



ОТКРЫТОЕ ПИСЬМО

МЭРУ Г. МОСКВЫ
СОБЯНИНУ С. С.

УВАЖАЕМЫЙ СЕРГЕЙ СЕМЕНОВИЧ!

Обращаюсь к Вам с открытым письмом потому, что все предыдущие обращения к Мэру Москвы, в Департаменты и Префектуры на протяжении 10 лет заканчивались ложью и отписками самых различных городских структур. Канцелярия Мэра «расписывает» обращения в структуры, которые, либо не имеют отношения к проблеме, либо не желают его иметь. Надеюсь, что некоторые средства массовой информации не побоятся опубликовать это письмо, и тогда москвичи, все-таки, узнают о проблеме, с которой связано их здоровье и здоровье их детей.

Это письмо о том, чего в наших домах, согласно нашим правилам, нет. Это письмо – об окнах.

В результате сочетания многих факторов образовался такой клубок проблем, который решить можно только, проявив недюжинную политическую волю, вопреки желанию не только представителей крупного, среднего и малого бизнеса, но и желанию населения, которое на языке закона называется «потребителями, не обладающими специальными знаниями».

Эту тему стараются, по возможности, обходить стороной даже журналисты, чтобы не вступать в конфликт с установившимися стереотипами мышления, навязанными недобросовестной, но хорошо оплаченной рекламой.

Я – москвич. Когда я иду по центральным улицам и переулкам Москвы и вижу старинные дома и особняки, напоминающие лоскутные одеяла своими разномастными окнами; когда я иду мимо 30 – 40-летних 12 – 14-этажек, напоминающих своими остекленными как попало балконами и окнами всех видов и сортов какие-то кварталы лачуг южных стран; когда я иду мимо новостроек и вижу на фасаде самодельные вставки из рам, напоминающие яз-

вы на замысле архитектора, мне становится больно и стыдно за наш древний город. Этого буйства фантазии, почему-то, нет ни в Германии, ни в Финляндии, ни в Швеции, ни во Франции, ни в других цивилизованных странах.

10 лет я посвятил изучению причин этой болезни города и ее последствий.

И вот, что получилось.

В законе от 29.12.2004г. № 188-ФЗ, называемом Жилищным Кодексом Российской Федерации, вопрос об окнах многоквартирного дома прописан следующим образом. Глава 6, статья 36, п. 1:

«Собственникам помещений в многоквартирном доме **принадлежат на праве общей долевой собственности... ограждающие несущие и ненесущие конструкции** данного дома, ... оборудование, находящееся в данном доме... и обслуживающее более одного помещения...»

То есть, окна и наружные стены в квартирах – часть дома.

А вот, что написано в Постановлении Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» гл. I, п.2

«В состав общего имущества включаются:

г) ограждающие **ненесущие конструкции** многоквартирного дома, **обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения** (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции)».

В квартирах это – часть фасадного остекления (редкий проект дорогого жилья).

Итак, небольшое изменение, замаскированное под незначительную

неточность (оборудованием несущие ограждающие конструкции быть не могут), в корне изменило смысл закона и определило юридический статус окон многоквартирного дома, изложенный в письме Минрегиона России от 18.02.2010г. №6020-ИБ/14:

«К общему имуществу относятся только те окна, которые находятся в помещениях общего пользования (например, на лестничных проходах, чердаках, в подъездах и т.д.). Оконные конструкции, располагающиеся в квартирах, не относятся к общему имуществу и являются личным имуществом собственников».

В результате этого изменения возник юридический казус: в неприватизированной квартире, находящейся в пользовании по договору социального найма, окно не является ни собственностью жильца, ни общим имуществом дома. Оно является личным имуществом собственника жилого помещения (наймодателя, являющегося уполномоченным лицом государственного или муниципального жилищного фонда), то есть, **личным** имуществом Департамента жилищной политики г. Москвы.

