

ПОХВАЛЬНОЕ СЛОВО ПЯТИЭТАЖКАМ

Сергей Николаевич БУЛГАКОВ - академик Российской академии архитектуры и строительных наук. За почти 60 лет трудовой жизни успел пройти путь от прораба до начальника отдела строительства Госплана СССР. Потом возглавлял крупный научно-исследовательский институт, много лет был вице-президентом РААСН. Не оставляет науку и сегодня: он профессор Московского института коммунального хозяйства и строительства, руководит кафедрой экспертизы и управления недвижимостью. Последние годы занимается проблемами комплексной реконструкции пятиэтажек. Сейчас разрабатывает альтернативу национальному проекту «Доступное жилье» - проект федеральной целевой программы «Ликвидация жилищного кризиса в стране».

Зачем альтернатива тому, что уже принято на самом высоком уровне? Да и какие возражения могут быть против доступного жилья для всех?

Профессор поясняет: за последние 15 лет объемы строительства жилья сократились в полтора раза. То, что строится, - это в основном, для людей небедных. Между тем около 5 миллионов человек сегодня живут в ветхих и аварийных домах, еще 10-12 миллионов - в пятиэтажках, которые нуждаются в безотлагательной реконструкции. Плюс 4,5 миллиона очередников. Не забудем и семьи - а это еще около 4 миллионов человек, - перед которыми государство имеет законодательные обязательства: военные, чернобыльцы, ветераны... Всего 14 категорий. И как их всех обеспечить жильем? По сути, надвигается кризис, которому противопоставлен национальный проект «Доступное жилье». Но беда в том, что этот проект научно не обоснован, не опирается на реальные возможности. Сказано: мол, сейчас строим 40 миллионов квадратных метров жилья в год, а к 2010-му будем строить вдвое больше. Только для этого надо хотя бы удвоить производство цемента, что за три-четыре года не получится. Наоборот: действующие заводы не смогут давать даже столько, сколько сейчас, потому что износ оборудования зашкалил за все нормативы. И никто этой проблемой не занимается, хотя она - лишь одна из многих, которые придется решать, если хотим удвоить строительство жилья.

Пятиэтажки, с помощью которых когда-то был дан ответ на квартирный вопрос, сами преврати-

лись в проблему. Чтобы такой дом простоял свой срок (а он, между прочим, у всех разный: некоторые серии и сотню лет простоят), за ним надо ухаживать, капитально ремонтировать через каждые 20 лет. Если же следовать философии временщиков - пусть-де стоят сколько смогут, потом снесем, - то в недалеком времени миллионы людей останутся без жилья.

Профессор Булгаков уверен, что реконструкцию пятиэтажек можно сделать самокупаемой. Для этого надо на их месте возводить многоэтажные дома, не снося старые. Ведь новые дома строят, как правило, на новых участках, и цена земли в столице доходит до 70 процентов стоимости самой новостройки. А надо не только переселить жителей, затратив на это немало лет, но и дать им жилье по нынешним нормам - то есть примерно в полтора раза больше.

Ученые предлагают другой путь: сначала освобождается участок и строится один дом для отселения жильцов из реконструируемых домов, затем пятиэтажки превращаются в 10 - 17-этажные, куда и переезжают жители соседних домов. Оставшиеся квартиры инвестор продает, покрывая затраты и получая прибыль. Благодаря тому, что дом строится на уже занятой земле, строительство обходится в полтора раза дешевле, а если учесть экономии на благоустройстве, то и вдвое. Что в итоге? Увеличение жилплощади в два-три раза плюс обновленные пятиэтажки.

В Москве уже есть пример, когда из такой хрущевки сделали 10-этажный дом. Готово и более десятка проектов реконструкции для российских городов, от Владивостока до Серпухова, в том



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

числе для нескольких московских кварталов. Но строить так не начали, потому что в провинции нет денег, а в столице свой принцип: сносить, а уж потом строить...

Но, может, снести - это и к лучшему? Сказано же: не ставьте заплатки на ветхие одежды... Да и кому хочется жить в малогабаритке 60-х годов с пятиметровой кухней?

- Во-первых, не все эти дома ветхие (если их, конечно, не довести до такого состояния), - поясняет Сергей Николаевич. - В Москве, например, под снос намечена примерно лишь половина пятиэтажек, несмотря на то что есть энтузиасты, готовые снести все подряд. Что же касается планировки, то, конечно, изменить высоту потолков в старом доме невозможно, но в наших силах, например, за счет пристройки сделать квартиры просторнее примерно на треть, разместить лоджии, поставить лифт. Выдержат ли старые конструкции дополнительную нагрузку? А их никто не собирает нагружать: все, что выше пятого этажа, будет стоять на новых сваях и на особом фундаменте. И жилье там планируется вполне современное.

Реконструкция обеспечит не только удобства, но и энергоэффективность жилья. В результате потребление тепла на единицу площади снижает-

ся вдвое. Дело в том, что пристройка сделает пятиэтажки шире, а использование местных котельных сэкономит около трети тепла, которое пока тратится по дороге к дому.

Объединив реконструкцию и новое строительство, считает профессор, можно еще полтора-два десятка лет продолжать строить в Москве жилье, не расширяя городских границ. При этом все переселенцы остаются жить в своих микрорайонах.

Словом, в Институте коммунального хозяйства уверены: относиться к пятиэтажкам надо бережно. В конце концов, элитное жилье доступно далеко не каждому, да и потребности у людей разные.

