

«Шикарная квартира: кто оплатит ЖКУ?» – под таким заголовком в прошлом году «Московская среда» (№ 48) опубликовала заметки с Международного научно-практического семинара «Управление жилищным фондом, организация ремонта и реконструкции зданий, обеспечение сохранности и безопасности жилых домов», где говорилось о проблемах реконструкции старого жилищного фонда. На публикацию откликнулись специалисты. Предлагаем вниманию читателей мнение Олега ПАНИТКОВА, члена технического комитета по разработке технических регламентов в области строительства при Администрации Президента РФ.

РЕАЛИТИ-ШОУ РЕКОНСТРУКЦИИ

В последнее время на телевидении стали популярны так называемые реалити-шоу, действие которых разворачивается прямо на глазах у зрителей. Нечто подобное представляет собой проект реконструкции без отселения жильцов – он, кстати, упоминается в статье «Шикарная квартира: кто оплатит ЖКУ?». Я же хочу рассказать об особенностях такой реконструкции, полагая, что информация необходима не только специалистам, но и тем, кто живет в домах, предназначенных к модернизации.



В этом случае действительно людей не отселяют. Фиксировано время проведения строительно-монтажных работ: по будням – с 9.00 до 18.00; по субботам – с 10.00 до 16.00. При этом учитываются мнения и пожелания жильцов. Образуются инициативные группы жителей дома, с которыми можно решить возникающие во время реконструкции вопросы. Строительная компания или заказчик, в свою очередь, выделяет человека, который должен постоянно находиться на стройплощадке для координации действий с инициативной группой. Это отнюдь не формальная дань демократичности процедуры. Практика показывает: отсутствие ответственных за координацию может привести к возникновению конфликтных ситуаций, грозящих остановкой проекта.

Необходим также мониторинг (фотографирование, подписание акта или фотографии) всех квартир здания для оценки их состояния до начала работ. Это нужно сделать во избежание необоснованных претензий к строителям и оценки возможного ущерба от их действий. Такая мера защищает и строителей, и жителей.

Все работы проводятся с подвесных лесов, которые крепятся по периметру крыши. Такая система необходима для предотвращения, с одной стороны, проникновения жителей в квартиры, с другой – несанкционированного доступа их на строительную площадку. Важно организовать надлежащую охрану стройплощадки и на земле. Сама площадка должна быть небольшой, а технология строительства – предусматривать работу с колес или не требовать большого места для складирования стройматериалов. О том, что необходимы меры по защите зеленых насаждений (помощь, ограждения деревьев и кустарников), и говорить не приходится.

Следование этим рекомендациям обеспечивает спокойствие жителей и помогает избежать конфликтов в ходе реконструкции. Кстати, место для стройплощадки выбирается с учетом существующей застройки и согласуется с жителями соседних домов. После свертывания строительной площадки от нее не должно остаться и следа.

МАНСАРДА КАК ПАЛОЧКА-ВЫРУЧАЛОЧКА

Жилищный фонд всех форм собственности в нашей стране составляет ныне 2 млрд. 920 млн. кв. метров. Из них 250 млн. квадратных метров, на которых проживает более 15 миллионов человек, – это дома, построенные с 1955 по 1969 год. Они прежде всего требуют экстренных мер по обновлению и реконструкции. По информации Минрегиона, цена вопроса по России – 10 трлн. рублей. Два федеральных бюджета!

Понятно, что в настоящее время у государства нет

возможности реконструировать и утеплить каждый дом. Но и под лежачий камень вода не течет. Поэтому необходимо уже сегодня искать любые возможности для реконструкции такого жилья.

