

Жилой дом с предустановленным фугасом замедленного действия

Судя по тому, сколько и с какой скоростью строилось в СССР, можно подумать, что страна всерьёз ждала каких-то глобальных перемен в девяностых или двухтысячных годах. Причем, очень глобальных – либо тотальной атомной войны, либо не менее беспощадного коммунизма – поскольку именно в девяностых заканчивается ресурс значительной части зданий. Чтобы заменить их сегодня, надо было уже в начале 90-х заново отстроить некоторые города.

Когда коммунистическая партия планировала этим заняться и на какие средства? Для меня это загадка. Сегодняшнее ЖКХ не в состоянии справиться с проблемой устаревшего жилого фонда.

Генетические и фатальные болезни нашего жилья

Глядя на не очень богатую архитектуру своего города, я вижу, что никакой революции в советское время жилищное строительство не совершило. Оно развивалось экстенсивно – тройной запас прочности при полной безалаберности проекта и его исполнения – так было везде и местами остаётся до сих пор.

Мне было бы стыдно за невежество или я сомневался бы в своей правоте, если бы мои мысли не совпадали с мыслями академика Глазычева. Позвольте я процитирую: «*Фугас замедленного действия, заложенный при Н.С.Хрущеве, мечта теле столь же страстном, сколько малообразованном, взорвется в ближайшие годы, причем речь идет о взрыве длиной в десятки лет. Крупнопанельное, в особенности повышенной этажности жилищное строительство будет мстить нам за идиотский оптимизм чрезвычайно долго. За исключением некоторых серий знаменитых пятиэтажек, сами бетонные коробки весьма долговечны, но трубы их от отопления и водоснабжения, зачеканка стыков канализационных труб, равно как электропроводка и лифтовое хозяйство выходят из строя за двадцать-двадцать пять лет. Плоские кровли – гораздо быстрее. Замена всего этого добра мучительно, сложна, чрезвычайно дорога и, главное, требует крупномасштабных разовых затрат, не допуская при том вовлечения непрофессионального труда*». *

В общем, фактические данные выглядят уныло: **управляющие компании и ТСЖ** получили в наследство жилфонд в довольно плачевном состоянии, не имея при этом возможности совершить какие-то радикальные изменения (для этого нужны огромные средства, в Братске, например, они сопоставимы с несколькими годовыми бюджетами всего города).

В Братске жильё строилось более-менее качественно (насколько это было мыслимо при относительно невысокой общей культуре советского строительства), но и это качество значительно упало в конце 80-х годов, под закат советской эпохи. Не столько даже упало качество монтажа (хотя и оно тоже), сколько снизилось качество железобетонных изделий. Нужно отдать должное строителям – наименее прочные панели они старались избавить от чрезмерных нагрузок (хотя основная тяжесть лежит на несущем каркасе) и монтировали их на верхних этажах. Например, в моей квартире есть одна такая стена. Не надо быть большим специалистом в строительстве, достаточно пройтись по городу, внимательно осмотреть верхние этажи многоэтажек, и станет видно, что многие из панелей покрыты паутиной мелких трещин, проступающих сквозь краску или проявляющихся очень ярко после дождя. Это и есть те самые некондиционные панели.

И всё было бы ничего, если бы такие панели не пропускали холод. В итоге на утепление фасадов были потрачены миллионы рублей самих собственников (в составе софинансирования капремонта) и государственных средств. В принципе, можно потратить еще столько же, поскольку утепление фасадов ежегодно входит в планы по ремонту всех управляющих компаний города.

Кроме этого, по невыясненным причинам, в это же, почти уже несветское время, панели стали изготавливаться без торцевых пазов. Их стали устанавливать друг на друга встык. Через пару-тройку лет, если такая панель была установлена хотя бы с минимальным наклоном – хоть полградуса, – в стык начинала

затекать вода и, соответственно, попадать в квартиру. Или не попадать сразу, но, замерзая в утеплителе и разрывая его, постепенно проторять себе путь в жилье. Это недалёковидное решение прошлого теперь требует ремонта швов на практике гораздо чаще, чем могло бы быть в самой пессимистичной теории. В нашей компании счет отремонтированных швов ежегодно идет на десятки погонных километров.

Интересным образом сказались пресловутое советское «освоение средств» и на проектировании жилья. И сейчас это тоже оборачивается серьезными и совершенно неожиданными тратами. Например, жилые девяти- и десятиэтажные дома 97-й (проект 1969 г.) и 125-й (проект 1970 г.) серий (от знакомых узнал, что 125 серия с успехом строится сейчас в Красноярске – зачем?!) имеют так называемый «техэтаж» или, попросту говоря, чердак. Там проходят магистральные трубопроводы горячей и холодной воды. Проектировались эти дома в Новосибирске (хотя некоторые уверяют, что в Ленинграде), и теоретически должны были бы выдерживать морозы до минус 50 градусов, если бы не одно «но». Чтобы магистраль с холодной водой не промерзла в 30-35 градусный мороз, необходимо соблюсти одно условие – двери выхода на кровлю, кабель-каналы, чердачные люки должны быть закрыты очень плотно. В противном случае тепло с техэтажа выдувается за считанные часы, трубопровод перемерзает, лопается со звуком пачки переломленных карандашей, и поток холодной воды, растекаясь по техэтажу, топит квартиры.