- Если это реализовать хотя бы в одном столичном квартале, уверен, отбоя бы не было от инвесторов, - говорит С. Булгаков. - Мы же предлагаем очевидные вещи, и ведь не возражает никто. Просто не хотят нас слышать. Видно, сиюминутные интересы важнее науки.

Неужто и вправду важнее?

На этот вопрос профессор не хочет давать окончательный ответ. Он всю жизнь был оптимистом...

Евгений КРУШЕЛЬНИЦКИЙ

В Москве есть дома постройки 50-х годов, так называемые сталинки. В Савеловском районе таких 25 процентов от всего жилищного фонда. Как, впрочем, и во многих других районах столицы. Комфортность проживания в них, несмотря на возраст, соот-

ветствует современным требованиям. По мнению риелторов, квартиры здесь пользуются наибольшим спросом на вторичном рынке жилья. Но жителей таких домов очень беспокоит их техническое состояние.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

НОВЫЕ ПАРУСА КОВЧЕГА

квадратный метр общей площади здания. Общая площадь трехподъездной пятиэтажки примерно 5000 квадратных метров, стоимость капитального ремонта - около 3 миллионов рублей. Сумма неподъемная для жителей. Если учесть, что собственники в таких домах от 80 до 100 процентов, то понятно, что доля города в организации капитального ремонта ничтожна или вовсе отсутствует. В результате рассчитывать на проведение ремонта за счет средств столичного бюджета не приходится. Что делать?

Проведя работу с собственниками, мы пришли к выводу, что часть из них готова вложить средства в ремонт дома при условии его реконструкции, то есть надстройки, в которой, в соответствии с финансовыми вложениями, они получат квартиры.

Управа Савеловского района совместно с собственниками жилья разработала пилотный проект по проведению капитального ремонта и реконструкции жилых домов на средства собственников жилых помещений, объединившихся в ТСЖ. Первый дом, вошедший в проект, - по улице Мишина, 32. Он построен в 1958 году. Капитальный ремонт ни разу не проводился. Здание крепкое, кирпичное, 4 этажа, 16 квартир. Но

коммуникации изношены, оконные блоки и балконы требуют капитального ремонта или замены. Да и внешний вид не радует глаз.

В течение 50 лет в семьях подросло уже третье поколение, места стало не хватать. Требуются дополнительные метры. Покупать жилье на рынке недвижимости дорого. Реконструировав свой дом и надстроив несколько этажей, можно не только приобрести дополнительную жилую площадь по себестоимости работ, но и отремонтировать дом, что позволит увеличить срок его службы как минимум еще на 50 лет.

При проведении реконструкции во всех квартирах, независимо от форм собственности, обновят все коммуникации, электрооборудование, радиаторы отопления. В окна поставят стеклопакеты. Утеплят стены здания, смонтируют лифты, проведут ремонт подъездов, благоустроят территорию. Для снятия нагрузки на существующее здание, согласно проекту, на независимом фундаменте зальют вертикальные пилоны, соединенные плитой, на которую и посадят надстройку. Существующий дом наденет своеобразную «рубашку». Вся нагрузка распределится на новый фундамент. А пилоны стянут

стены здания и позволят обустроить лоджии на каждом этаже и по всему периметру здания. Тем самым полезная площадь каждой квартиры увеличится более чем на 20 квадратных метров. За счет строительства технического этажа для развозки коммуникаций планировка квартир в надстраиваемых этажах может быть любой.

Вышло распоряжение правительства Москвы № 171 «О разработке проектной документации на капитальный ремонт и реконструкцию с надстройкой дома по адресу: ул. Мишина, д. 32». Пилотный проект получил одобрение и поддержку на всех уровнях области и находится на особом контроле у депутата Государственной думы С.Ю. Осадченко и депутата Московской городской думы И.Е. Антонова. Проект рассматривают как одно из приоритетных направлений реализации государственной программы «Доступное жилье».

Интерес к проекту большой. В управу Савеловского района приходят делегации жителей, заинтересовавшихся проектом и желающих провести реконструкцию своих домов по нашему методу. Хотим предостеречь горячие головы от принятия такого решения без тщательной проработки вопроса. Строительство - очень ответственная и

трудная работа, требующая больших технических, экономических и организационных знаний. Не говоря уже о финансовом риске для жителей. Наш проект рассчитан на отработку механизма реализации инициатив собственников. Дом на Мишина - первый, но не последний. Мы обновим таким образом еще два дома в районе. Здания разные и условия их реконструкции - тоже. Отработаем на них технологию реконструкции. Посмотрим результат.

Мы находимся в начале длинного пути. Аналогов такой работы на территории России нет. Зарубежный опыт можно использовать только в технической части проекта. Как ни странно, основные трудности заключаются во взаимоотношениях собственников при принятии решения. По Жилищному кодексу, «за» должны проголосовать 100 процентов собственников. Особое внимание необходимо обратить на правильное оформление документации: протоколов собраний, инвестиционных договоров и других необходимых документов. Без них оформление прав собственности на надстроенные помещения невозможно.

Надеемся, что нам удастся разработать «правила игры» - четкие и понятные условия реализации инициатив собственников. Если все будет хорошо, реконструкция пройдет с пользой для жильцов, тогда будем считать, что наша задача выполнена и отработанную методику можно пустить в свободное плавание.

Владимир КОТОВ,
главный специалист
управы Савеловского
района, САО