

**Петр Иванович, в одной из газет прочитал такие слова о вашем институте: «Именно здесь зарождаются идеи и направления, формирующие градостроительную политику Московского региона». Не чересчур ли сильно сказано? Политику, наверное, формируют новостройки, а не ремонт построенного много лет назад?**

– Нет, здесь нет преувеличения. Новостройки, конечно, – полигон для отработки новых идей, но облик города определяют не столько они, сколько состояние того, что построено за всю историю Москвы. Вот мы и стараемся работать так, чтобы жилье в столице отвечало нынешним требованиям и радовало глаз.

В свое время институт занимался проектированием мелкого ремонта жилья. Потом появилось научное отделение, началось создание технологий реконструкции и плано-предупредительного ремонта.

В числе наших крупных проектов – реконструкция и снос пятиэтажек. Обветшавшие сносятся, на их месте поднимаются 12-15-этажные дома с улучшенной планировкой. А, к примеру, в сериях 1-510, 1-511 и 1-515 надстраиваем этажи, мансарды, появляются лифты и мусоропровод, увеличивается площадь кухни. И все это без отселения жильцов.

**– Без отселения – это как? Испытание на живучесть?**

– Вы же заметили в нашем названии буквы «НИИ»? Это значит, что институт не только проектный, но и научно-исследовательский. Он способен конкурировать с любой архитектурной мастерской, занимающейся новым строительством. Но для нас важнее ремонт и реконструкция, которые занимают почти две трети объема работ. Наша лаборатория неразрушающих методов контроля лучшая не только в России, ее и западным гостям не стыдно показать. Современная аппаратура позволяет определить состояние несущих конструкций и труб, не раскапывая землю. Это очень важно, потому что не создает жильцам неудобств. Но есть и другая сторона дела: ведь в центре города много домов с деревянными перекрытиями, а их реконструкция идет медленно. Почему? Потому что нужно отселить жителей, причем каждому жильцу полагается дать квадратные метры в соответствии с нынешней нормой. И вдобавок едва ли не все хотят остаться в своем районе. Если же реконструировать без отселения, то все проблемы решаются. Сейчас мы дорабатываем норматив Москвы по эксплуатации жилищного фонда, где содержатся требования не только к содержанию и текущему ремонту зданий, но и к проектированию капитального ремонта без отселения жильцов.

**– А как быть с удобствами? Ведь раньше проектировщикам и строителям в голову не приходило, что каждому дому понадобится автостоянка.**

– Что ж, теперь об этом думаем мы. При реконструкции предусматриваем строительство автостоянок под зданиями, потому что нередко другой площади просто не найти. Проектируем и многоярусные стоянки, открытые гаражи. Это в какой-то мере помогает решить проблему.

**– И строительные нормы позволяют вам делать из старого жилья современное?**

– Время потребовало пересмотра многих строительных норм и правил. В рамках программы капитального ремонта жилья, принятой московским правительством, мы разработали документацию на восстановление более 1 миллиона квадратных метров. В старых домах предусмотрены просторные комнаты, кухни и прихожие, высокие потолки – до 3,6 метра. Сегодня у нас норма жилплощади на человека не пять квадратных метров, как когда-то, а 18. И квартиры становятся все просторнее: мы проектируем трехкомнатные квартиры площадью до 120 квадратных метров, с 20-метровой кухней... Постепенно подойдем и к европейским стандартам: для семьи из трех человек – четырехкомнатная квартира общей площадью 150-170 квадратных метров.

Когда-то власть провозглашала: каждой семье – отдельную квартиру, причем на каждого члена семьи по комнате плюс еще одна. Но тогда это были мечты, а теперь – недалекая перспектива. Хуже другое: строительные нормы уже сточаются, и это рождает много проблем со старыми зданиями. Раньше комната могла быть площадью хоть четыре квадратных метра, а теперь она считается нежилой. И еще. По нормам каждая комната должна освещаться солнцем не мень-

ше двух с половиной часов в день. А в центре города дома стоят вплотную друг к другу... Что делать? Признать комнату нежилой, снести часть соседнего здания? Или попытаться найти компромисс?

Учтем также конкуренцию на рынке проектных услуг. Это значит, что при более низкой цене жилплощади в капитально отремонтированном здании комфорт должен быть не хуже, чем в новостройке.

