

ПРЕОБРАЖЕНИЕ



Гарри КУРЕНКОВ,
председатель правления
ТСЖ «Мишина-32»,
г. Москва

Восемь лет тому назад в четвертом выпуске журнала «Председатель ТСЖ» в статье «Растишка для дома» был опубликован проект реконструкции МКД по адресу: Москва, ул. Мишина, д. 32, где было создано ТСЖ с одноименным названием — «Мишина-32». На сегодняшний день этот проект реализован и признан Правительством Москвы удачным.

Ты помнишь, как всё начиналось?

Этот четырехэтажный, двухподъездный дом был построен в 1957 г. по индивидуальному проекту из силикатного кирпича с железобетонными межэтажными перекрытиями. В доме было всего 16 квартир, высота потолков 3 м, площади квартир были от 80 до 100 м². Капремонт никогда не проводился, все инженерные системы, балконы, крыша, водостоки, газовые колонки были изношены. Естественно, при невысокой этажности отсутствовали лифты, никто в те годы не задумывался и о системе доступа для лиц с ограниченными возможностями. Жители понимали, что ждать помощи со стороны государства в обозримые десятилетия не приходится.

Внимательно изучив законодательство, прежде всего Жилищный, Градостроительный и Гражданский кодексы РФ жители поняли, что на собственников возлагаются обязанности содержания и капитального ремонта не только квартиры, но и всего дома с придомовой территорией, если они находятся в долевой собственности. В тоже время законодательство РФ дает право собственникам на реконструкцию дома.



В соответствии со ст. 137 ЖК РФ общим собранием собственников помещений ТСЖ «Мишина, 32» (100% голосов собственников, в т.ч. город) было принято решение о проведении капремонта дома с его реконструкцией, надстройкой, обстройкой за счет собственных и привлеченных внебюджетных средств (Рис. 1, 2).

ТСЖ «Мишина-32» приступило к реализации проекта при поддержке Правительства Москвы и Префектуры САО. В феврале 2006 г. было подписано распоряжение Правительства Москвы № 171-РП «О разработке проектной документации на капитальный ремонт и реконструкцию с надстройкой

жилого дома по адресу: ул. Мишина, дом 32 (Северный административный округ)». В процессе подготовки этого документа, за счет средств жителей был заказан проект и проведено межевание квартала, придомовой земельный участок был поставлен на кадастровый учет, а МКД по ул. Мишина, 32 взят на баланс ТСЖ «Мишина-32». Так были решены земельно-имущественные отношения с городом. Обладая правами на землю, многоквартирным домом и имея свое юридическое лицо — ТСЖ, собственники жилых помещений в полной мере воспользовались правом, представленным законодательством РФ и провели капремонт и реконструкцию дома. ТСЖ

«Мишина-32» выступало заказчиком-застройщиком проекта, и на него была оформлена вся разрешительная документация на строительство (Рис. 3, 4).

Основная идея проекта заключалась в улучшении жилищных условий каждой семьи. Кто-то нуждался в дополнительной площади, кто-то хотел построить по приемлемой цене дополнительную квартиру, кто-то хотел благоустройства и капремонта дома. Все эти задачи достигались путем обстройки и надстройки жилого дома. Те, кто финансировал проект и строительство, получили в надстроенной части дома дополнительные квартиры. Собственники, которые не претендовали на дополнительную жилую площадь в надстроенных этажах, были полностью освобождены от финансирования капремонта и реконструкции, но в результате обстройки старого здания получили увеличения площади своих квартир.