Один из возможных вариантов – надстройка мансардных этажей. Что она дает? Во-первых, мы получаем дополнительные площади, реализация которых приносит средства на реконструкцию всего дома. Напомним: типовые четырех- и пятиэтажки сооружались из долговечных материалов (бетон, кирпич) и оснащались всеми видами инженерного оборудования. В большинстве зданий их физический износ не превышает 20 процентов, а технические характеристики домов позволяют увеличить их этажность на 1–2 этажа при применении легких конструктивных решений мансарды. Именно это направление обеспечивает возможность получить новую жилую площадь в районах с уже сложившейся социальной и инженерной инфраструктурой, где разница между рыночной ценой и себестоимостью квартир позволит инвестору получить устойчивый доход и реинвестировать часть его в обновление жилищного фонда. Кроме того, щадящее уплотнение застройки (на 20–30 процентов) не требует существенного изменения муниципальной инфра-

ИЗ ПЕПЛА ДВОРЕЦ НЕ ПОСТРОИШЬ

структуры (транспортное обеспечение, парковки, школы, детские сады и рекреационные территории). Новое строительство требует больших финансовых вложений, а снос существующей застройки с последующим строительством новых зданий влечет за собой дополнительные расходы на демонтаж, транспортировку, переработку и захоронение отходов. Кроме того, снос существующих зданий предусматривает наличие или строительство фонда для отселения, а на это нужны дополнительные инвестиционные затраты.

ЭКОНОМИЯ

Строительство мансардного этажа на пятиэтажном доме увеличивает общую площадь дома в среднем на 700 кв. м и экономит 0,15 га городской территории. Обходится это в 1,5 раза дешевле, чем при строительстве на новых территориях, примерно так же сокращаются затраты на строительство инженерной и городской инфраструктуры.

Анализ реализованных проектов показывает высокую доходность устройства мансардных этажей для потенциальных инвесторов. Это позволяет отчислять от 20 до 30 процентов стоимости жилья мансардного этажа на мероприятия по реконструкции и утеплению всего здания. В то же время следует помнить, что каждый проект индивидуален и требует отдельного расчета. Если же взять только утепление здания – без привлечения средств от надстройки мансардного этажа, то при существующих ценах на энергоносители и стоимости мероприятий по утеплению срок окупаемости превысит 20 лет.

Для примера приведу проект, реализованный в Санкт-Петербурге. Там произведена реконструкция пятиэтажного трехсекционного жилого дома с надстройкой мансардного этажа на одном уровне. Реконструкция – кроме надстройки – включала: утепление фасадов; установку индивидуального теплового пункта на дом; восстановление дренажной системы здания; ремонт существующих окон и балконных дверей с установкой уплотнителя в притворах; модернизацию существующей системы отопления и установку счетчиков; остекление балконов; благоустройство территории. Доход за счет продажи квартир в мансарде составил 5659200 руб. (в ценах 2000 года). Внутренняя норма доходности инвестиций – 50 процентов. Чистый дисконтированный доход с учетом ставки дисконта в 17 процентов – 989229 руб. Индекс доходности – 1,28. Срок окупаемости без учета дисконта – 0,67 года. Срок окупаемости с учетом дисконта – 0,8 года.

Как видим, проект требует сравнительно небольшого для отрасли капитального строительства объема инвестиций. Более того, он может быть снижен за счет привлечения средств жильцов до-

ма, желающих улучшить свои жилищные условия. А устройство двухуровневой мансарды снижает объем инвестиций на квадратный метр получаемой площади.

Анализ полученных показателей показывает высокую рентабельность проекта при коротком сроке оборота средств и убеждает в привлекательности подобных проектов. Таким образом, можно обеспечить привлечение внебюджетных средств для реализации федеральной и городской программ реконструкции домов первых массовых серий и сохранения жилищного фонда, созданного в 60–70-е годы.

ПРЕПОНЫ

С точки зрения существующей на сегодняшний день нормативной базы строительной промышленности реконструкции зданий и надстройке мансардных этажей нет. Однако действующие юридические акты дают возможность владельцу даже одной квартиры остановить весь процесс реконструкции по решению суда. В числе несогласных часто выступают люди, которым в принципе ничего не надо, подчас даже те, кто вообще не оплачивает коммунальные платежи. Как большинству владельцев квартир отстоять свое право на улучшение условий проживания? К сожалению, судебная практика неоднозначна – есть решения как в пользу большинства, так и против. Такая ситуация в законодательстве отталкивает инвесторов и останавливает некоторые проекты.

