



НА ЛЕНИНГРАДКЕ ОБЕЩАЮТ ЗЕЛЕНЬ РАЙ

Московские архитекторы планируют вдохнуть жизнь в знаменитый парк «Динамо». В 1930-е годы он был самодостаточным архитектурным объектом и предназначался для массовых занятий горожан физкультурой в окружении каскадных лестниц, атлетов и фонтанов. Но с течением времени парк медленно умирал. Из зеленого оазиса он превратился в транзитную зону, которую местные жители используют в основном, чтобы сократить путь до станции метро. На днях был объявлен архитектурный конкурс на разработку концепции парка. «МК» выяснил, как его территория может преобразиться через несколько лет.

Сначала — немного истории. В 1920-х годах Петровский парк сильно уменьшился в размерах: было принято решение о строительстве в нем стадиона «Динамо». В результате одна из частей парка ушла под спортивное сооружение, другая стала спортивным парком «Динамо». Для последнего в 1934 году архитектор Лазарь Чериков разработал генеральный план. По замыслу архитектора, парк с организованными в нем спортивными площадками и сооружениями должен был стать логичным продолжением стадиона. Появились волейбольные площадки, теннисные корты, боксерский ринг, площадки для игр в городки. И в самом деле: парк быстро завоевал популярность среди москвичей.

Фестивалю молодежи и студентов 1957 года, а позже — к Московской Олимпиаде 1980 года парк перестраивался, реконструировался, заполнялся новыми масштабными спортивными объектами и постепенно уменьшался в размерах. Физкультурная функция почти исчезла.

Каково же теперь его основное предназначение — должен ли он стать местом для занятий спортом жителей района или более масштабным объектом, куда будут съезжаться гости со всей Москвы? — Поскольку эта территория изначально была задумана как парк физкультуры и спорта, мы подумали, что было бы здорово вернуть ей жизнь, соответствующую названию, — рассказала «МК» член оргкомитета конкурса Анастасия Подакина. — По сути, это единственное место в районе «Динамо», где можно заниматься физическими упражнениями на открытом воздухе или просто гулять в окружении вековых деревьев. Участники конкурса должны органично вписать новое, современное содержание в историческое окружение, придумать варианты сосуществования двух наложенных друг на друга культур: исторического парка и современной жизни.



Какой может быть концепция развития парка «Динамо»

Эксперты высказали достаточно необычные пожелания по рекреации. Так, председатель московского отделения Всероссийского общества инвалидов Надежда Лобанова рекомендовала установить в парке универсальные тренажеры для инвалидов — такого в столице еще нет. Предлагается замена асфальтового покрытия на парковое. Наверняка будут необычно обыграны бортики дорожек. Наряду с традиционными кафе в парке появятся фитнес-бары с кислородными коктейлями и здоровой едой.

Интересные результаты получились в ходе опроса людей собственно в парке. Выяснилось, что многие хотят заниматься спортом на улице. Физкультура на открытом воздухе входит в моду — этому способствует развитие парковых зон, которое происходит повсеместно в Москве. Можно бегать, делать гимнастику, отжиматься на брусьях.

Путь, который предлагал архитектор Чериков в 1930-е годы, сейчас уже неактуален, считает Ольга Алексакова: «Мы считаем, что не стоит относиться к парку как к неприкасаемому историческому объекту, тем более что он давно сильно изменен. Но, с другой стороны, не нужно и менять существующую сеть пешеходных дорожек. Мы видим, что парку нужно больше отдыха, чем спорта. Физкультурой будут заниматься в основном в спорткомплексах. А собственно парк должен стать местом для прогулок с детьми, для утренняя пробежки. Часть прогулочной зоны можно сделать крытой».

Архитектор и художник организации «Яуз-проект» Александр Константинов также предлагает,

гонять мяч. И если будет еще одна открытая территория, куда можно будет прийти позаниматься гимнастикой, люди с удовольствием придут.

От парка, сделанного в 1930-е годы, почти ничего не осталось. Мы не видим смысла делать так, как было, — это будет видимость восстановления. Нынешняя территория парка существенно меньше первоначальной — земля подвязкой Третьего кольца когда-то была его частью. Наша задача — работать с тем, что осталось: с одной стороны, это парк при большом стадионе, где регулярно проводятся масштабные спортивные события; с другой — это локальный парк для горожан, который должен быть осмысленным и живым пространством, — делится идеями архитектор бюро «Практика» Григорий Гурьянов.

Мы считаем, что должно быть максимальное количество зелени и минимальное количество твердой поверхности, — говорит архитектор компания Вигомоссов Ольга Алексакова. — На примере Садики Баумана видно: когда зелени мало, а твердого покрытия много, создается ощущение скорее как от городской площади, чем от парка. И очень важно этого не допустить.