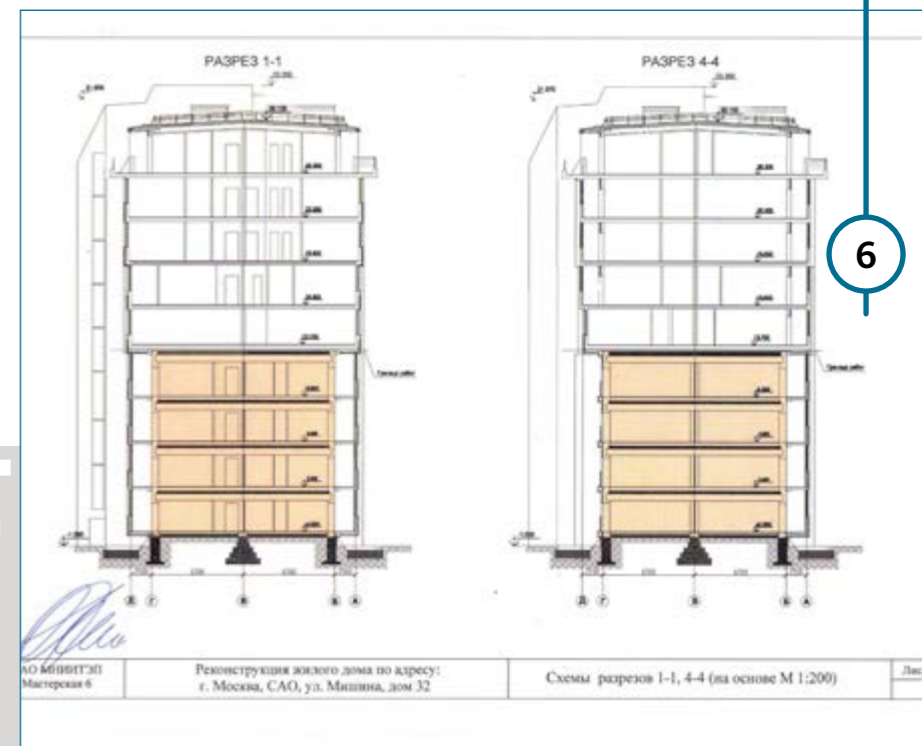
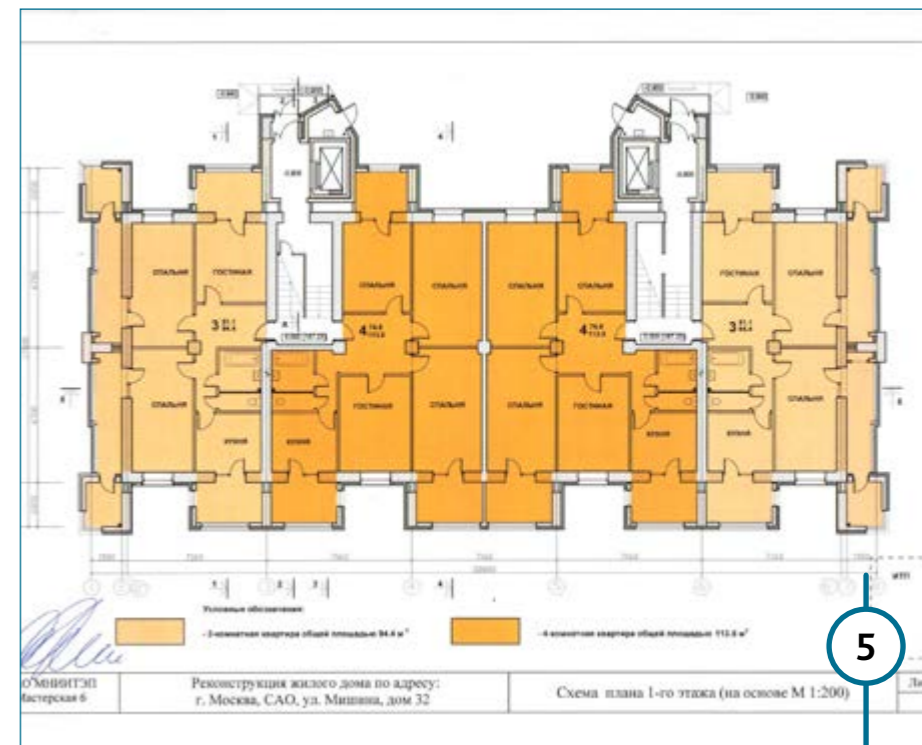
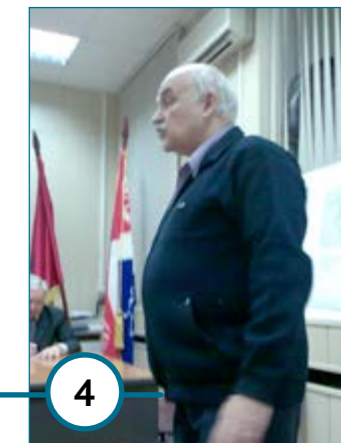
Существует два способа надстройки старых зданий. Первый уже давно используется: на существующем фундаменте достраивают один, максимум два этажа, больше здание не выдерживает. Второй способ — вокруг здания сооружаются опоры, и новые этажи строятся прямо на них, вообще не опираясь на сам дом. При этом способе количество надстраиваемых этажей гораздо больше, технически оно ограничено лишь прочностью опор. Эта технология новая, фактически инновационная, ее впервые применили именно на нашем проекте.

Проект обретает реальные очертания

Товариществом было подготовлено Задание на проектирование, в котором предусматривались обстройка и надстройка дома до 9 этажей, капремонт с обустройством лифтов, замена всех инженерных сетей и увеличение полезной площади существующих квартир за счет строительства лоджий и эркеров. Последнее имело немаловажное значение для поддержки проекта всеми жителями.

В 2009 году проектные работы были завершены. В разработанном конструктивном решении надстройка новых этажей осуществлялась на самостоятельных железобетонных несущих пилонах, опирающихся на свайный фундамент (Рис. 5, 6).

Также в проекте были решены задачи по улучшению жилищных условий в каждой квартире за счет утепления





7



8



9



10



11

фасадов, увеличения площади путем пристройки эркеров, утепленных лоджий, дополнительных помещений (кладовок), и проведения капремонта дома с заменой всех внешних и внутренних инженерных коммуникаций.

При этом ТСЖ пришлось столкнуться с такой сложностью: в Москве практически не было строительных организаций, способных выполнить столь нестандартное инженерное решение. Кроме того, не было компаний, имеющих опыт проведения строительных работ в заселенном доме. К тому же, крупные строительные компании обычно перебрасывают деньги с объекта на объект, в связи с хроническими долгами на предыдущих стройках. Проконтролировать их невозможно. Прежде чем остановить свой выбор на компании ООО СК «Рестр», нам пришлось сменить не одну фирму. Генподрядчику было поставлены условия работать только на нашем объекте, контроль за проведением работ предполагалось осуществлять ежедневно. На период строительных работ с жителями был подписан трехсторонний договор (генподрядчик, жители, заказчик) по страхованию и соблюдению техники безопасности. Чтобы все это осуществить, ТСЖ, как заказчику, приходилось осуществлять постоянный и тщательный контроль и согласование каждого шага со строительной компанией.

По проекту организации строительных работ были введены ограничения на пребывание жителей в период рабочего дня в доме, так как объект в этом случае становится строительной площадкой, — то есть, жители покидали квартиры с 8 утра до 8 вечера — кто-то уходит на работу, кто-то в школу. А возвращались тогда, когда заканчивала работать техника. Это делалось в целях соблюдения техники безопасности при

строительных работах. Жителям пришлось предусмотреть все сложности жизни в доме, где идет стройка. Большинство их удалось обойти. Так, график строительства устроили таким образом, чтобы жители минимально страдали от шума и пыли. ТСЖ организовало оборудованный указателями маршрут прохода от входа на стройку до подъезда, в обход бытовок строителей и техники. Продумали даже такую мелочь, как места выгула домашних животных в период, когда строительные работы прекращались.

Само строительство длилась меньше двух лет — с мая 2013 по декабрь 2014 года, а вот на согласования проектно-разрешительной документации ушло четыре года (2009–2013 г.г.). На сдачу дома в эксплуатацию затратили уже 15 месяцев.

И закипела стройка...

Перед началом реализации утвержденного проекта ООО СК «Рестр» провело необходимые ремонтно-строительные работы для сохранения и нормального функционирования существующего жилого здания в период реконструкции. Прежде всего, был укреплен фундамент по всему периметру здания посредством устройства буронабивных свай.

С учетом гидрогеологических условий, после укрепления существующего фундамента, по периметру дома на расстоянии от существующего фундамента 1–2 метра было забурено на глубину 10,6–13,8 метров и установлено 213 свай диаметром 300 мм (Рис. 7, 8).

Весной 2013, после получения разрешения на строительство, рабочие ООО СК «Рестр» приступили к очистке оголовков свай и устройству ростверков,

на которых затем были возведены железобетонные автономные опоры для надстраиваемых этажей (Рис. 9, 10).

Наружные опоры — колонны были выполнены из железобетона, размером 450 x 1700 мм и 200 x 1700 мм на всю высоту здания. Вместе с опорами для надстройки были воздвигнуты пристраиваемые объемы: лоджии, эркеры, лифтовые шахты.

После обстройки 4-х этажного старого здания приступили к строительству не менее сложной части конструкции — 5-этажной надстройки (Рис. 11).

Над верхним перекрытием дома, на расстоянии один метр, были смонтированы несущие 17-метровые монолитные железобетонные балки и новое перекрытие на 5 этаже, балки и перекрытия. Они дали возможность проложить в межплитном пространстве инженерные коммуникации и тем самым обеспечить новую планировку квартиры на 5–6–7–8 и 9 этажах. На время монтажа перекрытий между существующим зданием и надстраиваемой частью, было отселение жителей 4-го, верхнего этажа на одну неделю по секциям (по подъездам).