В европейских странах решения о модернизации здания принимаются 2/3 голосов жителей дома. Такой подход не ущемляет ничьих прав и работает на благо основной массы людей и государства.

Темп ветшания существующего жилищного фонда превышает темпы строительства нового жилья. Для большей части жилых домов первых массовых серий сроки планового капитального ремонта в соответствии с нормами эксплуатации уже прошли. В России доля инвестиций в реконструкцию не превышает 5 процентов от общего объема инвестиций в строительство жилья. Для сравнения: во Франции – более



50 процентов. Скажем, в Москве 30 миллионов квадратных метров жилья – ветхие и аварийные дома, состояние которых не соответствует современным требованиям. Рассмотренный вариант реконструкции может снять остроту проблемы.

ЧИСТЫЙ ДОХОД ДЛЯ СОБСТВЕННИКА

А что получат сами жители от реализации таких проектов? Полагаю, тут выгода очевидна. Например, при утеплении фасада здания улучшается микроклимат в квартирах, увеличивается срок службы здания, снижаются коммунальные платежи. Добавьте к этому ремонт подъездов, установку домофонов, восстановление балконов (во многих зданиях они в аварийном состоянии) или их остекление, ремонт внутренних коммуникаций дома, устройство лифтов и т.д.

По оценкам агентств недвижимости, квартира в реконструированном доме на 10–20 процентов дороже, чем в нереконструированном. В мансарде она может стоить на 30 процентов дороже. В любом случае совокупность мероприятий по реконструкции обеспечит более комфортные условия проживания и повысит стоимость недвижимости, принадлежащей жителям, что является чистым доходом для собственников жилья.

Записал Григорий ЛЯМИН

ТЕХНОЛОГИИ

КОСМОС – ЖИЛКОМХОЗУ

На экране монитора – точное местоположение всей уборочной техники, вышедшей в один из последних снегопадов на улицы САО. Оператор в деталях отслеживает в режиме on-line ход технологического процесса во всех районах округа, по каждой конкретной машине. Машины между тем разбросаны на территории в десятки километров – от Западного Дегунина на севере у МКАД до Белорусского вокзала в центре столицы.

– На протяжении всех суток или какого-то заданного периода времени, – рассказывает Николай Водянов, один из руководителей службы благоустройства САО, – мы имеем максимально точную информацию по всем аспектам процесса уборки: сколько конкретная машина прошла километров, как соблюдает технологический цикл, не было ли у нее ремонтов или простоев – из-за того, что, допустим, водитель куда-то отлучился.

Подробную информацию коммунальщики САО получают из... космоса. Точнее, на окружную службу благоустройства работает спутниковая система навигации. Это отечественная разработка. Ее начали испытывать в САО месяца три назад. По всем параметрам она неплохо себя зарекомендовала.

До внедрения спутниковой системы у благоустроителей САО, как и во многих других административных округах, было немало проблем с подрядными организациями, убравшими снег на улицах. Верили им на слово – уборка-де произведена. Контроль осуществлялся, как везде в столице, выборочно. Не приставив же к каждому снегоуборщику контролера! Ну и расслабились в ходе технологического процесса иные водители спецтехники. Теперь не до расслабления: за тобой конкретно следит недреманное космическое око.

– Пока наша спутниковая система задействована только для снегоуборочных машин, – проинформировал Владимир Платонов, руководитель коллектива разработчиков этой системы. – В перспективных же планах администрации САО – установить наши космические навигаторы на всем транспорте, используемом в коммунальной сфере.

ОБНОВЛЕНИЕ ЭЛЕКТРИЧЕК

Только за февраль и только на Октябрьской железной дороге вандалы испортили внешний вид 70 с лишним вагонов. Не менее впечатляет и статистика по дорогам МЖД. После себя пассажиры оставляют не только разбитые стекла и порезанные сиденья. Разрисованные стены электричек – тоже следы пассажирского «творчества».

Раньше на новую окраску вагонов после вандалов у железнодорожников уходило не меньше недели. «Красили вагоны прямо в цехе ручную. При этом не только сам маляр, но и все рабочие цеха не были защищены от краски и ее вредных газов. Да и процесс послеокрасочной сушки занимал немало времени», – рассказывает главный инженер депо «Раменское» Андрей Кудряшов.