Знаете, с какой интенсивностью льётся вода, если прорывает магистраль? Давление в трубопроводе таково, что достаточно 20-ти минут, чтобы вода прошла с чердака сквозь квартиры десяти этажей до подъездной двери. В моей квартире на самом верхнем – десятом этаже – промыло часть перекрытия, и в образовавшееся отверстие хлынул поток такой силы, что 40-литровая детская ванночка, заполнялась на счёт «три». Тогда только я один собрал в трех комнатах совком и тряпкой с пола около 300 литров воды. Ну, да ладно. Как говорить, – спасибо, что не кипятки.

Понятно, что де-юре открытый люк и кабель-канал – недосмотр того, кто обслуживает дом, соответственно, он и платит по судебным издержкам. Но узнать о том, открыта или закрыта чердачная дверь или кабель-канал, работники УК не могут в момент её открытия (тут воочию можно усмотреть квантовый парадокс кота Шредингера), и де-факто настоящими виновниками становятся именно жители дома (или многочисленные кабельщики), которые проникают на крышу по разным нуждам.

Не менее странным представляется решение строить дома с мягкой кровлей в регионе с резко континентальным климатом. За время существования Братска на эти кровли были потрачены сотни миллионов рублей, учитывая, что их ремонт действительно не терпит дешевых материалов.

Стоит упомянуть еще и о том, что в это время почти незаметно прошла смена эпох энергопотребления. В советское время, соответственно, и нагрузки на электросеть были вполне советские: телевизор, освещение квартиры тремя или пятью 100 ваттными лампочками, стиральная машина «Сибирь-6» (максимальная мощность 560 Ватт), электроплита «Лысьва» (до 5 кВт).

В наши дни к этому добавляется мощность посудомоечной машины (до 2,5 кВт), СВЧ-печи (2-2,5 кВт), компьютера (от 250 до 550 кВт), электрочайника (1,5 кВт), кондиционера (от 2 кВт), и, разумеется, зимой, а в Сибири бывает и в межсезонье, жители иногда используют электрические обогреватели (от 0,2 до 4 кВт).

Превышение нагрузки вызывает отгорание так называемого «нулевого провода», и в это же самое время по квартирам, образно говоря, «летит» включенная бытовая техника. Да, это тоже «косяк» обслуживающей организации и она тоже должна платить. Одна управляющая организация заключила договор с мастерской, которая отремонтировала бытовую технику жителей пострадавшего дома бесплатно, то есть за счет средств компании. Но по итогам «операции» оказалось, что было отремонтировано электроприборов явно больше, чем теоретически могло находиться в это время в квартирах. Оказалось, что некоторые жильцы потащили всю свою неисправную технику с дач, гаражей и ещё черт знает откуда. Ремонтники, словно о явлении святого, рассказывали о небольшом, плотном и внешне домовитом мужичке, который приволок ламповый телевизор «Чайка» с перекатывающейся внутри картошкой и явным запахом долгого гаражного тлена.

Большинство жилых домов уже в момент постройки морально устарели на 10-15 лет. Значительное количество строящегося жилья в то время, говоря по-умному, уже не отвечало современным требованиям эргономики и планировочным решениям.

Вдобавок само городское пространство за несколько лет не просто устарело, а оказалось несовместимыми с новыми экономическими и политическими условиями. Страна очень быстро прошла, пусть пока и поверхностный, апдейт, в старой операционной системе ЖКХ некоторые «программы» перестали работать так, как были задуманы.

Никто не предполагал, что количество автомобилей на душу населения вырастет многократно. И если в крупных городах это обернулось дорожным коллапсом, то в малых городах, прежде всего, невозможностью припарковать машину в пределах двора.

Никто не думал, что комнаты и целые секции в общежитиях будут приватизированы, а отопление огромных пространств коридоров и рекреаций может стать «общедомовыми» нуждами, оплата которых несравнима с оплатой отопления комнат.

Никто не знал, что всё случится на протяжении каких-то 20 лет, причем, в первое десятилетие (с 1991 по 2001 гг.) все вышеперечисленные проблемы никого не будут интересовать.

Никто не ждал, сдавая в течение года целый микрорайон многоэтажек, что через 25 лет технический регламент для лифтов скажет «стоп машина» и подъемники застынут на первом этаже повсеместно.