Путь, который предлагал архитектор Чериков в 1930-е годы, сейчас уже неактуален, считает Ольга Алексакова: «Мы считаем, что не стоит относиться к парку как к неприкасаемому историческому объекту, тем более что он давно сильно изменен. Но, с другой стороны, не нужно и менять существующую сеть пешеходных дорожек. Мы видим, что парку нужно больше отдыха, чем спорта. Физкультурой будут заниматься в основном в спорткомплексах. А собственно парк должен стать местом для прогулок с детьми, для утренняя пробежки. Часть прогулочной зоны можно сделать крытой».

Архитектор и художник организации «Яуз-проект» Александр Константинов также предлагает,



...а таким он стал сейчас.

что на территории этого парка и должен быть парк как таковой, с минимумом сооружений. В условиях зажатости городскими кварталами и скоростными магистралями каждый квадратный метр пустого пространства сам по себе представляет ценность.

— Восстановление проекта 1930-х годов попросту невозможно. Произведение нельзя показывать в виде обрезки, — уверен специалист. — В то же время мы не хотим предлагать необычные решения. Напротив, чем проще, скромнее будет то, что мы сделаем, тем лучше. В парке действуют несколько транзитных пешеходных направлений, и мы считаем это подарком обстоятельству. Не думаем, что дорожки надо как-то подчеркивать пластически — например, устраивая галерею. Наоборот, транзитный посетитель парка должен почувствовать себя частью всего пространства и, возможно, сделать остановку, чтобы в другой раз прийти сюда специально.

К сожалению, очень долго за парком никто не следил: деревья не поливали годами, много мертвых, поваленных растений. Но ситуация сдвинулась с мертвой точки. Дендрологи составили подробные карты и отчеты о состоянии посадок, их возрасте и исторической ценности. Деревья, которые находятся в хорошем состоянии, будут сохранены, за ними ведется уход.

— Парк как таковой сейчас не существует, — говорит архитектор студии «Поле-Дизайн» Владимир Кузмин. — Эта территория — некий блок между остатками построек, природного комплекса, взаимодействия состройкой стадиона, пешеходного транзита — в общем, сложный клубок. Поэтому инициатива с конкурсом очень актуальна. Мы в нем участвуем, потому что считаем: очень важно организовать в Москве как можно больше подобных очагов. Историческое воссоздание бывших элементов парка возможно, хотя целесообразность этого мероприятия мне кажется сомнительной. В 1930-е годы была попытка создать псевдосреду с природными статуями псевдоспортивно. Но у нас активные преэмвентные традиции, поэтому, может, воссоздать некоторую часть и неплохо. Однако гораздо важнее внесение в эту сложную среду современных тенденций. Идея в том, чтобы насытить пространство парка не только ландшафтом, а органично вписывающимися объектами — на это делается упор.

В конце июня будут озвучены результаты конкурса на концепцию парка. Затем архитектурное бюро-победитель начнет разрабатывать проект (работа займет месяцы 6–8). Ну а реконструкция продлится несколько лет.

Ольга ГРЕКОВА.

КОНТРОЛЬ

СОР ИЗ ИЗБЫ ВЫНОСИТЕ В ИНТЕРНЕТ

Портал «Дома Москвы» расказывает, кто и как хозяйничает в наших домах

Одна из самых актуальных проблем для москвичей — вопросы управления многоквартирными домами. Действия управляющих организаций — темный лес. Сколько раз они убирают подъезд? Сколько денег (наших, честно заработанных) они тратят? Да и кто эти люди, хозяйничающие в наших домах? Между тем вся информация собрана и находится в открытом доступе на портале «Дома Москвы». Обжить местечко в виртуальном городе уже решили тысячи москвичей.



НАТАЛЬЯ МИЛИЧЕНКО

Недавно жители шести домов в разных округах города с удивлением обнаружили, что их управляющая организация протирает стены 760 раз в неделю. То есть по сто раз в день. Приблизительно через каждые пять минут уборщица берет тряпку в руки — и ну протирать стены подъезда. Невероятное трудолюбие обходится жителям в 2 миллиона рублей за одну такую уборку. Эту нелепость компания сама написала в плане стоимости работ по дому, предоставленного на портал «Дома Москвы». Опечатались на несколько нулей...

Но ведь завышенная стоимость неправдоподобно «трудолюбия» управляющих компаний — не редкость. Какие деньги крутятся в сфере ЖКХ, москвичам даже трудно представить. А вот как компании справляются со своими обязанностями, представлять не надо — каждый день видят собственными глазами: то подъезд не убран, то лифт сломался, то дверь на общий балкон слетела с петель, то лампы перегорели — да мало ли проблем в хозяйстве! Когда появляется возможность проконтролировать действия управляющей компании, делать это нужно непременно.