Эта «ошибка», стоящая миллионы (если не миллиарды) долларов:

– узаконила нелегальный ранее рынок непроектной замены оконных блоков в многоквартирных домах (60% производства светопрозрачных конструкций);

– сняла ответственность владельцев дома за окна в квартирах (а за окна на лестницах они не отвечают просто так – без обоснований), **и главное,**

– переложила **ответственность за микроклимат** квартир на самого жильца, сняв ее с ТСЖ и управляющей компании.

На данный момент многие россияне мечтают превратить свои квартиры



по дизайну в немецкие коттеджи, забывая, что в немецких коттеджах спроектирована принудительная приточно-вытяжная вентиляция с рекуперацией. При герметично закрытых окнах и плотных межкомнатных дверях вентиляция комнаты осуществляется через 2 отверстия в потолке: «приток» и «вытяжка».

В наших многоквартирных домах спроектирована вентиляция «без механического побуждения»; вытяжные отверстия находятся в кухне и санузле; работает она только зимой. Во время российского самодельного «евроремонта» устанавливаются герметичные окна и плотные межкомнатные двери; вытяжные отверстия в санузле перекрываются вентиляторами; а на кухне – трубой от надплитного воздухоочистителя, предназначенного для автономно вентилируемой кухни немецкого коттеджа. В результате, квартиры без приточной и вытяжной вентиляции превращаются в душегубки, а их владельцы медленно зарабатывают SBS (синдром больных зданий), описанный в статье профессора Табунщикова «Экологическая безопасность жилища».

Интересна история проникновения к нам энергоэффективных окон, называемых в просторечии «стеклопакетами» (по названию одной из деталей).

Изначально разработанные для экономии расходов на отопление немецких коттеджей оконные блоки, при средней температуре зимой $+2^{\circ}\text{C}$, стоимости отопления в 7 раз большей, чем у нас, оплате отопления по количеству потребленного тепла или топлива и – той самой принудительной вентиляции с рекуперацией, у нас **ПРИСПОСОБИЛИ** для перекрытия приточной вентиляции.

В наших климатических условиях (среднезимняя температура -11°C) 60% отопления **запроектировано** на обогрев вентиляционного воздуха. В старых проектах было написано: «Приток вентиляционного воздуха – через неплотности в притворах». В новых: «Заполнение оконных проемов – $0,54 \text{ м}^2$ $^{\circ}\text{C}/\text{Вт}$ ». Необходимость приточной вентиляции «забыта» и проектировщиками и госэкспертизой.

Герметичные окна поднимают температуру в жилом помещении на $4 - 5^{\circ}$, но становится жарко и душно. Иногда

появляются рекомендации использовать щелевое проветривание (приток воздуха в 4 – 5 больше нормы) или проветривать помещение каждые 4 часа (в 23 часа, потом в 3 часа ночи, и, наконец, в 7 утра).

Жилец, собственник окон, приобретает их, как мебель – по цвету отделки, по названию профиля или по рекомендации соседей. Окно, которое управляет микроклиматом помещения, в большой степени определяя освещенность, вентиляцию, температуру и шум в жилище, без обследования и проекта продается покупателю, который не знает ни ГОСТов, ни СНИПов, ни СанПиНов. Несмотря на это, он обязан отвечать перед Москомархитектурой за исполнение Постановлений Правительства Москвы №№ 73-ПП от 08.02.2005, 883-ПП от 15.11.2005 и распоряжения Москомархитектуры № 133 от 17.07.2008 по соблюдению внешнего вида фасада. Как обычно, «строгость российских законов смягчается необязательностью их исполнения». Я не слышал еще ни одного случая, чтобы человека наказали за порчу фасада здания. Робкая попытка навести порядок была произведена в Санкт-Петербурге, но, насколько мне известно, завершилась она бесславно.

Чем же так хороши для пользователей современные окна? Фактически – внутренним эластомерным уплотнителем, который осуществил давнишнюю мечту россиянина: «Чтобы не дуло!» Наутро в спальне при закрытых окнах концентрация углекислого газа достигает 20000 ppm (дети при такой концентрации CO_2 иногда падают в обморок).