**– Вы упомянули о мансардах. Это, по**

внимания? Топливо было дешевое, и рассуждали так: мол, нефти и газа у нас много – чего мелочиться? А в Европе еще в 70-е годы, когда подорожала нефть, задумались над экономией энергоресурсов. И быстро научились не отапливать улицу. Теперь тем же путем идем и мы. Наши специалисты с помощью тепловизоров определяют утечки горячего воздуха. Съемка здания в инфракрасном спектре – все равно что рентгеновский снимок для врача. Еще мечтаем с воздуха провести диагностику всех

не будет легко поставить. Это же удобно! Жарко – можно прикрыть кран. В России выпускаются терморегуляторы, не уступающие лучшим зарубежным образцам.

**– А если холодно и кран уже не помогает?**

– Звоните в ДЕЗ, потому что существуют жесткие нормы, регулирующие температуру воды в батареях отопления в зависимости от погоды за окном. Когда эти нормы не соблюдаются, дирекция должна принимать меры.

**– Быстро ли окупается утепление домов?**

– Когда энергия была не такая дорогая, как сейчас, окупалось в среднем за восемь лет. Теперь сроки сократились

ной системы электрообогрева, которая требует много энергии.

**– Еще одна из городских проблем – шум. Как от него защититься хотя бы дома?**

– От шума и вибрации больше всего достается жителям нижних этажей. Беда в том, что в подвалах многих домов установлены так называемые центральные тепловые пункты – ЦТП, их в Москве несколько тысяч. Вот их-то насосы и шумят. Нормативы, которые когда-то действовали, допускали подобный шум. По новым правилам эти пункты должны быть от дома на расстоянии не менее полусотни метров. Но свободной земли зачастую нет, и мы предложили несколько

Петр ЧУТЧИКОВ:

## НАШИ НОРМЫ ЛУЧШЕ, НО... НЕ ВСЕГДА СОБЛЮДАЮТСЯ

Петр Иванович ЧУТЧИКОВ возглавляет ГУП «МосжилНИИпроект» уже четверть века. Профессор, академик, заслуженный работник жилищно-коммунального хозяйства. И, конечно, автор многих научных трудов. Дело в том, что среди основных работ института – ремонт и реконструкция зданий, по его проектам в столице ежегодно ремонтируют миллионы квадратных метров жилья. А потому и научные задачи приходится решать весьма практические: как сделать так, чтобы ремонт, который зачастую сродни стихийному бедствию, прошел как можно быстрее и с лучшим результатом. Если судить по множеству почетных наград, то с этой задачей коллектив справляется. А в одном из дипломов есть и такие слова: «МосжилНИИпроект» – самый эффективный проектный институт». Наш разговор с директором о том, что кроется за этими словами.

**сути, – облагороженные чердаки. Но удобно ли в них жить?**

– А почему будет неудобно, скажем, в трехкомнатной квартире улучшенной планировки, как, например, в одном из домов на Фрунзенской улице, где появились первые наши мансарды? Мы их начали проектировать еще в начале перестройки, когда потребовалась площадь в центре под офисы. Ведь именно в центре, где в старых домах высокие чердаки, мансарды можно сделать без больших затрат: получается всего 230-240 долларов за квадратный метр, включая отделку. В результате город получает дополнительную площадь в обжитых районах, а жильцы дома забывают о протечках, если таковые и были.

**– В последние годы все больше внимания уделяют энергосбережению. Хорошо ли старые дома держат тепло?**

– Смотря какие. Если это, к примеру, богатый особняк, построенный в позапрошлом веке, то там все в порядке. Когда же наступили времена массового строительства, картина изменилась. Сегодня около трети тепла в Москве теряется из-за плохой теплоизоляции. Мы выяснили, что больше всего энергии – 70 процентов – уходит через окна, балконные двери и чердаки. В нескольких домах поставили счетчики и целый год измеряли расход электроэнергии, тепла, газа. Потом утеплили фасады, чердаки, поменяли окна. Если вместо обычных стекол поставить стеклопакеты, то это дает хороший эффект. Заодно поменяли систему отопления, дав жильцам возможность самим регулировать температуру в квартире.

Почему раньше не обращали на это



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕНА

жилых домов столицы. Тогда будем знать, какие дома «текут», чем заниматься в первую очередь.

Также утепляем фасады (в этом нуждаются практически все старые дома), чердаки, применяем для облицовки здания современные материалы, которые помогают экономить тепло как минимум на треть. Меняем системы водоснабжения, готовим проекты на установку счетчиков в домах. За последние два года наш институт выдал тысячи проектов по оснащению микрорайонов приборами, контролирующими расход воды и тепла. К концу года все дома будут иметь такие счетчики. Но если вы захотите поставить прибор у себя в квартире, то никакой проект не нужен: обращайтесь в ДЕЗ, к вам придет мастер и за пару часов все сделает.

