

районе напрямую - от локальных газовых котельных на 2-3 дома. Кроме того, у нас есть дом с 8 крышными котельными - на каждый из восьми

- Экстенсивный этап развития района скоро закончится, 90 процентов жилья здесь уже построено и выкуплено. И начнется интенсивный - направ-

Из объектов инженерного обеспечения в районе построены: 2 коммунальные зоны, водопроводный узел регулирования с двумя резервуарами по 2000 кубометров и насосной станцией 2-го подъема, 4 канализационные насосные станции, улично-дорожная сеть протяженностью более 23 км, водопроводные сети протяженностью более 45 км, 9 распределительных трансформаторных подстанций.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Каждый проект в Куркине выполнен с оглядкой на экологию

подъездов. Инженерная инфраструктура - самая современная. При ее сооружении сэкономлено 42 километра теплотрасс в ЖКХ, сегодня мы испытываем трудности с размещением во дворах личного транспорта, потому что уже сегодня на семью приходится две машины. Строятся многоэтажные и подземные гаражи, расширяются гостевые

стоянки. Кстати, во дворах нет ни одной «ракушки».

- Одно из главных преимуществ Куркина - низкая плотность застройки, в два раза ниже среднего показателя по Москве, и 102 кв. метра зеленых насаждений на одного жителя, что превышает москов-

ский показатель в три раза. Не угрожает ли этой благодати так называемая точечная застройка?

- Не угрожает. Дополнительные, изначально не включенные в план комплексной застройки здания просто некуда «сажать»: нет коммуникаций. Кроме того, они нарушили бы чистоту эксперимента. Ведь реализация в Куркине инвестиционного проекта комплексной жилой застройки с решением актуальных вопросов энергосбережения и экологической достаточности для того и принята, чтобы дать значительный толчок в социально-экономическом и градостроительном развитии всего Московского региона. В ходе его приобретены неочевидные знания развития и освоения территорий.

мью, тогда как в границах МКАД этот коэффициент равен 0,56), сегодня мы испытываем трудности с размещением во дворах личного транспорта, потому что уже сегодня на семью приходится две машины. Строятся многоэтажные и подземные гаражи, расширяются гостевые

стоянки. Кстати, во дворах нет ни одной «ракушки».

- Одно из главных преимуществ Куркина - низкая плотность застройки, в два раза ниже среднего показателя по Москве, и 102 кв. метра зеленых насаждений на одного жителя, что превышает москов-



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Здесь каждый двор - «луп земли»

ленный исключительно на повышение качества жизни населения. Сегодня в районе проживают около 20 тысяч человек, средний возраст 40 лет, в каждой семье как минимум по два ребенка. Такая структура населения и определяет вектор развития. Во-первых, это строительство детских дошкольных учреждений - сегодня в Куркине 10 детских садов, и они переполнены. Во-вторых, в следующем году будет введена в эксплуатацию еще одна, четвертая, школа, запланировано строительство музыкальной школы, детского досугового центра, спортивно-гостевого центра, горнолыжного склона. Будет продолжаться благоустройство района.

В Куркине впервые в московской практике при реализации крупномасштабного проекта комплексной застройки каждый вид проектных работ получает экологическое сопровождение. НИИПИ института экологии города разработал «Эколого-градостроительный опорный план». В результате все озелененные территории района связаны в единую систему парков, садов и бульваров, которые образуют непрерывные «зеленые коридоры», сохранились все естественные ручьи и пруды.

Будут решаться транспортные проблемы: строительство дороги в объезд Химок и увеличение количества гаражей и парковочных мест. Хотя при проектировании застройки в Куркине применялся коэффициент 1 (одна машина на се-

решения и мнения

...И ВЕРНУЛИСЬ СОЛОВЬИ

Одной из приоритетных задач комплексного строительства Куркина стала подготовка инженерно-коммунальной инфраструктуры, в первую очередь - систем теплоснабжения. Решение этой задачи должно было обеспечить энергоэффективность и экологическую безопасность путем разработки и внедрения энергосберегающих технологий на всех этапах: выработки, транспортировки, потребления тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение. О том, как эти идеи воплощены в жизнь, рассказывает директор по строительству ОАО «САНКРОС» Владимир АГАФОНОВ.

Куркино - первый район в Московском регионе, да и в России, где массово применен принцип автономного теплоснабжения.

По первоначальному проекту планировки с использованием традиционных технологий теплоснабжения затраты на инженерно-коммунальную инфраструктуру составляли 260 долларов на квадратный метр жилья, из них 130 долларов - на теплоснабжение. Эти цифры превышали включенные в бизнес-план, разработанный генеральным заказчиком ГУП «УЭЗ». Концепция автономного теплоснабжения, предложенная институтом ФГУП СанНИИПроект, позволяла сократить расходы почти в два раза. После тщательного анализа обоих вариантов государственная экологическая экспертиза Государственного комитета по охране окружающей среды Москвы дала заключение, что теплоснабжение от автономных источников в наименьшей степени воздействует на окружающую среду, условия проживания и здоровье людей. Оно оптимально по экономическим показателям - значительно снижает финансовую нагрузку на бюджет города.

На сегодня в районе построено 36 разных автономных котельных: пристроенные, отдельно стоящие и крышные - в соответствии с архитектурными особенностями зданий. Все котельные автоматизированные, для их обслуживания необходимо минимальное количество персонала.

То, что источник тепла обеспечивает конкретный дом, позволяет оптимизировать температурный режим - не перетапливать квартиры. Ведь одно здание расположено на солнечной, южной, стороне улицы, другое - на северной, потребность в тепле у них разная. Даже на пути тепла от отдельно стоящих котельных до здания (по нормам это не менее 50 метров, если речь идет о детских садах, школах) потери составляют всего 1 процент. А от крышных котельных - ноль! И если стоимость их сооружения немного выше, чем ИТП, то в процессе эксплуатации эти затраты окупаются очень быстро.

