Растишка для дома,

или Пилотный проект реконструкции с надстройкой жилого дома

Вопрос проведения капитального ремонта, реконструкции, санации и модернизации жилищного фонда с привлечением средств собственников жилья Правительством города Москвы рассматривался еще в 2002 году. В постановлении Правительства Москвы от 21 января 2003 года № 28 «О программе капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки, начиная с 2003 года, и основных объемных показателях на 2003 - 2004 годы» предложения обрели реальные черты и конкретные сроки воплощения.

В постановлении впервые рассматривался вопрос реконструкции жилых домов в экспериментальных кварталах, подлежащих обновлению. Необходимо было выявить оптимальные планировочные и технико-экономические решения, чтобы их воплощение позволило с помощью реконструированного жилья решить отдельные общегородские социальные задачи. Предусматривалось, что преобладающие объемы работ будут производиться без отселения жителей. Программа рассчитана на период до 2010 года с выделением первоочередных задач на 2003 - 2004 годы. На тот момент, в отсутствие Жилищного кодекса, позволяющего собственникам выступать инвесторами и застройщиками-заказчиками, программа не могла быть реализована в полном объеме. С 2005 года, после вступления в силу нового Жилищного кодекса, открылась возможность привлекать средства собственников к проведению работ в жилых домах как по капитальному ремонту, так и по реконструкции, с увеличением жилой и нежилой площади.

Собственники дома 32 по улице Мишина, объединившись в ТСЖ «Мишина, 32», при поддержке Правительства Москвы и префектуры САО приступили к реализации программы. В поддержку этого проекта было специально издано распоряжение Правительства города Москвы от 10 февраля 2006 года «О разработке проектной документации на капитальный ремонт и реконструкцию с надстройкой жилого дома по адресу: ул. Мишина, дом 32 (Северный административный округ)».

Собственники дома взяли на себя все финансовые расходы по выполнению полного комплекса работ: от обследования конструкций жилого дома, материалов и грунтов до проведения всех ремонтно-строительных работ, включая благоустройство придомовой территории.

Одновременно московские специалисты искали возможности привлечь опыт иностранных строителей для проведения данных работ без отселения жителей. Одной из самых приемлемых для Москвы была признана методика производства подобных работ в Восточном Берлине. Привлекало то, что немецкие специалисты во время производства работ причиняют минимум неудобств жителям реконструированных домов.

Для подготовительных работ по реализации проекта была организована рабочая группа, в которую вошли инициативные жители, председатель ТСЖ «Мишина, 32» и представители ГУП МНИИТЭП. При поддержке Сената Берлина, в содружестве с немецкими специалистами, группой был изучен опыт и подготовлены предложения по реализации пилотного проекта реконструкции жилого кирпичного дома 32 по улице Мишина.

В соответствии с Градостроительным планом развития территории Савеловского района САО города Москвы до 2020 года, подготовленным Москомархитектурой, в части квартала 54А предусмотрен капитальный ремонт и реконструкция с надстройкой восьми многоквартирных жилых домов общей площадью 20153 квадратных метра. При стоимости капитального ремонта квадратного метра 6 тысяч рублей (цены определены Мосгорэкспертизой) из бюджета города на проведение капитального ремонта необходимо израсходовать почти 121 миллион рублей.

Всего в Савеловском районе в соответствии с Градостроительным планом планируется реконструировать с надстройкой 41 дом, это примерно 110 тысяч квадратных метров общей площади. На данных домах возможно надстроить 70 тысяч квадратных метров дополнительного жилья, обеспечив при этом жилплощадью около 4 тысяч москвичей. Только на капитальный ремонт данных домов будет затрачено 420 миллионов рублей.

В Москве около 3 тысяч аналогичных домов, к которым можно применить данные технологии реконструкции. При распространении опыта, наработанного в результате реализации данного проекта, вполне возможно надстроить 6 миллионов квадратных метров нового жилья и капитально отремонтировать 9 миллионов квадратных метров существующего. И все это за счет средств самих жителей. Переложив бремя расходов по капитальному ремонту данных домов на собственников, город экономит 5,4 миллиарда рублей, направив их на другие нужды, в том числе на ремонт серийных домов, не подлежащих реконструкции. Экономический эффект налицо. Кроме этого, явно возрастет количество проектных, строительных организаций, рост выпуска строительных и отделочных материалов, что повлечет увеличение рабочих мест и налоговых выплат в бюджет, в том числе и городской. Тысячи москвичей смогут улучшить свои жилищные условия. Если взять за основу, что на 1 человека приходится 25 квадратных метров жилья, то в надстроенных площадях можно будет расселить 240 тысяч человек, это население 5 районов города, таких как Савеловский.

Развитие современного города невозможно без постоянно развивающейся энергосистемы. Отставание роста энергетических мощностей от необходимых тормозит плановое развитие промышленности и жилищного строительства города. На данном этапе вопросы энергосбережения выходят на первое место. Использование опыта внедрения энергосберегающих технологий в жилищном фонде, в том числе накопленного в Германии, и применение его при реконструкции жилых домов даст существенные положительные результаты. К примеру, экономия по теплу составит около 60 процентов, т.е. с учетом надстраиваемой части здания увеличение потребления тепловой энергии практически не потребуется. Методику можно применить на домах любых серий при их реконструкции.

Особенностью данного проекта является то, что он объединяет в себе несколько национальных проектов и государственных программ и

что Правительство Москвы в их реализации делает упор на инициативы граждан.

Не секрет, что в настоящее время основным стимулом к повышению рождаемости является обеспечение молодых семей отдельным жильем. При реализации данного проекта у собственников появляется возможность получить жилье для своих детей и молодых семей во вновь построенных квартирах по доступным ценам. Проживание нескольких поколений в одном месте способствует решению важной социальной задачи - сохранению и развитию семейных связей, решаются проблемы воспитания подрастающего поколения и уход за стариками.

