

ПРОЕКТ

Следовать закону и принимать решения сообща – вот секреты успешной реконструкции дома 32 на улице Мишина, говорят его жители. Превращение жилого здания из старой кирпичной четырехэтажки в современную пятиэтажную новостройку близится к завершению. Позади долгий путь, в багаже – большой опыт, который уже взяли на вооружение жителями других районов Москвы.

В ожидании ЗОСа

«Прежде в доме было 16 квартир, сейчас – 50. Обновлены все коммуникации, включая трубопроводы и слаботочные сети, оборудован индивидуальный тепловой пункт, проложен новый оптоволоконный кабель. В доме созданы все условия доступной среды для людей с ограниченными возможностями здоровья: установлены два немецких гидравлических бесшумных крупногабаритных большегрузных экономичных лифта, автономные гусеничные подъемники для колясок.

В квартирах – двухтарифные электросчетчики. Полностью обновлена электропроводка, оборудовано видеонаблюдение, индивидуальная вентиляция на каждую квартиру. Есть системы контроля доступа на территорию и в дом, автоматическая пожарная сигнализация.

В доме новая финская металлическая кровля с напылением и гарантией 50 лет, вентилируемый фасад, современные окна с двухкамерными стеклопакетами. Холлы и новые лестницы в подъездах отделаны клинкерной плиткой, на маршах – кованные решетки, при входе – зеркала и цветочницы.

Дом подключен ко всем городским сетям: электроэнергия, вода, тепло, связи. Все системы выведены на компьютер в диспетчерской, сейчас проводится тестирование автоматизированной системы управления домом (АСУД).

«Мы отправили заявку на получение заключения о соответствии проекту, строительным нормам, правилам и регламентам (ЗОС), поскольку исправили все замечания Мосгосстройнадзора», – говорит председатель ТСЖ «Мишина-32» Гарри Куренков. На основе ЗОСа выдается акт о вводе объекта в эксплуатацию.

После получения акта ТСЖ обратится в реестр и кадастр и зарегистрирует уже не четырехэтажный, а девятиэтажный дом в соответствии с требованиями БТИ.

Табуретка под столом

Решение провести реконструкцию дома с надстройкой и обстройкой по принципу «табуретка под столом» было принято на общем собрании собственников, жители сами выступили инвесторами.

САМ СЕБЕ ИНВЕСТОР

Весь проект был задуман исключительно как социальный для расселения семей жителей дома, подчеркивает Гарри Куренков. В каждой квартире жили по три поколения: бабушки и дедушки, их взрослые дети и младшее поколение – внуки. На решение вопроса с расселением за последние деньги ушло десять лет.

Решающим аргументом стало то, что жилищные условия улучшают все без исключения жители дома, даже те, кто не вкладывается в проект. Благодаря реконструкции с обстройкой площадь старых квартир увеличилась на 18–36 кв. м.

Вначале решение стать инвесторами приняли собственники девяти квартир из шестнадцати. По мере того как проект из виртуального превращался в реальный, к нему подключились собственники еще четырех квартир.

Кроме того, договоры паяного участия на реконструкцию дома с дальнейшим приобретением жилой площади заключили и некоторые жители домов на соседних улицах – Мишина, Полтавской, Верхней Масловки.

Чем раньше собственники присоединились к проекту, тем дешевле им обошлась квадратный метр площади. Первые инвесторы из числа жителей дома платили по 45 тысяч рублей за «квадрат». Те, кто присоединился на стадии завершения проекта и экспертизы, платили уже по 96 тысяч рублей. Остальные – еще больше, последние договоры заключали весной 2016 года по рыночной цене – 300 тысяч рублей за квадратный метр.

«Первое и главное правило при реконструкции – не отступать от федеральных законов, и вы всегда будете правы. Второе правило – опираться на решение общего собрания собственников. Вот и все, в этом весь секрет, – делится опытом Гарри Куренков. – Мы не испытывали никаких сложностей относительно финансирования. Не нацелившись на никакие госу- дарственные и коммерческие структуры, все могут делать сами жители».

Запас карман не тянет

Все новые квартиры в доме уже обрели владельцев, за исключением одной однокомнатной площадью 65 «квадратов» свободной планировки. Такая «однушка» стоит на рынке сейчас порядка 20 млн рублей.

Квартиру можно оставить под зал для проведения общих собраний собственников, но нужды в этом нет: помещения для ТСЖ есть на техническом пятом этаже, соединяющем старую и новую части дома. Можно сдать в арен-



БЫЛО



СТАЛО

По следам

ду какой-либо фирме – например, «белым воротничкам» из Москва-Сити. И конечно, жилплощадь можно продать, положить деньги в банк на депозит и благодаря этому снизить стоимость обслуживания дома.

Но ТСЖ не спешит ее про- давать: запас, по русской поговорке, карман не тянет. Эта квартира – резерв, который можно реализовать в пользу ТСЖ, ведь находится она в долевой собственности пайщиков. Впрочем, как и земель, лестничные клетки, лифты и т.д.

В доме есть еще два помещения – над лифтами. Решение о том, как распорядиться этой площадью, будет принято общим собранием собственников ТСЖ, после того как все пайщики вступят в свои права и получат свидетельства о собственности в МФЦ.

Общее собрание собственников определило назначение этих двух помещений – для фитнеса или занятий с детьми, под офис и т.д. – и утвердил общедомовые затраты на их оборудование и содержание: уборку, отопление, а также долевое участие в этом каждого собственни-

Как сообщила пресс-служба Москомстройинвеста, Градостроительно-земельная комиссия московского правительства одобрила проект реконструкции с надстройкой еще двух домов на бульваре Матроса Железняка, владение 11 (САО) и Измайловском проспекте, владение 22, корпус 1 (ВАО). Планируется, что пятиэтажка на бульваре Матроса Железняка будет надстроена до 12 этажей с созданием несущих конструкций и новых фасадов вокруг существующего здания. Площадь дома увеличится с 1,89 до 8,7 тысячи «квадратов».

ка. Не все же хотят и будут заниматься фитнесом или водить детей на занятия.

Общее собрание собственников – главный орган ТСЖ, оно решает все важные вопросы жизни дома. За десять лет накопились порядка 40–50 протоколов общих собраний: по 4–7 в год. Причем каждый новый договор и каждый пайщик обсуждался на общем собрании. Членом ТСЖ важно, какие у них будут соседи.

Пока не до гаража

Одними из последних на общем собрании обсуждались вопросы зонирования земельного участка и обустройства машино-мест и боксов.

Строительство подземного гаража – второй этап реализации проекта. Сейчас сделана площадка под гараж – эстакада. Вокруг дома обустроено 40 машино-мест. Жители пока заняты ремонтом новых квартир, и собственники не набирают необходимого суммы, поэтому принято решение не приступать ко второй части проекта. Да и получается дорого: каждое место в гараже на 46 машин выходит по 1,5 млн рублей.

«У нас очень высокие грунтовые воды – 4,5 метра, значит, надо зарывать на шесть, делать водоотведение и стену в грунте. Поэтому на общем собрании было решено строить подземное гаража поставить боксы», – рассказывает Гарри Куренков. ТСЖ получило разрешение от Мосгосстройнадзора, получило экспертизу на 19 боксов. На сегодня построено 8 крытых боксов, скоро будет воз-

ведено еще семь. И еще пять жителей изъявили желание иметь закрепленное машино-место на открытой стоянке. Крыша боксов также будет использоваться: на ней появятся места для отдыха, спортивное оборудование.

Переходный период

Дом 32 на улице Мишина обслуживается с помощью соседнего ТСЖ «Малахит», имеющего свою службу эксплуатации. С «Малахитом» подписано два договора: на обслуживание индивидуально-го теплового пункта (ИТП) и на инженерное обслуживание. А убирают в подъездах и на территории жители-пенсииеры дома 32.

«Мы пригласили из «Малахита» управляющего, специалистов по обслуживанию ИТП, электриков и сантехников, – рассказывает Гарри Куренков. – В штат ТСЖ ввели бухгалтера по эксплуатации. Как только получим акт о вводе дома в эксплуатацию, снимем с себя полномочия застройщика и перейдем на самообслуживание».

В течение ближайшего года в ТСЖ «Мишина-32» будут просчитывать и решать, то ли оставаться на обслуживании в ТСЖ «Малахит», плюс – договоры с технически сложными, как правило, аварийными службами по лифтам, МЧС и т.д., то ли перейти на полное самообслуживание и ввести свой штат. Правление готовит проект сметы на эксплуатацию дома.

Все квартиры в доме 32 – в собственности, и только одна муниципальная, и ГКУ

возврата переплаты за ресурсы, а также освобождения дома – по сути новостройки – от платы за капремонт. Кроме того, власти обсуждают возможность освобождения товариществ собственников жилья от НДС, это было бы кстати: за десять лет ТСЖ только НДС заплатило 50 млн рублей.

Первопроходцам с улицы Мишина хотелось бы больше понимания и помощи от городских, окружных и районных властей. Ведь ТСЖ взяло на себя проведение капремонта и реконструкции дома, решение жилищной проблемы москвичей, что по существу снижает нагрузку на бюджет. «Такие проекты дают городу много. Реализуется передовой опыт, целая городская программа строится на этом. И в ближайшее время таких домов будет много. Поэтому подход нужен взвешенный и неформальный, поскольку требуют обкатки и доработки», – говорит Гарри Куренков.

С чего начать

За опытом в ТСЖ «Мишина-32» приезжают со всех округов Москвы и из других городов страны. В департамент градостроительной политики Москвы поступило около 400 заявок на реконструкцию старых домов по примеру Савеловского района. Из них департамент вместе с Москомархитектурой отобрал примерно 40 адресов, в том числе 6–8 по САО.

Но прежде чем начинать этот путь, нужно стать настоящими хозяевами своего

До реконструкции в доме на улице Мишина было 16 квартир, сейчас благодаря надстройке – 50

«Инженерная служба Савеловского района» как представитель интереса города является членом ТСЖ. ГКУ в реконструкции финансового участия не принимало, возникли сложности и при принятии дополнительной площади (порядка 40 квадратных метров), созданной в муниципальной квартире, на балансе города – процедура неясна, поскольку таких прецедентов в Москве еще не было.

Председатель ТСЖ обратился в управу с просьбой разобраться с двойными платежами. С товарищества по прямым договорам снимают оплату ресурсоснабжающие организации по показаниям приборов учета. Одновременно жителям 16 квартир составляет платежи ГБУ «Жилищник Савеловского района» через центр госуслуг, исходя из нормативов потребления. Управа провела совещание, но пока платежи жителям так и приходят с лишними позициями. Между тем в каждой квартире установлены новые, по всем правилам зарегистрированные счетчики. Есть и общедомовые приборы учета. «Мы ликвидировали старые коммуникации, заплатили ресурсоснабжающим организациям за экспертизу, утрату имущества, за отключение, но начисления продолжают – и по воде, и по теплу», – продолжает председатель ТСЖ.

В планах ТСЖ – добиться

МЫСЛИ ВСЛУХ

Нарядить в подъезде елку, поставить цветы на подоконниках, выбрать цвет стен при ремонте – для нашего дома это просто: все друг друга знают, и договориться можно о чем угодно. Совсем не то у моей подруги: старый дом на Планетной улице, необщительные соседи, все друг друга сторонятся и в чем-то подозревают.



Елена УЛЬЯНОВА, журналист

Будем знакомы

На прошлый Новый год Марина – так зовут мою подругу – поставила на подоконник между первым и вторым этажом небольшую искусственную елочку и рядом коробку конфет. Написала поздравление и предложила всем угоститься. Три дня коробка стояла нетронутой, на четвертый Марина убрала ее, потом и елочку, а соседи по сей продолжают ходить мимо друг друга, не здороваясь. Недавно у них встал вопрос о замене дофона, и моя Марина (вот человек, всегда ей больше всех надо) с большим трудом уговорила соседней собраться вместе и обсудить эту проблему. Получилось как в басне Крылова: «Лебедь рвется в облака, Рак пятится назад, а Щука тянет в воду». Так и не смогли ни до чего договориться. Больше всего был возмущен «вообще»: мол, зачем огород городить, все равно ничего не выйдет. Маринка потом позвонила мне поплакаться, а я предложила подруге помощь. Посоветовавшись, решили мы соседней переубедить.

Чтобы убедить других, нужно убедить самим. Нашли в Интернете информацию про ТСЖ на улице Мишина, где соседи, собравшись вместе, не только ремонт сделали, но и несколько этажей надстроили, и многие улучшили жилищные условия себе и детям.

Съездили в Савеловский район, посмотрели на дом, сфотографировали. Потом сделали презентацию: распечатали картинку, слайд-шоу смастерили, а когда все приготовили, снова позвали соседней. И показали им, что все может получиться, стоит только собраться вместе и начать действовать.

С одного раза, конечно, вопрос особо с места не сдвинулся, никто не закрычал: «Ура, бежим создавать ТСЖ, и будет нам всем счастье», но пример дома на Мишина многим понравился. Периодически то один, то другой сосед останавливал Марину на лестнице или в подъезде поговорить, а она уточняла, что этот конкретный человек мог бы сделать для ТСЖ или просто для собственного подъезда. Так, выяснилось, что в подъезде моей подруги проживают два юриста, бухгалтер, дизайнер и художница, поэт, слесарь-сварщик, флорист.

Не знаю, продвигается ли дело с товариществом собственников жилья и установят ли у Марины в подъезде новый дофон, но красивые картины уже развешены на стенах и цветы на подоконниках стоят, а между первым и вторым этажом стоит дизайнерская сварная конструкция, куда можно положить бесплатные газеты и другую печатную продукцию, чтобы брали те, кому это интересно. Думаю, в скором времени и до домофона руки дойдут, главное – познакомиться и подружиться, а сплоченный коллектив и горы свернуть может. ■

ОПЫТ

За точкой невозврата



Фото А. ДМЫТРИВА

Последовать примеру жителей дома 32 на улице Мишина, где завершается заселение надстроенных этажей, хотят члены ЖСК «Бульвар Матроса Железняка, 11». Еще год назад идея реконструировать старую пятиэтажку многим казалась фантастической, однако сейчас в успехе уже никто не сомневается, потому что пару недель назад предложение о проведении работ одобрила Градостроительно-земельная комиссия Москвы. «Это означает, что план, который мы представили, не противоречит существующим градостроительным нормам и теперь можно приступать к проектированию», – не скрывает радостно председатель ЖСК Ольга Глаголева.

Участвовать в городском проекте, который предусматривает надстройку жилого здания, жители дома 11 на бульваре Матроса Железняка решили отнюдь не случайно. Многие из них давно хотели улучшить свои жилищные условия, однако средств на это не было. Мечты о новой квартире так и остались бы несбыточными, если бы в прошлом году жители не познакомилась

так и те, кто захочет пере- ехать, когда строительство завершится. Это, безусловно, приведет к увеличению населения, поэтому на комиссии шла речь о том, будет ли оно в полной мере обеспечено инфраструктурой: местами в детских садах, школах, поликлиниках и иных учреждениях социальной сферы. Расчеты специалистов соответствующих департаментов показали, что проблема в данном направлении не возникнет», – рассказывает Ольга Львова.

В ближайшее время правление ЖСК получит согласованный градостроительный план земельного участка и сможет приступить к проектированию. Организация для выполнения этой работы уже подобрана. По предварительным расчетам, надстройка будет состоять из шести этажей. «В основном люди хотели бы приобрести однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Есть также и те, кому нужна трехкомнатная квартира, но их количество не очень велико», – добавляет Ольга Глаголева.

Разработка проекта займет около 8–10 месяцев. После того как он пройдет экспертизу, можно приступать к строительству. В правлении ЖСК полага-

Разработка проекта займет около 8–10 месяцев, дом станет на шесть этажей выше

с опытом дома 32 на улице Мишина, где на тот момент стройка была уже почти закончена. «И мы решили: надо тоже попробовать», – говорит Ольга Глаголева.

На общем собрании собственников предложение о реконструкции поддержало большинство жителей. Несколько месяцев потребовалось для того, чтобы заполнить ряд обязательных юридических процедур: например, оформить земельно-имущественные отношения на участок, где будет вестись строительство, а также создать ЖСК, который выступит заказчиком предстоящих работ и будет контролировать их выполнение.

В октябре материалы, подготовленные правлением, рассмотрела Градостроительно-земельная комиссия, которую возглавляет мэр Москвы Сергей Собянин. По завещанию Ольги Глаголевой, оценивались они как с технической точки зрения, так и с социальной. «Стройка – дело недешевое, поэтому к финансовому участию в предстоящих работах привлекаются как жители дома,

что для проведения работ потребовалось около двух лет. После их завершения дом станет одиннадцатитрехэтажным, а его общая площадь увеличится в несколько раз. «Строение как бы примет форму термоса. Обозначившись пространство позволит сделать квартиры, расположенные на первых пяти этажах, на 15–20 метров больше. Это станет своего рода бесплатным бонусом для жителей. Кроме того, в доме будет проведен ремонт коммуникаций», – поясняет председатель ЖСК.

Безусловно, пока идет строительство, жителям придется потерпеть неудобства. Однако отказываться от реконструкции они не собираются. Получив одобрение со стороны Градостроительно-земельной комиссии Москвы, жители прошли хоты и первый, но, пожалуй, самый важный этап в реализации своего начинания. Дальше за дело возьмутся проектировщики и строители, а это значит, что с каждым днем приятный момент заселения в новую квартиру становится все ближе. ■

Роман ФЕДЕЙШЕР