

НАДЕЖНАЯ НАДСТРОЙКА ЭТАЖЕЙ

До последнего времени дом по улице Мишина, 32, в Савеловском районе Северного округа столицы был ничем не выдающейся четырехэтажкой — кирпичные стены, скатная чердачная кровля с организованным наружным водостоком. За все время его эксплуатации в нем ни разу не проводился капитальный ремонт.

С течением лет этот дом, построенный в 1956 году, перестал соответствовать современным требованиям: сопротивление теплопередаче наружных стен было существенно ниже того, что должно быть по требованиям энергоэффективности, инженерные системы и оборудование сильно изношены.

Словом, и сносить жалко, и позволить обитателям дома жить в прежних условиях, тоже не очень хорошо. И тогда решено было реконструировать дом. Документацией предусматривалась надстройка новых этажей на несущих пилонах, которые позволяли исключить дополнительную нагрузку на существующую конструкцию дома. Улучшить жилищные условия предполагалось за счет утепления фасадов, увеличения площади путем пристройки летних помещений, дополнительных помещений и проведения капитального ремонта дома с заменой его инженерных коммуникаций. После реализации проекта реконструированный дом должен был «подрасти» до девяти этажей, и в нем должно было появиться дополнительно 30 квартир общей площадью 2222,2 кв. метров.

О том, как реализовывался эксперимент, и будет ли этот опыт распространен дальше, корреспонденту «СГ» рассказал руководитель департамента градостроительной политики города Москвы Сергей ЛЕВКИН.

— Сергей Иванович, работы на объекте подходят к концу, и жителей скоро можно будет поздравить с новосельем. Скажите, дом

приглашают представителей и нашего департамента для информирования о методах реконструкции, организационно-правовой модели, финансовой

— Себестоимость одного квадратного метра готового жилья в реконструированном доме составляет примерно 75-80 тысяч рублей. Сюда входят стоимость оплаты за техническое подсоединение к инженерным сетям, капитальный ремонт существующего дома, а также строительство надстраиваемой и обстраиваемой части. Стоит отметить, что средняя рыночная стоимость квадратного метра жилья в Савеловском районе — около 200-280 тысяч рублей.

— После реконструкции дом на улице Мишина стал 9-этажным. Существуют ли ограничения по этажности в надстраиваемой части?

— По данной технологии строительства с опорой на отдельно стоящий фундамент можно возводить дома и более высокой этажности. Ограничение — предельные параметры высотности в ГПЗУ.

— Как жители согласились на строительные работы в буквальном смысле прямо над головами?

— Это вопрос выбора большинства. К сожалению, бесплатных услуг в нашей жизни почти не существует. И временные неудобства — это плата за возможность приоб-

рести жилье по ценам в разы меньше рыночных, то есть по инвестиционной стоимости. Те из собственников, у кого не было средств, смогли получить дополнительную площадь в обстройке, лифт, мусоропровод и благоустройство территории.

Что касается стройки над головой, то это вопрос применяющейся технологии и четкой организации строительства. Напомню, строительные работы велись на объекте с 8:00 до 20:00.

— Каким образом планируется использовать появившиеся дополнительные помещения?

— Функционал помещений определяется проектом, и за него голосуют собственники. В доме на улице Мишина из-за отсутствия подвала часть помещений пятого технического этажа используется под нежилые цели — там размещены коммуникации, диспетчерские помещения, помещения для служб ТСЖ.

В случае наличия подвала возможна реализация проекта, когда жители 1-2 этажей перейдут в надстроенную часть, а эти помещения можно перевести в нежилой фонд и разместить необходимые для района службы быта, кафе и другое.

— Изначально в доме не было лифтов. Какие технические решения применялись для их установки в реконструируемом доме?

