

ПРОЕКТ

НА ФИНИШНОЙ ПРЯМОЙ

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 подъемников, 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 – кованые решетки, при входе – зеркала и цветочницы.

Дом подключен ко всем городским сетям: электроэнергия, вода, тепло, связь. 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 (ЗООС), поскольку исправили все замечания Мосгосстройнадзора», – говорит председатель ТСЖ «Мишина-32» Гарри Куренков. На основе ЗООСа 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 виртуально 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 заключили 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 какие-то государственные и коммерческие структуры, все могут сделать 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, соединяющемся старую и новую части дома. Можно сдать в арен-



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 предоставлять: 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 земельные участки, 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 собственника.

Пока не до гаража

«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 товариществу по прямым договорам снимают оплату ресурсоснабжающие организации по показаниям приборов учета. Одновременно жильцам 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

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-тепловых пунктов (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

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

дома, говорит Гарри Куренков: решить земельно-правовой вопрос, оформить землю, провести межевание квартала, выделить участок, принадлежащий дому. Для этого нужны деньги – либо городские, либо средства самих собственников, как это было в ТСЖ «Мишина-32», собственники которого сами заключили договор с ГлавАПУ.

Надо подписать с ГБУ «Жилищник» акт визита того здания, которое подлежит реконструкции, то есть взять его на свой баланс. А сделать это может только юридическое лицо. Значит, собственники дома должны создать ТСЖ или ЖСК. Когда это юридическое лицо станет обладателем земли и строения, можно решать, что с ними делать. А до этого голосовать бесполезно.

«Если вы не имеете юридического лица, не располагаете землей, собственностью на строение – чем вы хотите распоряжаться? Тем, что принадлежит городу? После того как вы решили эти вопросы и проголосовали, в рамках федерального закона вы имеете право распоряжаться своей собственностью и двигать по тем 36 шагам, которые разработал для собственников департамент градостроительства на основании опыта ТСЖ «Мишина-32». И в этом случае можно отстаивать свое мнение и свои права, на вашей стороне закон», – говорит Гарри Куренков.

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 градостроительства 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

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, неблизкие 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 дома, 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 раздражен «вообще»: мол, зачем огород городить, все равно ничего не выйдет. Маринка потом позволила мне поплакаться, а я предложила подруге помощь. Посовещавшись, решили мы соседней переубедить.

Чтобы убедить других, нужно убедиться 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 картинки, 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 закричал: «Ура, бежим создавать ТСЖ, и будет нам всем счастье», но пример дома на Мишина многим понравился. Периодически поговорила, 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, продвинется ли дело с товариществом собственников жилья и установят ли у Марины в подъезде новый домофон, но красивые картины уже размещены 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. ДАМЫРИВА

После примера жителей дома 32 на улице Мишина, где завершается заселение надстроженных этажей, хотя 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 радостного предельного председателя 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 переждать, 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 приступать к проектированию. Организация для выполнения этой работы уже подобрана. По предварительным расчетам, надстройка будет состоять из шести этажей. «В основном люди хотели бы просторные 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

ют, что для проведения работ потребуется около двух лет. После их завершения дом станет одиннадцатитрехэтажным, а его общая площадь увеличится в несколько раз. «Строение как бы примет форму термоса. Обозвавшемся пространством 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, жильцам придется терпеть неудобства. Однако отказываться от реконструкции они не собираются. Получив одобрение со стороны Градостроительно-земельной комиссии Москвы, жители прошли хотеть и первый, но, пожалуй, самый важный этап в реализации своего начинания. Дальше за дело возьмется проектировщики и строители, а это значит, что с каждым днем приятный момент заселения в новую квартиру становится все ближе. ■

Роман ФЕЛДЕЙШЕР