Все дома в Куркине, за исключением некоторых объектов соцкультбыта, построены по индивидуальному проекту, из современных материалов с низкой теплопроводностью, это монолитный «скелет» дома, а стены - кирпичные плюс слой утеплителя, все тепло остается в доме. Применялся и такой новый материал, как вспененный бетон с минимальной теплопроводностью.

Поскольку куркинский проект - экспериментальный, то у нас не было чужого опыта, мы приобретали свой и учились на практике. Например, котельные оборудованы импортными котлами, произведенными в Европе. Наши и европейские стандарты не совпадают, температура теплоносителя должна быть по нашим нормам 115 градусов, а для импортных котлов это критический уровень, на грани аварии. Пришлось их переделывать, чтобы обеспечить безопасность котельных, расположенных совсем рядом с жильем.

Были проблемы с шумом. Шум в отдельно стоящем, одном на микрорайон, ЦТП при традиционной схеме теплоснабжения не сильно беспокоит людей, но когда что-то начинает стучать буквально за стеной - это создает дискомфорт. Так у нас было в самом большом доме на 56 тысяч квадратных метров в 11-м микрорайоне, где две котельные.

Интересной технологической инновацией стали два энергоэкономичных («теплых») дома, построенных в Куркине. Это эксперимент в чистом виде. Коэффициент термического сопротивления тепловой оболочки такого дома в два с половиной раза выше, чем в обычных домах. Каждая квартира снабжена вентилятором с теплообменником. Это позволяет утилизировать тепло от вентиляции, использовать его для обогрева. Достигаются европейские нормы по воздухообмену, в то время как в обычном строительстве этот параметр не контролируется. В «теплых» домах энергопотребление на отопление должно быть в 5 - 7 раз ниже нормативных. Сейчас там ведется мониторинг, приборное изучение термического сопротивления каждого конструкционного узла зданий.

Обкатка новых технологий строительства и эксплуатации зданий в Куркине продолжается. Вероятно, нам еще придется решать здесь задачи, о существовании которых мы сегодня и не знаем. Но одно по крайней мере можно сказать с уверенностью: людям нравится здесь жить, и не только людям. В прошлом году сюда вернулись соловьи. Они, было, покинули Куркино, когда здесь развернулась большая стройка, а потом вернулись: тишина и чистота их родных мест осталась нетронутой.

«ЧИНИТЬ БЛАГО ОБЩЕСТВУ»

ние платить уже не должен. Такие прецеденты свидетельствуют о том, что нам еще нужно учиться по-настоящему любить свою собственность и уважать чужую.

Мы уверены, что именно в этом районе сможем доказать свою состоятельность, упрочить репутацию профессиональной и добросовестной компании. Жилищные объединения предпочитают сегодня делегировать нам, управляющей компании, заключение всех договоров с организациями, поставщиками ресурсов, обслуживающими лифтовое, электрическое хозяйство домов. Им это и проще, и выгоднее. Для удобства населения функционирует расчетный центр, он оборудован терминалом для приема наличных денежных средств с одномоментным отражением платежа на финансовом лицевого счета собственника жилого помещения.

Есть и другой срез наших финансовых отношений с собственниками - наружная реклама. Согласно постановлению правительства Москвы рекламодатель должен платить за ее размещение на фасаде собственнику многоквартирного дома. Есть и расценки: для Куркина это 2800 рублей с квадратного метра рекламы в год. Организации, которые занимают под свое оборудование технические этажи жилых домов, тоже обязаны платить собственнику арендную плату. Там, где

собственник - юридическое лицо, средства перечисляются на его расчетный счет, но там, где ТСЖ не создано, не оформлено, деньги получаем мы и ставим об этом в известность население. Общее собрание собственников решает, на что именно потратить дополнительные средства.

Нас финансирует собственник, других источников существования у нас нет, поэтому мы так дорожим своей репутацией, обеспечиваем прозрачность движения всех денежных средств, сохраняем льготы по оплате коммунальных услуг для всех категорий: ветеранов, инвалидов, многодетных семей. Столичное правительство с февраля 2007 года предоставило нам, частным управляющим компаниям, право получать бюджетные дотации на собственников, которые оплачивают жилье по ставкам правительства Москвы. Это очень правильное решение. С одной стороны, ЖКХ - сфера материального производства услуг, нужно сделать ее привлекательной для бизнеса, развивать рыночные отношения, конкуренцию. С другой - необходимо признать, что рынок ресурсов у нас монополизирован, выбирать коммунальные услуги по своему карману люди не могут, но и обойтись без них тоже не могут. По-

Себестоимость строительства 1 кв. метра жилья в Куркине в 2006 году с учетом внутриквартальных инженерных сетей и придомового благоустройства составила 760 долларов.

этому государство обязано обеспечить социальную защиту всех своих граждан.

Наша компания еще молода, но мы накапливали опыт в самое трудное время, когда в нас еще не верили, относились предвзято, когда на рынке приходилось сталкиваться не с добросовестными конкурентами, а с откровенными мошенниками, которые дискредитируют саму идею бизнеса в ЖКХ. Поэтому каждая крупница этого опыта особенно весома.

И сегодня у нас немало проблем. Не все из них можно решить на нашем уровне или даже на уровне города. Например, эксплуатация индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) - единственных источников тепла для жилищного фонда. До сих пор не решен вопрос, кто должен их обслуживать - поставщик ресурсов, МОЭК, или поставщик услуг, то есть УК? Можно назвать и другие проблемы. Но это нормальное течение жизни: новый день - новые задачи. Главное, не потерять из виду цель - «чинить благо обществу»