

Глубокая модернизация **5**-этажных районов

до уровня современной застройки и престижа



2015 год

Введение в проблему	- 3
Отсутствие капремонта	- 3
Старение может произойти лавинообразно	- 4
Проблема национального масштаба	- 4
Новое в комплексном ремонте	- 4
Отсутствие специализированных фирм	- 4
Проблема отселения жильцов	- 5
Проблемы законодательства	- 5
Сторонники тотального сноса – ДСК	- 6
Это называют РЕНОВАЦИЕЙ	- 6
В мире отказались от панельного домостроения	- 6
Почему сносить нецелесообразно	- 6
Опыт Европы	- 7
Обычным ремонтом не обойтись	- 7
Промежуточные выводы	- 7
Вопросы финансирования капитального ремонта	- 8
Как повысить инвестиционную привлекательность	- 8
Глубокая модернизация пятиэтажек	- 8
Успешный пример глубокой модернизации	- 9
Конструктивный принцип глубокой модернизации	- 10
Сроки и стоимость	- 11
Привлечение частных инвесторов и обучение строителей	- 11
Богатство архитектурных решений модернизации	- 11
Опыт эксплуатации модернизированных пятиэтажек	- 11
Элитные районы из бывших «хрущевок»	- 12
Возможные препятствия и пути их преодоления	- 13
Растопить недоверие жильцов	- 13
Соответствие Федеральным программам	- 14
Метод глубокой модернизации в масштабах страны	- 14

Введение в проблему

Типовые пятиэтажные жилые дома массовой застройки, называемые «хрущёвками», являются заметной частью городов России. Они расположены, как правило, в обжитых районах с хорошей транспортной доступностью, недалеко от административных и культурных центров городов.

Сыгравшие важную роль в решении жилищной проблемы в 50-х и 60-х годах XX века, эти дома сегодня относят к морально устаревшему и даже изношенному жилью из-за безликого облика, низких стандартов комфорта и отсутствия ремонта. Жители «хрущёвок» обычно имеют невысокий социальный статус.

Это касается в первую очередь панельных и крупноблочных пятиэтажек, построенных по технологиям индустриального домостроения. Всего таких домов насчитывается около 250 млн. кв. метров (7% жилого фонда). Еще 250 млн. кв. метров (7%) кирпичных пятиэтажек, которые имеют с панельными домами общие проблемы отсутствия комфорта жилища. Итого в стране 500 млн. кв. метров пятиэтажек¹, в которых проживают до 40 млн. городских жителей (это 28% населения страны или три Москвы). С присоединением в 2014 г. полуострова Крым количество пятиэтажек соответственно выросло.

Вопреки распространённому мнению обязательному сносу подлежат только самые первые серии панельных пятиэтажек возведенных в конце 50-х годов. Они уже исчерпали свой ресурс прочности и долговечности (расчётный срок их службы изначально был 25-50 лет). К счастью таких сносимых типовых серий домов немного.

Остальные типовые крупноблочные, кирпичные и огромное большинство панельных пятиэтажек имеют достаточный запас прочности. Создавались они уже с конструктивными элементами I-й категории капитальности, имеющими срок службы от 100 до 125 лет. Такие дома могут прослужить не менее 60-80 лет, а при своевременной модернизации намного больше. Сносить их сейчас нет никакой необходимости и целесообразности.

Главное, что сегодня вызывает сомнение - это панельные дома из-за их сварных стыков (соединений панелей между собой). Однако комплексные исследования последних лет подтверждают конструктивную надёжность и устойчивость большинства панельных пятиэтажек, включая стыки панелейⁱⁱ. Способствовало этому, в частности их заводское изготовление на домостроительных комбинатах (ДСК), а также поточный, конвейерный (т. е. своевременный) монтаж при соблюдении технологии. Потому стыки панелей не являются проблемой при их мониторинге и профилактике.

Отсутствие капремонта

Разумеется, как для любых домов, для пятиэтажек необходимо выполнять текущие и капитальные ремонты, без которых срок службы зданий резко сокращается.