Кроме этого, ошибочно было бы думать, что ЖКХ в советское время финансировалось в достаточном объеме. Текущий и капитальный ремонт, конечно, проводился. В качестве примера того, насколько грандиозно это выглядело, старые работники вспоминают, что в Братске даже существовал маневренный жилищный фонд, который позволял отселить целый дом разом и прокапитализировать его в спокойной обстановке. Представляете себе такой маневренный жилфонд сейчас? То есть, к вам приходят домой и говорят: «Через две недели переселяйтесь на улицу Ленина в другую квартиру, в вашей мы будем делать ремонт. И не закрывайте входную дверь, сварщикам нужен доступ в санузел». Согласились бы? Времена были другими. Настолько другими, что даже не верится, что они были. Тем не менее, всё те же старожилы говорят, что несмотря на размах, деньги всегда выделялись по остаточному принципу. «Организм» ЖКХ на самом деле болел с рождения, и его никогда не лечили системно, а только поддерживали более или менее плохую жизнедеятельность и «трудоспособность». И даже объем ремонтных работ в СССР не должен смущать – они были очень некачественные.

Капитальный ремонт как борьба добра с добром

Если говорить о капитальном ремонте, то, например, в Братске из платежных квитанций графа по его оплате исчезла в 1992 году. С тех пор невозможно сказать точно, проводился ли он где-то целенаправленно в городе, в целом по стране ремонтировалось менее одного процента жилья.

Однако в 2007 году государство взяло на себя обязательство привести в порядок жильё, которое оно передало в собственность гражданам, поскольку россияне успели приватизировать дома даже в ветхом и аварийном жилфонде. Для этого в том же 2007 году была создана госкорпорация **«Фонд содействия реформированию ЖКХ»**, которая была «подкреплена» Федеральным законом РФ от 2007 г. N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Фонд на основании заявок от муниципалитетов софинансировал мероприятия по капитальному ремонту.

В целом работа Фонда была достаточно успешной, если судить с обывательской точки зрения, хотя одновременно с капитальным ремонтом фонд пытался решать не совсем профильные задачи. То есть, Фонд стал рычагом государства, которым оно причиняло добро жилищно-коммунальному хозяйству посредством его регулировки. Рычаг однако получился не гибким и точным, а достаточно суковатым и тупым. Зато технология шевеления таким рычагом была простой: выполняете наши условия – получаете деньги. Не выполняете – не получаете. Например, в первые годы условием предоставления федеральных денег было определенное количество домов в городе, в которых созданы ТСЖ. В 2007 году их должно было быть не менее пяти процентов. А с 1 января 2011 года уже не менее двадцати процентов. Как за четыре года вырастить 15% ТСЖ в городе? Никто не знает?

Разумеется, некоторые требования, которые Фонд предъявлял к муниципалитетам, просто выходили за рамки его компетенции и заставляли муниципалитеты если не нарушать закон, то лавировать между его статьями, словно бы чуть «поднарушая». Например, создание ТСЖ – безусловно совершенно добровольное начинание самих собственников. Местной власти не возбраняется аккуратно и ненавязчиво инициировать их создание «сверху», и оказывать посильную юридическую помощь. Но не более того, поскольку в работе товарищества должны участвовать только сами жильцы. Поэтому ТСЖ порой создавались либо только на бумаге, либо там, где их создание ничего не меняло. Получается вечная российская абсолютно эндемичная борьба добра с добром. Когда те, кто хочет лучше, вынуждены обманывать тех, кто хочет просто хорошо, но при этом никто не хочет зла, а первые рискуют порицанием общества, которому же фиг чего объяснишь (добрые намерения в отличие от недобрых – недоказуемы, и это отдельный интереснейший парадокс) и свободой.

Требования Фонда по межеванию городской территории тоже внесло свою лепту в беспорядок. В Братске процедура межевания была проведена в рекордные сроки (надо было получать деньги на ремонт), что не могло не сказаться на её безупречном соблюдении.

Вообще, с одной стороны госфинансирование капремонта было просто замечательным ходом – государство через муниципалитеты дало деньги частным строительным и ремонтным фирмам, чтобы они отремонтировали жильё налогоплательщикам. Просто идилия. Чтобы развиваться, государство должно тратить, а не копить деньги – всё правильно. Вопрос в том, как тратить? Ведь с другой стороны, если подключить здравомыслие и посмотреть на происходящее шире – ситуация с выделением государством денег оказалась просто отвратительной.

Почему?