Если же на ночь оставить створку в спальне в положении щелевого проветривания, когда батареи не перетоплены, температура может упасть ниже 18°C , допустимой по СанПиН 2.1.2.1002 – 00. Большинство владельцев современных герметичных окон жалуется либо на духоту, либо на холод по утрам зимой, постоянно доказывая себе и окружающим, что им это нравится.

Основная причина замены окон населением (не считая недобросовестной рекламы) – полное отсутствие сервиса. Управляющие компании и ТСЖ, как черт от ладана, отрешиваются от ре-

монта светопрозрачных конструкций, потому что нет мастеров. При этом платить за обучение мастеров они не желают, так как большей части окон (в квартирах) для них не существует, а с меньшей (на лестницах) они просто не знают, что делать. Особенно, если там установлены современные окна, ремонт которых требует специальной подготовки и специальных деталей.

Очень интересен, с точки зрения Закона процесс замены оконных блоков в квартирах. Реклама любой фирмы обязательно содержит фразы, нарушающие ст. 5 закона «О рекламе», а договор с клиентом включает несколько пунктов, нарушающих ст. 10 закона «О защите прав потребителей». В частности, реклама дешевых окон иллюстрируется рисунками, содержащими запрещенные к установке выше 1 этажа и не выходящие на балкон неоткрывающиеся створки, без предупреждения о запрете. ФАС такой мелочью, опасной для жизни людей при мытье стекол снаружи, не интересуется.

Монтаж, как правило, производится с нарушением требований ГОСТ. Через 3 – 6 лет многие конструкции деформируются и нуждаются в дорогостоящем ремонте или перемонтаже. Реальный срок службы сокращается с заявленных 42 лет до 12 – 15.

Известный рекламный слоган «тепло и тихо», фактически описывает последствия перекрытия приточной вентиляции. Правда, тихо становится за счет перекрытия эластичным уплотнителем на притворе окна высокочастотного шума, а вот проникновение низкочастотного (100 – 500 Гц) только усиливается за счет малого расстояния между стеклами в стеклопакете по сравнению с окнами раздельной и, даже, спаренной конструкции. При замене окон на Третьем Транспортном Кольце и других шумных магистралях жильцы получили в придачу к новым окнам не только огромное количество брака при отсутствии какого-либо сервиса, но и усиление шума на 5 – 7 дБА. Протокол замера шума, свидетельствующий об этом, хранится в архиве МосжилНИИ-Ипроекта под №2006 – 1050. В любом случае, при нашей системе вентиляции многоквартирных домов от шума окна могут защитить только зимой: летом



для проветривания придется открыть окно, запуская весь шум в комнату.

Массу нарушений законов при замене окон во время проведении капитального ремонта жилых домов можно описывать отдельно: от технического задания до контроля исполнения.

Даже при покупке квартиры, почему-то, никто не обращает внимания на то, что ни инструкция по эксплуатации квартиры, ни паспорта на все ее содержимое, включая окна, не выдаются, а ведь это – массовое нарушение закона «О защите прав потребителей», ст. 10, п. 2 – 3.

Без инструкции по пользованию квартирой у человека появляется первая забота: как присоединить лоджию, а за ней – вторая: как избавиться от конденсата и плесени, извечных спутников герметичного неотапливаемого помещения. О том, что в плесневом доме жить нельзя, написано еще в Библии, только не все современные люди представляют, чем для них такое соседство может закончиться.

Иногда у владельца квартиры возникает фантазия расширить кухню за счет вытяжной шахты. Окна нижних этажей в ближайшую же зиму зальются конденсатом. Несчастные жители пострадавших квартир, *здорово рассудив*, что виноваты в этом окна, меняют их, а так как конденсат не исчез, подают в суд на производителя уже новых окон. Объяснить им логическую связь между перекрытием вытяжной вентиляции и запотеванием стекол и откосов удается далеко не всегда: они же потратили свои деньги...