По регламенту капитальный ремонт пятиэтажек с проверкой состояния балконов, заменой кровель, инженерных коммуникаций, сантехники, окон и дверей положено проводить с периодичностью 25 лет после сдачи этих домов в эксплуатацию. Нетрудно подсчитать, что первый период капремонта таких домов пришёлся на годы «перестройки» и «лихие 90-е», связанные с государственными и экономическими потрясениями. Потому капремонт проведен не был. Не был он проведен и позже.

В результате пятиэтажный фонд, лишенный двух капремонтов, сегодня не выдерживает требований к степени современного комфорта, уровню энергосбережения, эстетики и благоустройства, при крепких пока основных конструкциях. Вопросы по безопасности могут возникать разве что в отношении балконов. Балконы выходят из строя первыми из наружных элементов зданий. Следовательно, балконы из-за отсутствия капремонтов - критическая деталь этих домов. Однако фундаменты, стены и перекрытия пятиэтажек еще очень крепки.

Старение может произойти лавинообразно

Тем не менее, активное старение этих зданий без дальнейших ремонтов способно произойти лавинообразно - с той же скоростью, с какой пятиэтажки вводили в эксплуатацию. То есть ежегодно могут становиться ветхими до 40-50 млн. кв. метров. За этим следует их аварийность и неминуемый снос в чрезвычайном режиме.

В этом случае к уже имеющемуся ветхому и аварийному жилью (которого по данным Росстроя от 2004 года около 1,5 млрд. кв. метров - до 50% всего жилого фонда страны), может ежегодно добавляться огромное количество «хрущевок».

Для сравнения, в 2014 году в стране был построен 81 млн. кв. метров нового жилья. Если допустить резкое обветшание «хрущёвок», то львиную долю всех строительно-финансовых ресурсов вынужденно придется направить на их замену. Это станет крупной социально-экономической проблемой. Неизбежно будет заморожено выполнение «майского» Указа Президента РФ №600 от 07.05.2012 года и Федеральных программ по предоставлению гражданам доступного жилья современного уровня.

Проблема национального масштаба

Следовательно, капитальный ремонт пятиэтажек необходим - нельзя допустить чрезвычайности в их старении. Панельные «хрущевки» в прежнем состоянии оставлять нельзя, а сносить их сегодня преждевременно. Необходим капитальный ремонт не менее 12,5 млн. кв. метров пятиэтажек ежегодно, чтобы уложиться в 20 лет. И это только начало, поскольку затем придётся ремонтировать панельные дома высотой 9-12 этажей, построенные в 70-е, 80-е и 90-е годы XX века. Фактически возникает проблема национального уровня, которая требует решения.

Новое в комплексном ремонте

Кроме капремонта пятиэтажек необходима также комплексная реанимация территорий пятиэтажной застройки – микрорайонов и кварталов. Для этого требуется замена всех инженерных коммуникаций, поскольку внутриквартальные сети полностью исчерпали свой ресурс и восстановить их текущим ремонтом невозможно. Проще говоря, надо перекапывать все микрорайоны, потом восстанавливать местные проезды, благоустройство и озеленение придомовых территорий.

Если все задачи объединить в одну, то становится очевидной необходимость проведения крупномасштабных ремонтно-строительных работ в жилой застройке. Работ такого объема и характера в нашей стране ещё не проводилось. Соответственно для этого нет крупных специализированных организаций, а технологии только опробованы.



Отсутствие специализированных фирм

В нашей стране традиционно существуют специализированные организации для нового строительства на пустующих землях или освобождаемых территориях. Кроме них существуют организации жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) специализирующиеся на эксплуатации и содержании многоквартирных домов. Но ни те, ни другие в чистом виде не подготовлены для решения проблемы комплексного ремонта пятиэтажек. Придётся объединять их усилия. В одиночку ЖКХ с данной проблемой вряд ли справится.

Это новая задача для строительного комплекса и ЖКХ. Случай комплексного массового капремонта со строительством необычен для России. Разумеется, новое не значит - невозможное. Тем более, что альтернатива этому – катастрофа.

Проблема отселения жильцов

Важная особенность таких работ состоит в том, что выполнять крупный ремонт с реконструкцией предстоит в домах с живущими в них людьми или отселять жильцов на время - есть два вида проектных предложений на этот счёт.