Иное дело теперь. Благодаря новому покрасочному комплексу проблема окраски электрички в депо решается за одни сутки.

Комплекс состоит из 4 камер. В первой камере – очистка вагонов от старой краски. Здесь мощная струя воздуха с железной дробью очищает поверхность. Во второй – грунтовка вагонов. Третья – окрасочная камера: в ней вагоны принимают «душ» из краски. И наконец, в четвертой камере вагоны сушатся.

Комплекс управляется компьютером. Электронный интеллект делает скрупулезный расчет каждой операции процесса покраски, высчитывает до капли необходимую дозу покрасочного материала. И от вредного газа в этом комплексе маляр защищен – делает свое дело мощная вытяжка. К тому же сохнет свежоокрашенная электричка теперь не на свежем воздухе, как раньше, а в вентилируемой камере при температуре плюс 60 градусов.

Благодаря новой технологии качество покраски вагонов улучшилось в разы. Раньше краску наносили сверху прямо на старый слой, и внешний вид электрички приходилось обновлять пару раз в год. Теперь в покрасочную камеру электричка будет попадать всего раз в три года.

Технология настолько себя оправдала, что, вполне возможно, она может найти применение и в автосервисе городских транспортников – в цехах ремонта автобусных и троллейбусных парков.

Геннадий АЛЕКСАНДРОВ

АНКЕТА

Дмитрий ЗАЦЕПИН, директор ГУП «Жилищник-1»

1. Как вы знаете, сейчас идут полномасштабные работы по реконструкции аэропорта и жилого сектора района Внуково, в которых мы принимаем активное участие. В прошлом году мы завершили капитальный ремонт семнадцати жилых домов общей площадью 77,14 тыс. кв. метров, строительство ЦТП и прокладку инженерных систем в районе Внуково. В июне 2006 года случилась трагедия: в квартире № 14

первого подъезда в доме по адресу ул. Большая Внуковская, д. 1 произошел взрыв бытового газа и обрушение перекрытий первого подъезда, в результате чего погибли два человека. Для всех нас это стало большим потрясением. Только благодаря слаженным действиям городских служб удалось в кратчайшие сроки провести восстановительные работы.

2. В этом году мы планируем завершить капитальный ремонт общежитий, принятых в 2005 году у ОАО «Москвич». Даже учитывая то, что эти общежития находились в ужасном, непригодном для проживания состоянии, не эта проблема для нас самая сложная. Эти общежития

перенаселены. Для того чтобы перевести дома из статуса общежитий в статус жилых домов, необходимо их не только отремонтировать, но и каждой семье предоставить отдельное изолированное помещение, соответствующее действующим нормам, что позволит людям зарегистрироваться и прописаться. Мы столкнулись с непониманием жителями принятых общежитий действующего законодательства и того, что ГУП «Жилищник-1» не имеет ни полномочий, ни возможностей предоставить семьям жилую площадь согласно социальным нормам. Но в процессе диалога совместно мы находим взаимопонимание.

3. Жилищно-коммунальное хозяйство – это не узкоспециализированная отрасль, а огромный фронт задач и работ, которые необходимо выполнить, для того чтобы привычный для нас образ жизни мог существовать. И на этом фронте круглосуточно трудится огромное количество людей – несколько миллионов. Поэтому можно смело заявить: «Есть такая профессия – жилищно-коммунальный фронт защищать».

Александр БУКАТОВ, заместитель генерального директора компании «Светосервис»

1. Прошлый год особенный – нам

удалось поработать на Красной площади столицы и сделать архитектурно-художественную подсветку здания Государственного Исторического музея. Теперь москвичи могут любоваться им не только днем, но и в вечернее время.

2. Сложнейшая задача, стоящая перед нами в этом году, – освещение Серебряноборского туннеля – одного из крупнейших в мире. (Его длина более двух километров.) И красивейшего вантового моста через Москву-реку, переброшенного по соседству.

3. Есть такая профессия – делать город светлым.