С точки зрения энергосбережения эти окна, спроектированные для других условий, не окупаются. Горожане оплачивают отопление по квадратным метрам жилой площади, а управляющие компании – по счетчику килокалорий на ЦТП. В этой ситуации слишком велик соблазн для управляющей компании уменьшить подачу тепла в дома (такие случаи известны), чтобы люди поднимали температуру в комнатах, герметично закрывая окна и уменьшая вентиляцию ниже нормы (30 м³/час на человека), определенной СНиП 41 – 01 – 2003.

Сэкономленная энергия проявляется в виде повышения температуры

«обратки», возвращающейся на ТЭЦ, где эта обратка поступает... для охлаждения в градирню, иначе уменьшается КПД теплоцентрали, работающей по циклу Карно.

Нигде не удалось найти экономического обоснования нормативной теплозащиты светопрозрачных конструкций в нашем регионе – 0,54 м²°С/Вт. Получается «экономия любой ценой».

Для уменьшения вреда от герметичных окон на Западе разработано множество конструкций приточных вентиляционных клапанов. При некорректной замене окон граждане их не заказывают, потому что «из них дует». А в недотопленных помещениях или при проблемах с вытяжной вентиляцией клапаны еще и обмерзают. На этом фоне полным издевательством выглядит агрессивная реклама «окон с климатконтролем», так как применяемые при этом клапаны не только не осуществляют климатконтроля, но и не соответствуют по производительности упомянутому СНИПу.

Итак, вся система буквально заставляет людей сначала менять вполне ремонтнопригодные окна на новые, герметичные, без обследования, проекта и ответственности производителя за последствия. С одной стороны, при помощи современных технологий можно ремонтировать окна возрастом 50 лет и более, достаточно врезать в них эластичный уплотнитель и вентиляционный клапан в спальню, а заодно устранить заводской брак 50-летней давности. Но, с другой стороны – очень выгодно продавать квартиры, где жилец платит за окна дважды: при покупке квартиры с окнами и, сразу же, при их замене. Чтобы добиться квалифицированного устранения недоделок в новостройках, иногда приходится доводить дело до суда. У «сервисменов» часто нет даже запасных частей. К турецкой фурнитуре KALE запчасти вообще не продаются.

Если до конца следовать этой логике, стоит закрыть поликлиники, а лекарства продавать по цвету этикеток. Люди будут руководствоваться отзывами соседей...

Возникает естественный вопрос: куда смотрят Роспотребнадзор и прокуратура?

Роспотребнадзор Москвы утверждает, что вопросами строительства он не занимается, очевидно, имея в виду Жилищный Кодекс (исх. № 6 – 18/408 от 20.04.2009), а московская прокуратура вообще разъясняет, что закон «О защите прав потребителей» можно не соблюдать (исх. № 7/32 – 3-43 – 2010/84466 от 16.08.2010)

От этой системы пострадали и госпредприятия: они не имеют права заказать за счет бюджета ремонт окон – услугу, на которую не существует ФЕР (федеральных единичных расценок). Школы, детские сады, департаменты, автобусные парки заклеивают свои старые и новые окна, как 50 и 100 лет назад. Ну, просто, смех сквозь слезы.

После установки в организации оконные блоки «списываются» как «малоценка» (5 – 10 тысяч рублей за 1 кв. м!) и на баланс не ставятся, а значит, дальнейшему обслуживанию не подлежат.

Все-таки, это вопрос не только энергоресурсосбережения, но и здоровья москвичей. Как известно, «пока гром не грянет, мужик не перекрестится». На текущий момент в мире от болезней, связанных с низким качеством воздуха в помещениях умирает в 1,5 раза больше людей, чем гибнет в автокатастрофах. Может быть, стоит предупредить их, пока не поздно?

Сразу признаюсь: готового рецепта «лечения» столь запущенной ситуации у меня нет. Как исправить мощную отлаженную систему нарушения законов, как заставить соблюдать закон тех, кто призван следить за его соблюдением, я не знаю. Может быть нужно, как рекомендовал И. А. Крылов, «речей не тратить по-пустому, где нужно власть употребить?»

С уважением,
эксперт Московского общества
защиты потребителей В. Е. Пригожин

Р. С. Надеюсь получить ответ, который прояснит позицию новой администрации по данному вопросу.