Однако сравнительный анализ экспериментальной реконструкции пятиэтажек показал явное преимущество второго варианта (с отселением) по срокам и качеству. Так при отселении жильцов комплексный ремонт дома с наращиванием этажей происходит за девять месяцев. А без отселения на это уходит три года. Соответственно растёт себестоимость работ. Практика показывает явное преимущество проведения работ с отселением.

Действительно, сложно срубить балконы, строить лоджии, менять кровлю, трубы, окна, двери, электросети и оборудование в условиях проживания граждан, которые будут страдать от строительного шума, пыли, протечек, вибрации, перегороженных дворов со строительной техникой и прочего дискомфорта, сопровождающего такие работы. Дело не только в оптимальных сроках, часто такое просто опасно для жизни и здоровья людей.

Проблемы законодательства

Проблема заключается в том, что организованному отселению жильцов из пятиэтажек (на время проведения работ или постоянно) сегодня препятствует действующее законодательство.

Например, Статья 32 Жилищного кодекса РФ (в редакции, введенной в действие с 1 апреля 2015 года) допускает возможность принудительного отселения жилых помещений и многоквартирных домов только для государственных и муниципальных нужд, а также в случаях признания таких домов аварийными. Однако «хрущевки» не являются аварийными, потому предписанные ЖК процедуры, в данном случае не подходят. Можно признать их капремонт муниципальной нуждой. Но это необычный подход, несвойственный властям. Хотя по большому счёту капремонт пятиэтажек является муниципальной нуждой в очень большой степени.

В иных случаях собственники квартир имеют полное право самостоятельно решать, переселяться им из пятиэтажек или нет. Единичные коммерческие попытки организовать жильцов на это показывают, что в многоквартирных домах всегда найдется собственник, который будет против переселения, не признавая важности капремонта. В случае, если удаётся договориться, то отселять собственников в жилые помещения маневренного фонда на время проведения

капремонта запрещает пункт 1, Статьи 95 ЖК РФ. Закон позволяет делать такое только для жителей государственного и муниципального фонда, но не для собственников. Круг замыкается.

Выходом из ситуации может быть изменение Жилищного кодекса. До этого возможно строительство стартовых домов для полного отселения и последующего капремонта пятиэтажек. Региональные и муниципальные власти должны выделять для этого земельные участки, искать возможности решить задачу капремонта, не допуская явного нарушения закона. Такие возможности тоже есть. Но без изменения федерального закона масштабный капремонт пятиэтажек провести практически невозможно. Нужны прописанные федеральные правила, позволяющие делать это без проволочек и риска прокурорских проверок.

Сторонники тотального сноса пятиэтажек - ДСК

Вместе с тем существуют лоббисты тотального сноса районов пятиэтажной застройки, которые спекулируют на трудностях ремонта и отселения жильцов. Сторонники такого подхода выступают за полный снос пятиэтажек, чтобы построить крупнопанельные дома новых серий на их месте.

Это называют РЕНОВАЦИЕЙ

Сторонники такой реновации (сноса и нового строительства) - собственники домостроительных комбинатов (ДСК) столицы. Интересы строительного бизнеса здесь понятны – чем больше они строят привычного типового жилья, тем выше их прибыли. Сносить и строить подобное до бесконечности им выгодно. Но будет ли такой подход рационален для государства и граждан? Очевидно, нет. Тем более, что для сноса придётся признавать пятиэтажки аварийными, что не соответствует действительности, а потому незаконно. Следовательно, идея полного сноса – это не вполне добросовестное проявление коммерческого интереса.

Обсуждение сноса пятиэтажек происходит в городе Москве с её размахом строительства, платёжеспособным спросом и давлением инвесторов. Но для большинства городов России, где уже нет ДСК, а доходы населения ниже, чем в столице, столь расточительные методы вряд ли приемлемы.

В мире отказались от панельного домостроения

Важно иметь в виду также, что в мире повсеместно отказались от нового типового панельного жилого домостроения, как не соответствующего современным требованиям по экологии, экономике, комфорту и внешнему виду. Новые панельные дома сегодня – это нонсенс и практически вымерший монстр. Хотя первые панельные пятиэтажки и ДСК были завезены к нам из Франции.