— По правилам проектирования в домах выше пяти этажей должен быть спроектирован лифт. Это обязательное требование, оно, как и другие нормативные требования, было реализовано в данном проекте. На отдельном фундаменте была отлита из монолитного бетона лифтовая шахта, смонтирован гидравлический грузопассажирский лифт шириной 2,2 метра.

Никаких проблем с технической точки зрения это решение не представляет. Лифтовая шахта выносится за фасад существующего дома, площадки останки лифтов межэтажные, то есть нужно подняться или



спуститься по одному лестничному маршу в квартиру. В местах, где были окна в «старом» доме, оконный блок демонтируется вместе с куском кирпичной кладки, расширяется и обеспечивается доступ на пристроенную лифтовую площадку. Сбоку от лифтовой кабины располагается мусоропровод.

— Каким образом проводится согласование реконструкции с собственниками квартир?

— Процесс проведения собрания регламентирован Жилищным кодексом. Любой собственник, под черкиваю, любой, а не совет дома, или любая общественная организация дома инициирует проведение собрания. Создается счетная комиссия, назначается секретарь, делается реестр квартир (помещений), готовится бланк голосования.

Собрание может проводиться как в очном, так и заочном виде в определенный законом срок. После этого голоса подсчитываются, подготавливается протокол. В случае принятия решения двумя третями голосов собственников дом может быть реконструирован.

— сам проводит конкурс на подрядчика, проектировщика, технического заказчика, обеспечивает авторский и строительный надзор. Возглавляет ее, как правило, собственник, которого выбирают на собрании жильцов и передают ему полномочия. Для контроля формируют ревизионную комиссию.

Чтобы исключить некоторые моменты, связанные с недоработками в законодательстве о ЖСК, наш департамент прорабатывает этот вопрос с коллегами из Москомстройинвеста — уполномоченного органа в области долевого строительства, чтобы договоры паенакопления в добровольном порядке (хотя это и не требуется по закону) были зарегистрированы в Едином реестре. Это позволит исключить возможность двойных продаж, самовольного переноса завершения сроков строительства по тем объектам, которые будут координировать наш департамент. Думаю, эти меры не будут лишними, а лишь обеспечат дополнительную прозрачность в юридической схеме реализации подобных проектов.

— За рубежом реконструкция с надстройкой жилых домов также встречается. Опыт иностранных коллег пригодился при реализации этого проекта в Москве?

— Конечно, при разработке проекта был использован опыт других стран, в частности Германии, Финляндии, Израиля.

— Насколько этот проект уникален для столицы?

— Сама идея надстройки жилого дома, конечно же, не нова. Например, в начале 2000-х годов в Москве была проведена реконструкция на Химкинском бульваре, но с отселением и за счет средств городского бюджета. Уникальность проекта на улице Мишина заключается именно в том, что он реализован по инициативе самих жителей.

Что характерно, на строительной площадке для ознакомления с опытом побывало уже достаточно много делегаций из федеральных органов исполнительной власти, Московской,



Жилой дом до реконструкции.

на улице Мишина так и останется экспериментальным, или у этого проекта есть будущее?

— Сегодня в доме на улице Мишина, 32, уже завершены все основные строительно-монтажные работы, установка оборудования индивидуального теплового пункта, лифтов и инженерных систем. На объекте приступила к работе приемочная комиссия специалистов Мосгосстройнадзора. После устранения замечаний комиссии жителей можно будет поздравить с новосельем.

Реализация аналогичных проектов возможна только в случае добровольного принятия решения собственниками жилья большинством голосов — 2/3 и отсутствии градостроительных ограничений: по высотности, нахождению в охранных зонах или близости к улично-дорожной сети.

Если эти два условия выполняются, департамент готов оказать организационную и методическую помощь инициативным группам, желающим пойти по этому пути. И такая работа у нас уже ведется.

В Москомархитектуру направлены проекты адресных перечней для проработки градостроительной возможности реконструкции. Из 200 адресов по 24 получено заключение о возможности такой реконструкции. Еще 47 адресов нуждаются в дополнительном согласовании с органами исполнительной власти города Москвы — департаментом культурного наследия, департаментом природопользования и охраны окружающей среды.