**– Сколько это стоит?**

– Оборудование квартиры обойдется в пределах пяти тысяч рублей. Если у вас два туалета, то немного дороже. Мы за то, чтобы счетчики стояли в каждой квартире. При разработке проектов реконструкции старых зданий, даже если жильцы отказываются от счетчиков, мы все равно предусматриваем такую возможность. Когда люди поймут, что лучше платить за собственные расходы, а не за средние по дому, то приборы мож-

до трех-пяти лет. Не забываем об остеклении балконов и лоджий, это тоже помогает сберечь тепло. Сегодня в нашем распоряжении – долговечные и красивые отделочные материалы. Но многие фасады все равно оставляют желать лучшего, и мы вместе с департаментами жилищно-коммунального хозяйства и экономической политики подготовили норматив, касающийся содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений. Теперь он обязателен для всех владельцев зданий.

**– Много неудобств горожанам доставляют свисающие с крыш сосульки. Это ведь тоже оттого, что дома не держат тепло?**

– Да, утепляя дом, мы заодно избавляемся и от сосулек. До середины семидесятых годов в Москве не было такой проблемы, потому что горизонтальные трубопроводы проходили по подвалам зданий. В восьмидесятых стали делать верхнюю разводку. Если трубы хорошо изолированы, то ничего плохого в этом нет, но когда тепло уходит, на чердаках держится плюсовая температура, и снег на крышах тает. Мы нашли способ, как с этим бороться. Если и не удастся избавиться от сосулек полностью, то они по крайней мере будут меньше и безопаснее. Этот способ гораздо лучше кабель-

вариантов реконструкции существующих ЦТП, в том числе установку бесшумных насосов. Вообще-то наши санитарные нормы по жесткости зарубежные. У наших только один недостаток: не всегда соблюдаются...

Специалисты акустической лаборатории могут измерить уровень шума и вибрации в квартирах и посоветуют, что делать. Например, хорошая защита от шума с улицы – стеклопакеты, двойное и даже тройное остекление.

**– А от шумного соседа?**

– Закон о тишине и участковый милиционер. Кстати, нам приходится думать не только об удобстве жилья, но и о его безопасности. Мы проектируем системы видеонаблюдения за входами в подъезды. Изображение круглосуточно поступает к диспетчеру, и в случае необходимости дежурный тут же связывается с нужной оперативной службой города. Конечно, тут требуется встречная инициатива ДЕЗов, которые должны выделить помещение для диспетчерской службы, обучить работе со специальной техникой.

**– Помнится, несколько лет назад вы сетовали на лавину самодельных перепланировок квартир, нередко небезопасных для соседей. Как сейчас дела?**

– Этот бум пошел на спад. Еще не так давно мы делали по 15 тысяч проектов в год. Сейчас, когда контроль усилился, – гораздо меньше. А то ведь как бывало? Поставит такой «умелец» в короб вентиляции холодильник, и у соседей снизу вытяжка перестает работать. Но мы не против грамотной перепланировки и делаем по заказам такие проекты.

Зато прибавилось дел другого рода, связанных с благоустройством жилых районов. Вместе со специалистами Москомархитектуры мы работали над программой благоустройства дворов, которая сегодня называется «Мой двор, мой подъезд». Теперь по ней ежегодно приводятся в порядок дворы, создаются детские площадки, парки и зоны отдыха. Например, детский парк в Филях стал любимым местом отдыха жителей соседних районов.

Особая забота – реконструкция исторических памятников. Восстановленные Иверская часовня и церковь Казанской Божьей Матери на Красной площади, часовня Бориса и Глеба на месте несенного храма у станции метро «Арбатская» – дело рук наших специалистов. Даже во дворе Мосгорсуда появилась часовня, ее тоже мы проектировали.

**– Вернемся к научным разработкам. Что еще вы предлагаете городу?**

– Мы разработали методику оценки ущерба от пожаров и наводнений, сегодня ее широко используют страховые компании. Наш научный подход к зданию как к энергетической системе позволяет находить наилучшие, оптимальные решения, обеспечивающие комфорт и энергоэффективность. А вот автоматическое вакуумное удаление мусора по трубам из жилых домов все еще ждет своего часа. Если зайдете во дворы наших экспериментальных домов, то увидите кругом чистота, мусорных баков нет, потому что отпала в них необходимость... Новшество бы тогда и прижилось, но наступили нелегкие времена перестройки. Надеюсь, что об этом передовом методе еще обязательно вспомнят.

**Беседа вел Евгений КРУШЕЛЬНИЦКИЙ**