тания - здоровье каждого без исключения москвича. Вокруг этой идеи мы и должны сплотиться, опреде-

Законы, нормативы, инструкции, постановления и распоряжения накатывают на ошалевшего обыватели

На этот раз он рассказал участникам круглого стола,

присвоением вашему товариществу 23-значного еди-

ЖИЗНЬ

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 Вальницев охарактеризовал так: «Делать плохо – выгодно. Сделаешь 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 нескольку 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 крышей.

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, - издалека заходит Марина Сергеевна. - В подрядные организации шли непрофессионалы, брались за любую работу. И они же распространили миф: дескать, достаточно взять современный – желательно 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 ремонта кровли в целом. Покрой крышу 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 сделались кнутом без пряника. Толпами 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 намного легче. Каждый дом подробно описан – от кровли до подвала. И теперь, когда к нам приходят согласовывать списки на капитальный 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 новшество: наши деды и прадеды устраивали 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 приведен 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 проверяем 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 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 обращалась 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 содержание 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. – Интересуется температурно-влажностным режимом. Измайлово – самый

БЕЗ ПРОТЕЧЕК

сложный район. Вот и расскажите, что думаете о ТВР...

- В Измайлове 346 подлежащих очистке кровель, почти 90 процентов всего жилищного фонда, - излагает Филаретова. - Более двухсот – металлические. На них воздействуют циклоны и антициклоны, образуя наледь, сосульки. В прежние годы с ними боролись одним прибором - ломом. Вред был громадный. От протечек страдали жильцы, разрушались фасады. В 2001 году МосжилНИИпроект, а потом НП «Жилище» разработали типовые проекты на ТВР. Мы никогда не были против этого устройства, но не хватало материальных ресурсов...

- Пинка не хватало! – вворачивает свою версию Ванькова.

- Согласна с вами, Марина Сергеевна, нам пинок дай - мы все сделаем. Но, согласитесь и вы, бесплатно делать сложно...

- Предлагаю корректную формулировку: не хватало опыта, - увлеченный неформальным диалогом дам, вставляю я.

Дамы соглашаются на компромисс. Филаретова продолжает излагать, но уже с поправкой на мнение Ваньковой.

- Сначала мы бодались с жилищной инспекцией; тем не менее несколько кровель сделали. Выполнили требования, предусмотренные проектом: устроили коньковые и прикарнизные продухи, теплоизоляцию положили. А зимой полюбили ТВР всей душой – это вам не по крышам с ломом топать: наблюдаешь спокойненько снизу, потому как на них ни льда, ни сосулек. Посылаем людей с лопатами только тогда, когда большой покров снега. А там, где ТВР не в норме, – просто катастрофа...

- Марина Сергеевна, вы привезли меня сюда не случайно! – прерываю яркое, как свадебный спич, выступление Филаретовой.

- Не случайно! Здесь было самое большое в ВАО количество проблемных кровель. Здесь больше всех правильных ТВР. Здесь, наконец, лучшая сохранность кровель – это показала сплошная проверка, которую мы провели в Измайлове. И еще проверка показала: у Филаретовой отлично организована работа с подрядными организациями по сохранности кровель...

- Когда сосульки растут, где ТВР еще не нормализован, ночуем и днюем здесь, - без ложной скромности вставляет Екатерина Алексеевна. - У нас и сейчас снег с крыш убирают – хотите посмотреть?

Выходим на улицу. Между прочим, последний день зимы – 28 февраля.

Филаретова везет нас на Нижнюю Первомайскую. Пока едем, показывает: этот дом с ТВР, а тот – без. Отличие разительное. Дом с нормальным ТВР чистенький – на карнизах ни сосулек, ни наледи; с ненормальным – увешан гирляндами сосулек, на карнизах – наледь, на фасадах потеки. Приезжаем на место. С ближней пятиэтажки сбрасывают снег. Лопатами! Вокруг ограждение и охрана.

Филаретова увлекает нас к двум мужчинам. Один оказывается начальником обслуживающего эти дома РЭУ-22 Сергеем Чернаковым, второй – инженером того же РЭУ Игорем Толстиковым. Сергей Семенович, узнав, в чем интерес гостей, немедленно начинает лекцию про чудо-ТВР с наглядной демонстрацией и между фразами ловко выхватывает из папки и пытается всучить мне бумагу, в которой якобы их предложения по конструктивной доработке методики. Документик ловко перехватывает Марина Сергеевна.

- Минуточку! Дайте, я посмотрю... Вы пишете: «Приконьковый продух также выполняется сплошным шириной 40 см...» Не согласна! Объясняю: нельзя распространять один метод на все кровли, надо учитывать зону ветрового потока. У вас температура 36,6 по больнице! Каждой кровле – индивидуальный подход с учетом ее расположения, состояния стропильной системы! Иначе может «улететь» во время сильного ветра. Все приконьковые и прикарнизные работы – по расчетам. С этой фразой бумагу, пожалуйста, никому не показывайте...

