно открыли двери, сунули водителю кляп в рот и уложили на пол. Хорошо, что жив человек остался — его ночью высадили за городом.

— Наверное, именно тогда, — продолжает Марина Генриховна, — родилось первое побуждение изменить что-то в корне. Поначалу решили поставить охрану. Но чтобы поставить охрану, надо платить. А чтобы платить, надо иметь какую-то организацию. Коротко говоря, выбор стоял так: либо покупать квартиру в более или менее элитной новостройке, либо самим попытаться превратить свой дом в элитный. Мы выбрали второй путь.

вох, — подтверждает другой член правления товарищества Светлана Жилева. — Поэтому мы выбрали очень строгую ревизионную комиссию, которая проверяет каждую цифру. И на последнем собрании доложила: у ТСЖ все сходится — рубль в рубль. А еще люди ощущают перемены к лучшему и понимают, что товарищество собственников жилья — это всерьез и надолго. Вы сами видели, какой у нас сейчас двор. Цветники устроили, скамейки красивые поставили. А прежде здесь все «ракушками» было заставлено, две машины разъехаться не могли.

Что объединяет людей лучше всего? Единство цели. На состоявшемся недавно собрании и обсуждался этот вопрос. Вот что сказала об этом председатель правления:

— Мы должны были четко сформулировать задачи товарищества. Людям надо знать и понимать, куда мы рулим. И мы определились. Наша задача — обеспечить комфортное и безо-

— Арендатор устроил здесь перепланировку, — рассказывает Якушкина. — Да какую: канализацию пустил прямо под пол! Все здесь заливало, парило. Как только прошел слух о том, что образуется ТСЖ, помещение попытались продать. Но ведь нам самим нужно место — для бухгалтера, управляющего, охраны и т.д. Обратились к тогдашнему префекту ЦАО Геннадию Дегтеву, который вник в ситуацию и провел экспертизу. Его волевым решением местная инициатива по продаже бывшей дворницкой была подавлена.

И это не единственная проблема, которую пришлось решать новорожденному ТСЖ. Сразу решили уйти из-под опеки ДЕЗа. Можно сказать, что это решение принципиальное. Почему? Да хотя бы потому, что традиционное управление домом привело его к печальному состоянию: инженерные коммуникации изношены на 80 процентов, кровля не менялась с момента строительства.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Всякий раз, когда столица готовится к зиме, остро «всплывают» проблемы энергосбережения. Что в конце концов нужно сделать, чтобы перестать отапливать улицу? Конечно, утеплять чердаки, подвалы, подъезды, окна, промывать-продувать систему отопления. Но...

Большинство домов, построенных в XX веке, — панельные. Слепленные в эпоху индустриального домостроения быстро, под заказ (людей переселяли из подвалов), они не отвечают современным требованиям энергоэффективности. В ту пору жилищно-коммунальный комплекс развивался на принципах неисчерпаемости и дешевизны энергетических ресурсов.

Сегодня в столице говорят об энергоэффективности, ограничения в подаче тепла и

## «ДЕРЖИ» ПАНЕЛЬ —

электроэнергии прошлой зимой стали реальностью. Правда, жилой сектор не пострадал, на голодный энергопайке несколько дней сидели предприятия, стройки... Но проблема утепления панельных зданий (а их в столице около 74 процентов от общего жилого фонда) становится все острее. Именно тут главные энергопотери жилого сектора Москвы, тут центр тяжести проблемы.

Судя по тепловому балансу панельных зданий, с которым меня ознакомили в Московском агентстве по энергосбережению, 32 процента тепла уходит из дома через панельные стены, 27 — через крышу, 24 — через окна, 11 — через воздухообмен (вентиляцию), 6 — потери подвальных помещений. Специалисты считают, что уменьшить энергопотери можно наполовину, а то и более. Это все равно что сократить на столь-

ко же подачу тепла — и никто в доме не замерзнет. Утепление стен, чердаков, модернизация оконных проемов, систем вентиляции могут дать весьма ощутимый эффект.

Как сообщил «МС» первый заместитель руководителя Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Москвы Артем Цатуров, в нынешнем ремонтном сезоне на 20 процентов увеличился объем работ по созданию нормативного температурно-влажностного режима на чердаках, чтобы тепло не ускользало на улицу, напоминая об этом появлением сосулек по карнизу кровли. Чем больше сосулек, тем больше потери тепла — это коммунальщики давно приметили. Еще одна деталь: нынешним летом столица особенно усердно латает кровли. Объем работ по сравнению с прошлым годом увеличился более чем на треть.

В 2006 году за счет городского бюджета отремонтировано более 230 тысяч квадратных метров жилья. Во время ремонта привычные рамы заменены на стеклопакеты, утеплены подвалы, лестничные клетки. Кое-где появились мансарды — довольно эффективное средство повышения этажности зданий, с одной стороны, и утепления крыши — с другой. В некоторых домах герметизировали межпанельные стыки.

Отдельные здания сменили после ремонта привычный белый цвет на разноцветье радуги. Это не просто архитектурный прием, который разнообразит монотонную вертикально-горизонтальную среду многоэтажек 60 — 70-х годов прошлого века, но и защищает панель снаружи от преждевременного разрушения и от потери тепла. Стеновая панель снаружи уте-