Получается, что менять дома, которые еще послужат, на дома, которые себя уже изжили, неоправданно вдвойне.

Почему сносить нецелесообразно

К тому же уровень затрат при радикальном сносе будет высоким. Придётся демонтировать все пятиэтажки (в условиях города это сделать непросто), их фундаменты, инженерные сети, внутриквартальные проезды и зеленые насаждения. Новые дома будут отличаться по форме, размерам и этажности. Нужно вывезти всё снесённое за город и утилизировать. К стоимости нового строительства таким образом добавятся затраты на сумму до 30% общей стоимости. По

оценкам государственного Минского института жилища им. Атаева затраты на снос пятиэтажек составят сумму от \$240 до \$320 за один квадратный метр общей площадиⁱⁱⁱ. Придется дорого оплачивать уничтожение того, что при рациональном подходе прослужит ещё сто лет и более, принося пользу и прибыль. А зачем это делать?

Подобное можно сказать также о строительстве на месте пятиэтажек зданий с монолитными каркасами и кирпичными стенами – высокие затраты на их снос неизбежны также как часто незаконное признание пятиэтажек аварийными.

Следовательно, снос пятиэтажек не оправдан, дорог и не всегда законен. Процент ветхого и аварийного жилья в России и без того высок. Разрушать на этом фоне дома, которым до аварийного состояния далеко, неоправданно во всех смыслах. Имеющиеся мощности ДСК лучше использовать для других целей, например застройки свободных территорий Новой Москвы и Московской области.

Опыт Европы

Изучение зарубежного опыта показывает, что в Европе с пятиэтажками никто не поступает радикально. Эти дома не сносят, хотя обеспеченность жильем в Европе вдвое выше, чем в России, состояние жилого фонда поддерживается в хорошем состоянии, процент панельных домов меньше российского, нового жилья строится больше, а общие требования к стандартам жилья выше. Но в Европе давно решили, что разумнее отремонтировать пятиэтажки, чем их сносить. Именно по такому пути пошли в Германии, Франции, Финляндии, Польше, Венгрии, Румынии. Правда, сделали это своевременно и новаторски, не доводя до ветхого состояния.

Например, в Германии ради успешного решения судьбы панельных пятиэтажек, построенных в ГДР в 60-е годы, городские власти продавали эти дома предпринимателям целыми микрорайонами по цене вдвое ниже балансовой стоимости зданий. Плюс отдали им в собственность землю под зданиями по льготной цене. Кроме того, муниципалитеты предоставили инвесторам налоговые льготы. В результате здания утеплили, аккуратно надстроили симпатичные мансарды и лоджии. Теперь в бывших «хрущёвках» немецкого образца жить даже престижно^{iv}.

Обычным ремонтом не обойтись

В России ситуация иная – понимание серьёзности проблемы пятиэтажек только складывается. Требуется время на её осмысление и поиск решения. Однако обычным ремонтом и возведением мансард уже вряд ли обойтись. Пятиэтажек в России намного больше, чем в Европе, почти все они приватизированы (т. е. централизованно отселить их можно лишь имея соответствующий закон), состояние таких домов хуже, количество денег в бюджете меньше, а нужда в дополнительном жилье выше. Следовательно, необходимы неординарные подходы - капитальный ремонт по новым технологиям, с высокой экономической отдачей и в обоснованные сроки. Как сказано, без внимания государства и законодательных мер, сделать это трудно.

Промежуточные выводы

Таким образом, в городах имеются депрессивные жилые массивы пятиэтажек, которым далеко до полного износа, но которые стремительно загнивают без ремонта. У властей разных уровней нет ясного понимания того, как с ними поступить, чтобы ситуация не ухудшилась в разы, но чтобы при этом избежать чрезмерных затрат на их капремонт.



Выполнять капремонт пятиэтажек, не проводя отселение жильцов, невозможно без удорожания работ втрое и четверо. Обычный капремонт силами ЖКХ по нормативам приведёт дома в лучшем случае в порядок, обеспечит эксплуатацию ещё 60 лет. Но это не улучшит устаревшие планировки квартир, не повысит звукоизоляцию комнат, не даст лифтов, мусоропроводов и колясочных, не изменит безликие фасады. Главное, что квадратных метров от этого не станет больше, а затраты и проблемы с жильцами будут значительными.