При комплексной реконструкции микрорайонов или кварталов, в которых расположены жилые дома, подлежащие реконструкции, происходит естественное объединение жителей в товарищества или территориальные общины для дальнейшего управления, эксплуатации и технического обслуживания реконструированных зданий и прилегающих территорий.

Реконструкция отдельного жилого дома, при довольно большой плотности застройки, ведет к проблемам, связанным с обеспечением жителей машиноместами, и тормозит развитие инфраструктуры. В то же время при комплексном подходе к реконструкции кварталов или микрорайонов возможно строительство многоэтажных подземных паркингов для жителей всего квартала, благоустройство территории с учетом зон отдыха граждан, создания за счет вывода первых этажей необходимой инфраструктуры, предприятий потребительского рынка и услуг, в которых остро нуждаются жители именно этого квартала.

Если посмотреть на проблемы реализации национального проекта «Доступное жилье - гражданам России», то можно заметить, что в других субъектах Федерации его реализация осуществляется на свободных земельных участках и во многом за счет средств федерального и местного бюджета. В городских стесненных условиях необходимо искать новые, нестандартные решения. Предлагаемый московский проект рассчитан именно на городские условия, при которых на существующих земельных участках, без их увеличения, будут построены дополнительные квартиры с одновременным проведением капитального ремонта существующего жилья и комплексным благоустройством микрорайона. Проект является новым не только для Москвы, но и для других регионов. На сегодняшний день в России он не имеет аналогов.

В сентябре 2006 года делегация Сената Берлина (Wolfram O. Martinsen и Ralf Protz) по приглашению Правительства Москвы посетила Савеловский район и ознакомилась с проектом реконструкции квартала 54А и дома 32 по улице Мишина. В рамках общества «Компетенццентрум Гроссзиндлунген» в Берлине состоялось обсуждение проекта с участием архитекторов, инженеров и юристов, которые внимательно изучили представленные материалы. Немецкая сторона достаточно оптимистично рассматривает перспективы сотрудничества в рамках данного проекта. Заинтересованность москвичей основывается на том, что этот тип зданий представляет существенный этап в истории домостроения в Москве, причем число таких зданий в городе весьма значительно.

В качестве первого шага развития сотрудничества Москва - Берлин предусмотрена показательная реконструкция дома 32 по улице Мишина с использованием немецкого опыта в проектировании и строительстве для реконструкции жилого дома. В ходе работ предстоит отработать строительные технологии, решить правовые и экономические вопросы, которые будут распространены на другие дома квартала 54А, подлежащие реконструкции.

Естественно, что у части собственников нет средств на финансирование работ капитального ремонта и реконструкции дома. Поэтому принято решение освободить от каких-либо платежей тех собственников, которые не претендуют на получение дополнительного жилья в надстраиваемой части дома. Оплата распространяется только на тех собственников, которые желают приобрести дополнительную жилую площадь. Получается своеобразное обременение, хочешь получить квартиру в надстройке, оплати проведение капитального ремонта, в определенной доле (площадь получаемой квартиры - от общей площади надстройки). Точно так же с реконструкцией территории квартала, на которой планируется строительство многоэтажного или подземного паркинга. Хочешь получить машиноместо, оплати свою часть в реконструкции территории квартала. При данном подходе обеспечивается социальная справедливость. Те собственники, которые получают дополнительную недвижимость, участвуют своими средствами в данном проекте, те, кто на это не претендует, освобождаются от платежей. При этом перечень и качество работ одинаковы для всех квартир независимо от форм собственности и личного участия собственника в финансировании. Одновременно собственники на общем собрании определяют перечень работ, необходимых для улучшения жилищных условий в существующей части здания с учетом применения современных технологий, которые позволят уменьшить стоимость последующей эксплуатации здания и оплату коммунальных услуг. Несмотря на такой подход к финансовому участию граждан, стоимость жилья и машиномест будет значительно ниже существующей на рынке недвижимости. На сегодняшний день средняя рыночная стоимость квадратного метра в данных домах равна 125 тысячам рублей, в надстроенной части дома себестоимость одного квадратного метра будет не выше 40 тысяч рублей. Тем самым обеспечивается привлекательность проекта, и жилье становится более доступным. Одновременно планируется привлекать коммерческие структуры в качестве соинвесторов. За счет средств соинвестора есть возможность расселить коммунальные квартиры, переселить жителей первых этажей и перевести эти квартиры в нежилые помещения, для размещения социально значимых объектов.

Планируемый срок реализации пилотного проекта 2010 - 2012 год. По его окончании планируется провести тщательный анализ проделанной работы, разработать методические рекомендации, организовать курсы для руководителей инициативных групп, внести соответствующие изменения и дополнения в существующие правовые документы. После этого возможно внедрение разработанной методики проведения капитального ремонта и реконструкции жилых домов за счет средств собственников в массовом масштабе.

Благодаря информационной поддержке проекта собственники, проживающие в Центральном административном округе Москвы, разработали аналогичные проекты. Большой интерес к проекту проявляют руководители администрации Тулы и Ростова-на-Дону, которым была оказана помощь в организации ТСЖ с целью реконструкции жилых домов и разработан пакет правовых документов.

В последние годы Правительство Москвы приняло ряд правовых документов, стимулирующих развитие инициатив собственников и их объединение в товарищества. Одним из стимулирующих факторов создания данных товариществ должно служить обязательство города по проведению капитального ремонта жилых домов. Для этого необходимы огромные денежные средства. Предлагаемый проект частично переносит финансовую нагрузку с бюджета города на собственников.

Гарри КУРЕНКОВ,
председатель ТСЖ
«Мишина, 32»