В своих заключениях о возможности реконструкции в ряде случаев они не рекомендовали проведение работ, так как некоторые дома попадали на земельные участки, находящиеся в зонах культурного наследия. В полученных заключениях были аргументированы причины, по которым они не согласовали предлагаемые адреса для реконструкции. Учитывая мнение наших коллег и требования закона, эти адреса были исключены из проекта адресного перечня.

Управы районов оказывают содействие инициативным группам собственников домов, включенных в перечень, предоставляя помещения для проведения собраний, на которые

схеме реализации подобных проектов. На этих встречах мы доводим до людей необходимую информацию, отвечаем на интересующие вопросы. Порой возникают жаркие дискуссии. Могут сказать, что неравнодушных людей там не бывает, ведь это касается каждой семьи и связано с улучшением жилищных условий.

— Кто в большей степени выгодоприобретатель — город или жители? С какими трудностями пришлось столкнуться при реализации проекта?

— Конечно, в реализации этого проекта заинтересованы сами жители. Долгое время у них многое не получалось, требовалась административная поддержка, и мы ее им оказали. Фактически уже два с половиной года департамент совместно с заказчиком-застройщиком буквально каждый день координируют работу по реконструкции. В результате путь до получения разрешения на строительство был долгим — целых семь лет. Основные проблемы в работе по подготовке и согласованию документов — это отсутствие опыта и необходимой квалификации.

Проект «Мишина-32» позволил департаменту выявить те сложности, которые мешают процессу согласования необходимых документов. Нам удалось системно разобраться во всех вопросах и предложить решения, что и как можно улучшить. Итогом совместной работы стали «Методические рекомендации по разработке и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования». Они размещены в свободном доступе на сайте департамента, и ими может воспользоваться любая желающая. По сути это пошаговая (в 35 шагов) инструкция с полным набором всех необходимых инструментов: формы заявок, адресов, наименований, четкого регламента подготовки, прохождения, а также сроков согласования необходимых документов.

— Сергей Иванович, какова стоимость квадратного метра в «новом» доме?



Визуализация в жилой застройке.

Что касается тех, кто не согласен, им остается выполнить решение большинства, так как это законное решение. Поэтому мы настоятельно рекомендуем: все решения проводить по закону и привлекать к процедуре нотариусов, чтобы тем самым оформить все волеизъявления в четком соответствии с законом.

— Планируется ли привлекать инвесторов к аналогичным проектам в будущем?

— Этот проект носит социальный характер, и мы не ищем инвесторов. В «Методических рекомендациях» департамент предлагает самим собственникам организовать работу через некоммерческие объединения ТСЖ или ЖСК и привлекать к финансированию как собственные и заемные средства, так и средства физических лиц, пайщиков по договору паенакопления.

— Кто будет проводить работы по надстройке домов?

— Всю работу по надстройке организуют сами жильцы через компанию, которой передают полномочия, в данном случае заказчику-застройщику. Он нанимает специалистов

Калужской областью, да и жители города посещают этот объект.

Мы приветствуем инициативу граждан и всегда готовы оказать им любую методологическую помощь.

Матвей ВЛАДИМИРОВ.

ОТ РЕДАКЦИИ

Эксперимент на улице Мишина показал, что появляется возможность существенно нарастить жилищный фонд в условиях давно сложившейся плотной городской застройки. При этом стоимость квадратного метра по существу нового комфортного жилья в три раза ниже! Конечно, новые квартиры в реконструируемых домах — это капля в море в существующих объемах ввода жилья в столице. Но не будем забывать о нынешних непростых временах — кризис на дворе. Словом, данный эксперимент достоин того, чтобы тиражировать его в масштабах всей страны.

Фото предоставлено департаментом градостроительной политики города.