Вопросы финансирования капитального ремонта

Финансирование капремонта пятиэтажного фонда – отдельная важная тема. Денег из бюджетов на эти цели практически не выделяется. Формально пятиэтажки не являются ветхими, а большинство квартир в них приватизировано, что позволяет властям перекладывать ответственность на собственников жилья. Но это не решает проблему – небогатые жители «хрущёвок» не в состоянии сделать качественный капремонт за свой счёт, тем более, что его было обязано сделать государство.

Введенный с 2014 года налог на собственников для капитального ремонта домов невелик по своему размеру, потому требует длительных сроков накопления. Панельные пятиэтажки не выдержат столь долгих лет ожидания. Ремонтировать их нужно в числе первых по названным выше причинам. Аккумуляция налогов в Фондах капитального ремонта ради первоочередного ремонта пятиэтажек, то есть, за счет других жилых домов, тоже вряд ли возможно. Собственники последних не согласятся с такими изъятиями.

В любом случае капремонт пятиэтажного фонда без бюджетного финансирования не осуществить. Требуется замена квартальных инженерных сетей, обновление внутренних проездов, благоустройство и озеленение территорий. Но поскольку сети, проезды, благоустройство не входят в домовое имущество, то их ремонт и замена должны финансироваться за счёт средств бюджетов.

Частные инвесторы в такой бизнес не придут, пока не увидят в нём коммерческого интереса.

Как повысить инвестиционную привлекательность

Вот если совместить капремонт с новым строительством, то можно многое поменять. В этом случае может появиться неплохая коммерческая привлекательность проекта.

Разумеется, чем больше будет при этом добавлено новых квадратных метров, тем выше будет мотивация инвесторов. Одной надстройкой мансардных этажей это вряд ли удастся сделать, имея в виду сложности с новыми технологиями ремонта пятиэтажек и проблемы с отселением жильцов – слишком мала будет отдача. Но есть другие возможности.

Рассмотрим удачный пример совмещения капитального ремонта пятиэтажки с новым строительством, который может заинтересовать инвесторов. Распространение такого опыта способно кардинально решить проблему за счет частных инвестиций. Разумеется при поддержке властей и изменениях в законодательстве.

Глубокая модернизация пятиэтажек

Существует проверенный на практике метод глубокой модернизации пятиэтажек, который доказал: можно не только отремонтировать пятиэтажки капитально, но нарастить их до девяти-



десяти этажей, улучшить планировки квартир, повысить комфорт, энергоэффективность, эстетику, безопасность, сейсмостойкость, долговечность до уровня современной застройки. Срок службы домов при этом продлевается ещё на 100-125 лет, превращая их, по сути в современную застройку. Такая модернизация пятиэтажных домов, преобразует все их минусы в плюсы и стоит заметно дешевле нового строительства.

Метод модернизации позволяет удвоить количество жилья по сравнению с изначальными показателями районов пятиэтажек. Этот метод дешевле нового строительства минимум на 30%, что окупает понесенные затраты. У домов появляются лифты, мусоропроводы, холлы, колясочные, помещения для консьержек. Первые этажи бывших пятиэтажек свободно приспособляются под социально-бытовые нужды, магазины и даже гаражи. Появляются, фактически современные благоустроенные районы.

Более того, при глубокой модернизации пятиэтажных районов появляется возможность построить дополнительные дома в целях уплотнения - современные санитарные нормы это позволяют. При этом удастся избежать издержек обычной «точечной застройки», которая сегодня вызывает бурные протесты со стороны жителей соседних домов. Это значительно повысит эффективность использования городских районов.

Пример глубокой модернизации пятиэтажки

Наиболее успешный опыт глубокой модернизации пятиподъездной панельной пятиэтажки массовой серии был реализован в городе Москве, на Химкинском бульваре, 4 по методу почетного строителя Москвы, архитектора Алексея Кротова.



В результате такой модернизации высотность здания была увеличена до девяти этажей. Общая площадь дома увеличилась в 2,2 раза.