Подходим к подъезду дома № 12Б по Нижней Первомайской. На козырьке входа – сосульки. Ванькова, не меняя шага, выговаривает: «Ребята, с окна можно снег счищать – открыл и лопатой сбросил».

На чердак поднимаемся вчетвером: Никифоров, Филаретова, Толстиков и ваш корреспондент. Ванькова с Чернаковым остаются внизу – обсуждают превратности методики...

ТВР КАК ОН ЕСТЬ

На чердаке пар изо рта и непривычно светло – свет идет от конькового продуха:

- Интересно, какая здесь температура? – спрашиваю Толстикова.

- Прибор покажет, - отвечает за него Илья Никифоров и вынимает из кармана «Техноас». Выбирает «точку» и устанавливает прибор. Рядом находиться нельзя – прибор настолько точный, что уловит тепло человека. Пока «Техноас» замеряет температуру, Никифоров демонстрирует, что и заместитель Ваньковой не лыком шит – за считанные минуты прочитывает лекцию по ТВР.

- Когда говорят о ТВР, то чаще вспоминают протечки в квартирах и сосульки. Но ТВР важен не только этим. Смотрите туда, где «кобылки» - там мауэрлат, горизонтальное бревно, стропила, обрешетка. Все сухое. А в домах, где не создан правильный ТВР, на внутренней поверхности железа образуется капельная влага – конденсат. Он стекает по уклону. Обрешетка, мауэрлат, стропила постоянно влажные. Из них вымывается антисептик, огневая защита. А эти узлы и есть несущие конструкции. Когда мы выходим по программе мониторинга обследовать кровлю, где не проводился ремонт, то встречаем стропила, на 90 процентов пораженные гнилью! Кровельщик выходит на такую крышу - и вместе с ней проваливается на чердак. Не редкость - разбитые вентиляционные короба. Представьте сталинский дом в пять этажей. Отапливается хорошо. Теплый воздух по такому коробу поднимается на чердак. Бывает, что конденсат течет ручьем. Жильцы – жалобу. Кровельщик ползает по крыше и ищет, где пробита. Оказывается – конденсат! Или взять фасады. Здесь стены сухие. А где ТВР нарушен, там стена мокнет. Разрушается фасад, грибок в квартире. Причину найти сложно. Здесь недалеко, по адресу Измайловский бульвар, 60/10, люди пятнадцать лет мучались – постоянно намокал потолок. В квартире бесконечный ремонт. За счет городского бюджета. Дважды вызывали специалистов института. Наконец, выяснили: железобетонные плиты напитывались влагой, и она стекала в квартиру.

Увлекшись, он открывает слуховое окно и демонстрирует кровлю.

- Свес и желоб чистые. Фальцы безо льда. Можно взять деревянную или пластмассовую лопату и просто скинуть снег вниз. А когда ТВР нарушен, то под снегом будет плотная ледяная корка, которую деревянная лопата не возьмет. Только лом. Вместе с металлом.

Возвращаемся к «Техноасу». На табло минус 1,9 градуса. Илья протягивает к нему руку, и цифра прыгает на минус 1,7. Через пять минут мы замерим температуру наружного воздуха – прибор покажет минус 4,5. Дельта, как скажет Илья, укладывается в норматив.

- Ну и как вам ТВР? – спрашивает меня на выходе из подъезда Марина Сергеевна.

- Сосульки не кормят...

И мы смеемся: Ванькова, Филаретова, Никифоров и я.

Удивлен и озадачен Чернаков. Рассказываем ему про кандидата-дилетанта. Чернакову не смешно. Он возмущен: «Без ТВР надо содержать ораву чистильщиков. Выход бригады – на каждую кровлю два человека плюс двое внизу – не только зарплата. Сначала надо обучить, обмундировать, нужны страховочные пояса, ремни, стропы. Каждый год их надо сдавать на проверку. В правилах сказано: деревянная лопата. А на крыше ледяной нарост. Берет лом – значит, дырки в кровле. Надо чинить. Будут и протечки – значит, залитие квартир. Массовое! Значит – ремонт за счет управляющей организации. Какая же здесь, простите, корысть?! У меня на домах, где ТВР, на 90 процентов уменьшился выход бригад на кровли. До ТВР каждый год квартиры весной заливало – сколько денег вбухали в ремонт. А сейчас – ни одной! Вы себе не представляете, какая экономия только на одном ремонте! Хотите поговорить с жильцами?..»

Но на жильцов у меня уже нет ни времени, ни сил. Я верю Чернакову. Как своим глазам. В чем и расписываюсь...

Василий ДВОРЫКИН

ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА