

ПРЕОБРАЖЕНИЕ



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

В предыдущем номере журнала (№ 6(104)2016) мы начали рассказ об уникальном проекте реконструкции старого московского дома, где без выселения жильцов была не только произведена надстройка здания на 5~этажей, но и увеличены площади существовавших квартир. Дом преобразился до неузнаваемости. Проектом были предусмотрены серьезные изменения условий эксплуатации дома с целью экономии энергоресурсов: произведено утепление фасада, установлены 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 т.д. Собственники квартир сами могут установить в доме температуру воды и отопления. Это «умный дом».



Дом меняется изнутри

После реконструкции в нашем доме было установлено высокотехнологичное оборудование для систем автоматизации «Умный дом». Оно размещено в специально построенных помещениях на 5-м этаже. Там расположены электрощитовая и диспетчерская.

В целях создания благоприятных условий для жителей с ограниченными возможностями в доме установлены гидравлические лифты грузоподъемностью по 1000 кг с большой кабиной и без машинного отделения, что обеспечивало самостоятельный доступ в дом на любой этаж инвалидов-колясочников.

По проекту все инженерные коммуникации выполнены снаружи старого дома — в надстройке и пристройке к нему. Строители заходили в квартиры только дважды. Первый раз — когда закончилось строительство эркеров и лоджий вокруг старого дома, поскольку необхо-

димо было сделать проемы в квартирах на месте старых окон и отопительных батарей. Второй раз — при переключении на новую систему отопления, горячего и холодного водоснабжения. Пока шла стройка, люди пользовались старыми коммуникациями. А потом, в течение одного дня, было проведено переподключение на новую систему.



Что касается электроснабжения, то вся система была заменена и установлена на лестничных площадках и в построенных помещениях ВРУ и электрощитовой.

В целях безопасности дом после реконструкции полностью был отключен от газоснабжения, жильцы перешли на электроплиты.

Индивидуальный тепловой пункт (ИТП) построен в целях более эффективного теплоснабжения и водоснабжения дома.

Система автоматики ИТП отбирает из городской системы необходимое количество перегретой воды, регулирует температуру и подает ее в дом, кроме того готовит горячую воду из холодной питьевой, используя городской теплоноситель.

У нас установлена автоматизированная система управления домом (АСУД) на базе разработки фирмы Danfoss. Информация о потреблении тепла теперь считывается с каждого радиатора с помощью приборов Danfoss,





Сергей ЛЁВКИН,
руководитель Департамента
градостроительной политики Москвы

«Это прекрасная иллюстрация взаимодействия города и москвичей. Мы приветствуем подобные инициативы и готовы оказывать организационную и юридическую поддержку».

«Проект играет важную социальную роль, так как жильцы дома не покидают привычный им район проживания, и тем самым не нарушаются уже устоявшиеся связи, а также сохраняется привязка к детским садам, школам и поликлиникам. Кроме того, с градостроительной точки зрения происходит разуплотнение существующей жилой застройки, поскольку площадь проживания жителей увеличивается, но не плотность».

«Проект считаю удавшимся», — подчеркивает Сергей Левкин. Положительный опыт город старается распространить и на другие кирпичные дома 1955–65 годов постройки, высотой не более 5 этажей и имеющих железобетонные перекрытия. В проработке находятся свыше 1300 адресов. Город рассчитывает, что уже в этом году к реализации проекта подключатся порядка 5–10 домов.

Говоря о перспективности проекта, Сергей Лёвкин отметил, что область применения настоящих рекомендаций огромная: в Москве около 400 жилых домов общей жилой площадью 1 млн. м² могут быть рекомендованы для реконструкции с надстройкой.



затем по радиоканалу передается через антенну в диспетчерскую, где обрабатываются данные по каждой квартире и производятся начисления по оплате. Аналогично действует система учета и расчета начислений за потребление горячей и холодной воды.

С помощью этой системы с приборов учета в каждой квартире считываются в реальном времени показания расхода тепла, горячей и холодной воды и передаются по радиоканалу на терминал диспетчера для расчета оплаты и подготовки финансового лицевого счета. Таким образом жители получили возможность знать не только о текущих расходах энергоресурсов, но и регулировать их по индивидуальным потребностям.

В целях контроля доступа в дом и на территорию земельного участка смонтирована система видеонаблюдения, электронной сигнализации и управления.

По периметру дома и на воротах установлены видеокamеры, запись с которых ведется круглосуточно и хранится на сервере в течение месяца. Это позволит жителям в случае необходимости обращаться к сохраненному материалу.

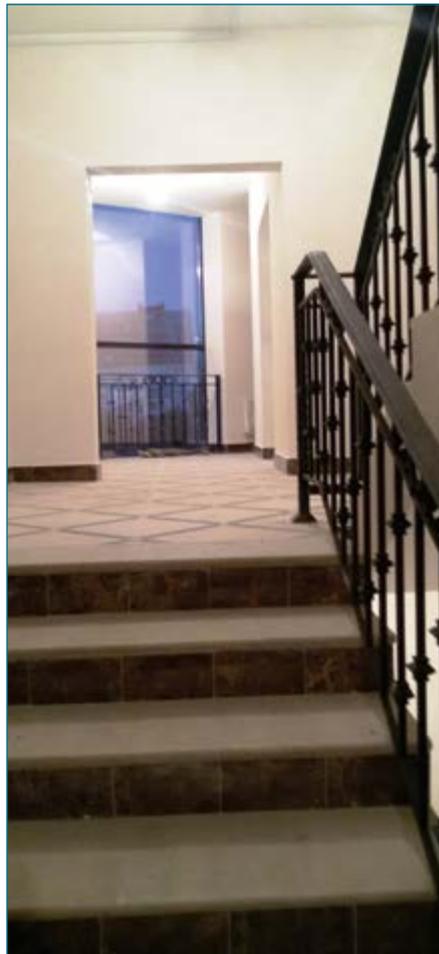
В дом проведен оптоволоконный кабель системы Giron, которая обеспечивает все 50 квартир телефоном, интернетом и цифровым телевидением.

Автоматическая установка пожарной сигнализации (АУПС) предназначена для обнаружения первичных факторов пожара (дым, тепло) в контролируемых помещениях, обработки и передачи в заданном виде извещения о пожаре в пожарную часть, а также выдачи сигнала на опускание лифтов при пожаре на первый этаж и открытие дверей. Жилое здание защищается автоматической пожарной системой, которая выполнена на базе интегрированной системы «ОРИОН» производства НВП «БОЛИД». Пульт С2000-М и резервированный источник питания установлены на 5 этаже в помещении охранно-пожарного поста (Рис. 7).

В соответствии с пожеланиями жителей, подъезды дома, лифтовые холлы, лестницы, ступени, пол и стены были исполнены по заказанному дизайн-проекту.

Что же мы имеем в итоге?

Таким образом, на месте морально и физически устаревшего, безликого, серого четырехэтажного дома появилось новое девятиэтажное, весьма привлекательное на вид жилое здание с благо-



устроенной придомовой территорией. Его общая площадь превышает общую площадь старого строения более чем в три раза. Комфортность проживания в тех квартирах, которые располагаются в базовой части здания, благодаря реконструкции и капитальному ремонту, также повысились. Площади этих квартир увеличилась за счет пристройки летних помещений и кладовок; в них обновилось все инженерное оборудование, а также значительно уменьшились теплопотери через наружные стены. Как и предполагалось в начале реконструкции, все жители дома в итоге улучшили свои жилищные условия.

На качестве жильцы старались не экономить — делали — то для себя. Крышу покрыли финским кровельным металлом, который служит полвека, не пропуская влагу. Установили кованые художественные ограждения на французских балконах, на балконах мансарды и на крыше. Территория дома ограждена металлическим кованым забором с двумя автоматическими воротами и калитками.

На земельном участке вокруг дома выполнен и реализован проект ландшафтного дизайнера с посадками ценных пород деревьев и кустарников, многолетних и однолетних цветников.

Реконструкция дома в целом обошлась в сумму около 260 млн. руб. Общая сумма кажется огромной. Но не за один раз платилось, а в течение шести лет. Для каждого участника реконструкции дома — это как построить дачу или купить хороший автомобиль, но в кредит на шесть лет. Из этой суммы только налогов в бюджет города Москвы было выплачено 47,8 млн. руб. Проведен капремонт существующей части жилого дома и вновь построено 30 квартир, т.е. около 2500 м² жилой площади. С учетом ранее существующей и обстроенной части дома общая площадь строительства 5738 м².

Если говорить о наших жителях, которые приняли участие в финансировании на первом этапе, новые квартиры получили по себестоимости. Все расходы этапа межевания, предпроектных и проектных работ взяли на себя собственники жилья, которых, к слову сказать, на начальном этапе было немного — 9 человек, но потом, на стадии строительства к ним присоединились еще четверо. В доме до надстройки было всего 16 квартир, из которых четыре не участвовали в проекте. Платили все по-разному, в зависимости от этапа, на котором человек вступал пайщиком в строительство. Цифры разнились



от 40 000 до 260 000 руб. за м2. Тот, кто оплачивал межевание, изыскательские и проектные работы, — платил меньше; платили больше те, кто подключился на стадии строительства и сдачи дома в эксплуатацию. При определении суммы оплаты пая учитывались коэффициенты риска, инфляции,

банковского депозита, удорожание работ. Однако жители с пониманием отнеслись к тратам, ведь весь проект был задуман ими для самих себя. Из 30 построенных квартир 15 куплены жильцами нашего дома, еще 12 проданы жителям близлежащих домов. Хочу подчеркнуть, что перед продажей квар-

тиры мы внимательно присматривались к потенциальному покупателю, прежде чем решить, будет ли комфортно жить с ним по соседству. Заявление о вступление каждого пайщика в будущие члены ТСЖ рассматривалось на общем собрании членов ТСЖ и закреплялось протоколом.

Схема финансирования реконструкции включала в себя:

- характеристику влияющих факторов и критериев, которые должны быть положены в основу разработки финансовой схемы;
- оценку коэффициента риска финансовых вложений, которая для собственников может составлять не менее 40%;
- оценку среднего коэффициента инфляции за эти годы (для нашего проекта с даты оформления распоряжения Правительства Москвы РП-171 от 10.02.2006), который составил 9,20%, т.е. за восемь лет с учетом инфляции вложения собственников увеличились на 73,61%;
- структурную схему распределения денежных средств в процессе реализации проекта.

1. Сметная стоимость строительства, СМР: 193 млн. руб.;
2. Себестоимость 1 м2: 74,3 тыс. руб.;
3. Рыночная цена вновь построенного жилья: 285–300 тыс. руб. за 1 м2;
4. Коэффициент риска первоначальных вложений: 40%;
5. Коэффициент инфляции в 2006–2013 гг.: 0,07;

6. Ставка депозита в банке за 8 лет: 114,4%;
7. Первоначальная цена 1 м2 общей жилой площади на 2006 г. для членов ТСЖ: 44,6 тыс. руб.;
8. Себестоимость строительства с учетом ставки депозита по банковским вкладам: 95,4 тыс. руб./м2;
9. Текущая стоимость 1 м2 надстроенной площади: $St = 75,84 (32+12,8+31,04)$, с учетом обращения за кредитом в банк $St = 136,64 (32+12,8+31,04+60,8)$.

где:
 St — стоимость 1 м2 вновь построенной площади для собственника при реконструкции дома;
 $S1$ — взнос собственника на предпроектные и проектные работы (32 тыс. руб./м2);
 Kr — коэффициент риска (0,4);
 Ki, n — коэффициент прироста инфляции за n лет (0,97 за 8 лет);
 Kb, n — выплаты банку по кредиту при кредитовании за n лет (1,9 за 8 лет.) или по ставке депозита в банке (0,8 за 8 лет.);
 n — период реализации проекта, годы ($n=8$).

Помимо жилой площади были построены производственные помещения для размещения бухгалтерии, архива и администрации ТСЖ.

Также предусмотрены два помещения по 15 м2 на 9-м этаже для занятий фитнесом и утепленная веранда на ИТП площадью 36 м2. для проведения общих собраний жителей дома.

На придомовой территории оборудована благоустроенная охраняемая автостоянка на 36 автомобилей. Предусмотрена вторая очередь строительства двухъярусной подземной парковки на 46 машиномест. Реализованный нами проект заинтересовал уже десятки домов по Москве, нуждающихся в капремонте или реконструкции. К нам поступает по несколько звонков в день от разных ТСЖ, каждую неделю приходят на консультацию инициативные группы, все

просят одно: «Помогите, мы хотим капитально отремонтировать и реконструировать дом, как у вас».

Наша идея была поддержана Департаментом градостроительной политики Москвы. Они увидели в этом один из путей решения проблемы доступного жилья плюс реконструкции жилого фонда без переселения жильцов, а главное, без предоставления бюджетных средств. Департаментом градостроительной политики города Москвы совместно с ТСЖ «Мишина-32», с учетом накопленного опыта, разработаны и утверждены «Методические рекомендации по разработке и реализации проектов реконструкции жилых домов без отселения жильцов с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования». В методических рекомендациях отобра-

жены основные критерии жилых домов, которые можно реконструировать:

- a) этажность не более 5;
- b) объект принадлежит группе кирпичных (блочных) домов «сталинских серий» и построенных по индивидуальным проектам, с использованием для перекрытий заводских конструкций из сборного железобетона;
- c) удаленность от объектов УДС — не менее 3 м;
- d) объект находится вне зон ограничения градостроительной деятельности и не имеет градостроительных ограничений;
- e) высота потолков — около 3 метров;
- f) расчетный износ здания на текущий год — не более 50%;
- g) год постройки — с 1950 по 1965, включительно;
- h) количество квартир — не более 40.



Команда ООО СК «Рестр»

Генподрядчиком при реконструкции ТСЖ «Мишина-32» было выбрано ООО СК «Рестр»

Гарри Куренков, председатель правления ТСЖ: В Москве практически не было строительных организаций, способных выполнить столь нестандартное инженерное решение. Прежде, чем остановить свой выбор на компании ООО СК «Рестр», нам пришлось сменить не одну фирму

Александр Перкун, ген. директор ООО СК «Рестр»: Реализовав данный проект мы убедились, что наша команда может слаженно работать не только на строительстве новых объектов, но и великолепно справляется с особыми условиями строительных работ в заселенном доме при контроле собственников жилья.

Почтовый адрес: Москва, ул. Мишина, 32. Тел. 8916-585-54-59, 8495-922-75-27
e-mail: sk.restr@mail.ru