Более полугода назад начал свою работу официальный портал столичного правительства по управлению многоквартирными домами «Дома Москвы». За это время на сайте зарегистрировались более 12 тысяч пользователей. Хотя, по логике, каждый москвич должен заинтересоваться. Это единственная база данных, где собраны почти все московские государственные и частные управляющие организации, ТСЖ и ЖК. Здесь представлены сведения более чем о 30 тысячах многоквартирных домов столицы. По каждому дому можно узнать год, серию и тип постройки, материал стен, кровли, название управляющей компании, обслуживаемый дом, наличие ТСЖ или ЖК и сведения о жилищном объединении, основную информацию об их деятельности, графики встреч с жильцами, проведения общих собраний, объявления о сезонных временных отключениях горячего водоснабжения.

Портал — не только база данных. В первую очередь это инструмент общения горожан и исполнительной власти. Зарегистрировавшись, пользователь может через поисковую строку свой дом и оставляет сообщение о нарушении: плохое освещение в лифте или подъезде, протечка крыши или кровли, нарушение при создании. Правда, редко. Доля благодарности в море жалоб — 4%. Забавный момент. На портале запрещена «избыточная благодарность». Дело в том, что поначалу чиновники регистрировались на портале и писали хвалебные отзывы в собственный адрес. Чтобы другим было непонятно заниматься самопаром, благодарить нужно сдержанно и по существу.

С марта на портале «Дома Москвы» начали публиковаться планы работ управляющих компаний по содержанию домов и ремонту общего имущества. В них включены санитарное содержание помещений общего пользования, очистка крыш от снега и сосулек, уборка мусоропровода, мытье подъездов и лифтов, очистка урн, ремонт и замена дверей и окон и прочие. Показана стоимость работ. А в конце года на портале обещают опубликовать отчеты, какие работы были сделаны по факту и сколько это стоило. А управляющие организации, ТСЖ и ЖК будут обязаны указать причины, по которым запланированные работы не были проведены или проведены частично или не с той периодичностью, как заявлено в планах. Иными словами, у жителей есть возможность проконтролировать управляющие организации.

По итогам апреля наибольшее количество сообщений на портал «Дома Москвы» пришло с Юго-Восточной (24% от общего числа всех опубликованных сообщений) и Восточной (18%) административные округа. Меньше всего обращений на портал — от жителей Зеленограда (1% сообщений) и Северо-Западного административного округа (5% от общего числа сообщений на портале).

Татьяна МЕЛИКЯН.

ПРОБЛЕМА

Столичные ТСЖ опять переживают непростые времена. На этот раз объектами атак становятся дома так называемого бизнес-класса — элитные новостройки с состоятельными жильцами. Причем размах «глипловых» манипуляций с ТСЖ на сегодняшний день оказывается гораздо масштабнее, чем в прошлые годы. На кону — управление жильем высокой ценовой категории и, соответственно, доступ к коммунальным банкам и копилкам довольно состоятельных собственников. Территория влияния столь привлекательна, что в борьбе за нее участники порой не особо разборчивы в выборе средств. Юридически решить такие проблемы не всегда получается.

КОГДА В ТОВАРИЩЕСТВАХ

СОГЛАСИЯ НЕТ

Столичные ТСЖ в домах бизнес-класса становятся предметом фальсификаций и междоусобных войн и проходят испытание двоевластием

Жилой комплекс «Олимп» в Тропареве-Никулине — это четыре высотные башни единого архитектурного стиля с довольно большой придомовой территорией. По периметру жилой комплекс огорожен металлическим забором со шлагбаумами и КПП — попасть туда можно только по индивидуальному пропуску или приглашению жильцов. В домах 2005 года постройки проживают состоятельные люди — у подъездов выстроились в ряд презентабельные джипы и дорогие седаны. Нижние этажи зданий занимают фитнес-центр, салоны красоты, досуговый клуб для детей, магазины и другие объекты сферы обслуживания. В общем, полная самодостаточность. Территория ухоженная и чистая: ровные газоны с цветниками, детские площадки с полным набором лесенки и горок, футбольная коробка, есть даже беседки с мангалами для культурного отдыха на свежем воздухе. Впрочем, все это наследие былых, еще стабильных времен. Последние два года жилой комплекс нещадно лихорадит: одно собрание следует за другим, холлы и лифты несут листовками с компроматом на оппонентов, правление занято судебными тяжбами, многие сотрудники, обслуживающие ТСЖ последние годы, устали от нестабильности, написали заявления об увольнении...