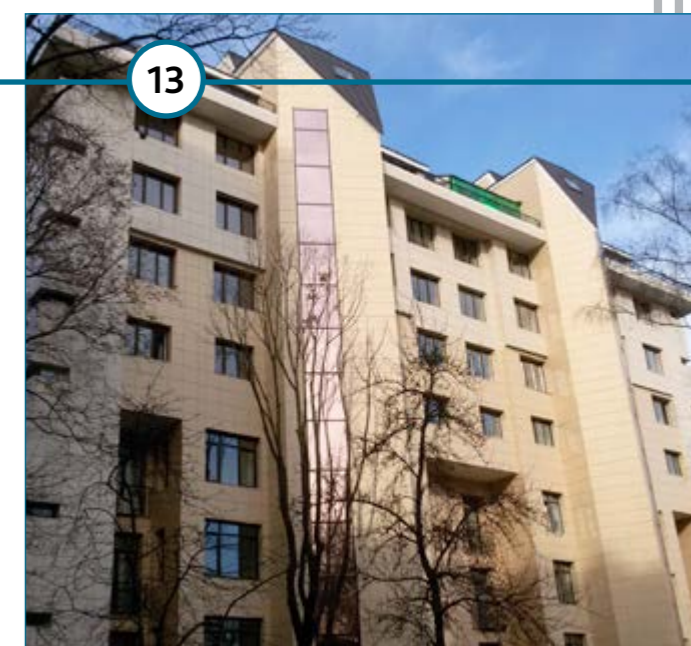
Затем на перекрытии возведены этажи надстройки, был утеплен и установлен вентилируемый фасад, облицованный керамогранитом, заменены инженерные коммуникации и проведены отделочные работы (Рис. 12).

Существующий фундамент строения не испытывал нагрузки надстроенной части дома — пристройка и надстройка установлены на собственный фундамент, надстроенная часть была отделена техническим этажом и опиралась на построенные пилоны, а не на существующий дом.

Пятый надстраиваемый этаж — мансардный, несущие конструкции покрытия



12



13

и наружных стен — стальной каркас из стальных прокатных профилей. Балки каркаса опираются на продольную монолитную стену мансардного этажа и монолитные стены нижнего (четвертого надстраиваемого) несущего каркаса здания.

В результате получилась мощная конструкция. Внутренние балки-стены 5-го этажа на всю высоту — монолитный железобетон толщиной — 250 мм. Междуэтажные перекрытия — монолитный железобетон толщиной 200 мм, по наружному контуру перекрытий предусмотрена система обвязочных монолитных балок сечением 300 x 450 мм. Лестничные марши и площадки — монолитный железобетон. Конструкции лест-

ничной клетки поэтажно опираются на систему балок — стен. Лестницы вновь возводимой части здания являются продолжением лестниц в существующей части здания. Стены лифтовых шахт — монолитные, железобетонные, толщиной 200 мм. Перегородки здания и коммуникационных ниш выполнены из мелкоштучных шлакобетонных блоков, а также из кирпича.

Большое внимание было уделено изучению взаимного влияния фундаментов существующего дома и нового, на котором возведена надстройка. Для этого ТСЖ заключило договор с НИИОСП им. Н. М. Герсеванова. Проведенные расчеты и моделирование специалистов института показали, что ожидаемые нагрузки окажут незначительное влияние двух фундаментов с осадками в пределах нормы. В процессе всего строительства специализированная компания осуществляла постоянное геодезическое

наблюдение за осадками и деформацией дома. Величина осадок здания после окончания общестроительных работ на превысила 8 мм.

В проекте был предусмотрен целый ряд условий для экономии энергоресурсов, а, следовательно, оплаты при эксплуатации: утепление фасада, двухкамерные стеклопакеты на окна, автоматизированная система управления домом, индивидуальный тепловой пункт, энергосберегающие светильники с датчиками движения, датчики и регуляторы тепла на радиаторах, приборы учета горячей и холодной воды, 3-тарифные электросчетчики, система анти-гололед и др. Житель сам может установить в доме температуру воды и отопления. Это «умный дом» (Рис. 13).

От редакции: Продолжение в следующем номере. Вторая публикация будет посвящена внутреннему оснащению уникального дома. ■