Чтобы понять, представьте себе подобную борьбу с безграмотностью, когда не существует общей программы образования и, что очень важно, нет школ как таковых, а вместо этого на определенных и немного странных условиях выделяются гранты на обучение ограниченного количества детей в городах в неких помещениях, где выполнены идиотские условия по содержанию школьных учебников и ширине парт. То есть, во время существования Фонда в подавляющем большинстве регионов не было своей программы капремонта (зачем? государство даст). Да и не могло быть, иначе ничего не жди от государства. И регионы можно понять – попробуйте объяснить одной части населения, что им нужно платить за капремонт полную стоимость, в то время как другим его сделают за 5%. Фонд позволял капитальнее дома только точно, в сущности совершенно бессистемно – сколько дали денег – столько и делай (реальные-то потребности в разы больше), упуская при этом самое главное – ВРЕМЯ, в течение которого количество жилья, требующее капремонта, только увеличивалось.

Очень хорошо на эту тему высказался «Коммерсант»: «...на ремонт жилого фонда страны требуется 10 трлн рублей. Всего в России 3177 млн кв.м жилья, из которых, по оценкам экспертов, 60% (1906 млн кв.м) нуждается в ремонте.

Получается, что ремонт 1 кв.м стоит 5,2 тыс. руб. Для сравнения, средняя по России цена жилья, по данным Росстата, сейчас находится на уровне 43,8 тыс. за 1 кв.м, и, следовательно, ремонтировать недвижимость в 8,4 раза выгоднее, чем менять её на новую. Однако этот статус-кво просуществует недолго. Дело в том, что в конце ноября прошлого года правительство оценивало затраты на ремонт в 6 трлн руб., то есть за полгода он подорожал в 1,7 раза (в годовом исчислении в 2,9 раза). В то же время цены на жильё в последние 10 лет увеличивались в среднем в 1,17 раза в год. Если эти темпы сохраняются, то уже в 2014 году покупка 1 кв.м будет стоить 70,15 тыс. руб., а ремонт - 126,8 тыс. руб. Исходя из этого, можно порекомендовать властям пока ничего не делать и дожидаться 2014 года, когда станет дешевле просто бросить всё требующее ремонта жильё и выдать гражданам в замен него новое. Конечно, на это потребуются уже не 10 трлн руб., а 133,7 трлн руб. (2,7 ВВП России 2011 года), но ремонт по расценкам 2014 года будет стоить и вовсе 241,7 трлн руб. (4,8 ВВП России 2011 года)». («Коммерсант-Власть» от 30 мая 2011 г., №21 (925).)

Как будет осуществляться капитальный ремонт домов в недалеком будущем, без Фонда, пока не до конца ясно. Но можно с полной уверенностью сказать, что с принятием закона «О капремонте» будут тянуть до последнего и заработает он между какими-либо выборами. Просто потому что любое решение о повышении тарифов, нормативов или принятие оных в новом виде с нуля – стараниями самого государства давно превратилось в политическое решение. Мэр любого города или губернатор любого региона прекрасно понимает, что день утверждения нового тарифа на капремонт (предположительно он должен составлять 5 руб. с одного квадратного метра квартиры) – будет последним днем его политической жизни. И, в общем-то, это справедливо, потому как в своё время надо было не политический рейтинг на «срывании покровов» с ЖКХ поднимать, а принимать некоторые непопулярные для электората, но в будущем полезные для него решения.

В любом случае, пока нечто под названием «Закон о капремонте» или как он там будет называться в конечной версии, не принят и, естественно, не вступил в силу, надо начинать готовить к нему людей. Пока «Институт экономики города» проводит закрытые семинары в разных городах для работников управляющих компаний. Почему закрытые? Во-первых, потому что закон ещё не принят. Во-вторых, мы с вами это прекрасно знаем, ситуация с нововведениями в деле капремонта мгновенно будет обёрнута в политические лозунги – растаскана плакальщиками по «умирающей России» и «оголодавшему и нищему народу» или утонет в слюнях радости тех, кто предвкушает оторвать с этого дела себе «на молочишко». Самое жуткое, что СМИ (и оппозиционные, и государственные) с удовольствием и по инерции подхватят и тех и других, ничуть не вдумываясь в катастрофичность сложившейся ситуации с жильём. Опять вместо вдумчивого обсуждения

начнется черт знает что, опять ситуацией воспользуются строительные фирмы и производители стройматериалов, а обыватель как всегда ничего не поймет.

При этом где-то в глубине души все будут хотеть как лучше.

**Глазычев В.Л. Жилищно-коммунальная реформа: чего? как? чья? // "Свободная мысль", 1998, №3.*

Кирилл Бакуркин, редактор газеты "Горожанин" и работник управляющей компании

Автор: Артур Скальский © БайкалИнформ НЕДВИЖИМОСТЬ, 👁 4169 07.05.2013, 10:12 📌 562

URL: <https://babr24.com/?ADE=114777> Bytes: 18737 / 18620 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot_bot

эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)