История товарищества ведет свое начало с 2009 года, когда все дома жилого комплекса на общем собрании были объединены в одно ТСЖ с одноименным названием «Олимп»: собственники квартир выбрали актив товарищества и наладили жилищное самоуправление. Состоятельные жильцы — люди занятые. Вдаваться в детали работы правления и собственно управления никому не хотелось. Тем более что плата за коммунальные услуги была меньше средней по Москве в домах такого уровня — 49,17 рубля за квадратный метр. Так бы и продолжалось, по видимому, до недавних пор, если бы в результате проверки случайно не обнаружилось: сумма договора по противопожарным мероприятиям

ТАТЬЯНА ЧЕРЕДНИКОВА



слишком уж бьет по карманам добропорядочных собственников — каждый месяц только на эти нужды тратилось порядка 400 тысяч рублей. Причем щедрое финансирование продолжалось около полугода. Разумеется, подобная расточительность вызвала массу вопросов и недовольства. В результате члены правления ТСЖ решились на перевыборы председателя правления и в дальнейшем — на перевыборы всего правления ТСЖ «Олимп».

Ноя команда избиралась не без проблем: собрать кворум получилось не сразу, даже наличие серьезных финансовых вопросов не могло заставить проявить социальную активность. Тем не менее горстка активистов, не желавших бросать общественные деньги на ветер, все-таки нашлась. Они и вошли в новое правление. За предшествующими свежесписанным активистам пришлось разгребать немало завалов: помимо заверенных расходов на противопожарные мероприятия были обнаружены и другие финансовые нарушения. Например, около сорока договоров по противопожарным мероприятиям

тарифы на коммунальные услуги — вместо 49,17 платили только 10,80 рубля, а иные «активности» и вовсе копилки долги. Продолжалась такая практика почти три года, общая задолженность так называемой «инициативной группы» превысила 2 миллиона рублей. На каждого из должников были составлены искивые заявления в суд.

Казалось бы, дело ясное: задолжал — заплати. Но на поверку оказалось, что должники с предъявленными к ним претензиями не согласны. Да и насильственное отлучение от управления, похоже, тоже не понравилось. По-видимому, пользуясь связями, они организовали встречные проверки нового правления ТСЖ: комиссия из Мосжилинспекции трижды за четыре месяца внимательно тестировала жилищный комплекс по всем направлениям деятельности, а независимая аудиторская контора сверяла дебет с кредитом. Несмотря на то что дома новые, хозяйственных проблем и здесь хватает. Тем не менее никаких криминальных нарушений или просто отклонений от нормы контрольные мероприятия не выявили.

Отчаявшись найти слабинку, «инициативная группа» проявила активность: перерегистрировала ТСЖ в налоговой инспекции, взломали комнату правления, уничтожили старые документы и отозвали судебные иски против неплательщиков. В общем, кто-то распорядился именем собственников и отстоял собственные интересы.

На сегодняшний день у ТСЖ «Олимп» — два правления. Причем легитимному активу приходится доказывать свою «подлинность» в судебных инстанциях.

— Парадокс нашего законодательства заключается в том, что налоговая служба производит регистрацию ТСЖ без фактической проверки учредительных документов, — объясняет добавившийся правды председатель ТСЖ «Олимп» Олег Салов. — В налоговую инспекцию предоставляется всего лишь один документ — так называемая «форма №14001». На ней должна стоять печать нотариуса, подтверждающая, что он лично видел все учредительные документы. Интересно, что во время всех атак на наше правление — а их было уже пять (!) — все учредительные документы ТСЖ «Олимп» находились у меня дома, и показать их нотариусу наши оппоненты-двойники никак не могли.

Трижды Никулинский районный суд выносил решение, признающее, что документы были сфальсифицированы, но это не останавливает «инициативную группу».

На мой вопрос, не устал ли Олег Салов бороться за правду в отдельно взятом ТСЖ, он печально улыбается:

— Понимаете, имея несколько высших образований и ученые степени доктора экономических и исторических наук, мне обидно, что некомпетентные люди будут обманывать меня и других собственников нашего ТСЖ только потому, что никто не может найти на них управу.

Между тем общий долг ТСЖ «Олимп» — весьма значительный. И, судя по всему, платить по счетам предстоит отнюдь не фактическим должникам и локвкам, а всем жителями элитных многоквартирных домов. Просто потому, что доверчивы и неактивны. А может, еще и потому, что эти деньги для них ничего не значат.

Очередное судебное заседание должно было состояться в середине мая. Мы будем следить за развитием ситуации.

Татьяна ЧЕРЕДНИКОВА.