В доме появились лифты, мусоропроводы, широкие лоджии, входные холлы, комфортные квартиры, новые окна, инженерные сети, звукоизоляция, утепленные стены, помещения для консержек, пандусы для инвалидов, полностью измененный внешний вид. Дом преобразился. Опыт позволил отработать новую технологию до мелочей. Увидев произошедшие изменения, жители соседних пятиэтажек запросили такую же модернизацию у себя.

Эту модернизацию выполнили в 2004 году. Дальнейший процесс приостановился из-за принятия Жилищного кодекса РФ, в котором не были учтены особенности реконструкции и модернизации неаварийного жилья, находящегося в собственности граждан.

Конструктивный принцип глубокой модернизации

Основа глубокой модернизации пятиэтажки состоит в том, что по периметру существующего здания возводится рамный железобетонный монолитный каркас, сооруженный с опиранием на монолитный железобетонный ростверк по буронабивным сваям. Эта конструкция существует параллельно с пятиэтажкой, она воспринимает нагрузку от вновь возводимой части дома и усиливает существующие стены. Балконы бывшей пятиэтажки были срублены и заменены лоджиями. Работы в срок позволило выполнить отселение жильцов с помощью мэрии.



Сроки и стоимость

Работы по глубокой модернизации пятиэтажки длились девять месяцев. Стоимость модернизации составила \$440 за кв. метр общей площади (2004 год), что для Москвы дёшево. В случае реновации (сноса пятиэтажек и строительства новых домов) стоимость составила бы не менее \$1300 за квадратный метр. Таким образом, серьёзная экономия была достигнута благодаря сохранению фундаментов, стен и перекрытий бывшей пятиэтажки. Дополнительная возможность экономии может появиться из-за отсутствия необходимости выкупать землю под застройку.

Так было до модернизации:



Привлечение частных инвесторов и обучение строителей

Коммерческая составляющая в данном случае привлекла к модернизации частных девелоперов, которые освоили технологию глубокой модернизации пятиэтажек. Обучение специалистов, разработку проектов, передачу «ноу-хау» взяли на себя разработчики. Участие разработчиков метода на начальной стадии являются важным условием успешного освоения новых технологий. Напротив, поверхностный подход порождает примеры негатива и охлаждение интереса со стороны инвесторов и властей. Любое серьёзное дело требует уважительного отношения к себе.

Опыт эксплуатации модернизированных пятиэтажек

Наблюдение за модернизированным зданием не выявило ни одной проблемы за одиннадцать лет эксплуатации.

Богатство архитектурных возможностей модернизации

Глубокая модернизация позволяет реализовать богатое разнообразие архитектурных решений, устраняя безликую монотонность типовой застройки. При этом город преобразуется, совершенствуется жилой фонд, продлевается срок службы домов и происходит удвоение жилья в границах той же территории. Причём без особых бюджетных затрат.

Элитные районы из бывших «хрущёвок»

Умело использованный потенциал метода глубокой модернизации позволяет преобразить районы пятиэтажной застройки до престижного уровня бизнес-класса. Архитектурные усилия в этом направлении для выразительного образа обновленных зданий, современных планировок квартир и пентхаусов с применением дорогих отделочных материалов, а также для благоустройства дворов, подсветки фасадов, охраны территорий и прочих атрибутов элитности, по сути превращают старые районы в престижные.

Поскольку речь идёт об обжитых городских районах с хорошей транспортной доступностью, находящихся недалеко от центров городов, а значит привлекательных для потенциальных покупателей жилья среднего и верхнего ценового сегментов, появляются все шансы сделать их престижными и дорогими. Следом за уровнем жизни в них вырастут и цены продаж. В свою очередь высокие цены продаж сделают выгодным переселение жильцов из пятиэтажек в удаленные новостройки, чему большинство обитателей «хрущёвок» будет только радо.

Придать бывшим пятиэтажкам надлежащий вид, качество, стиль и лоск, чтобы решить проблему элегантно.





Возможные препятствия и пути их преодоления

Основной проблемой на пути массовой глубокой модернизации пятиэтажных домов сегодня являются пробелы в законодательстве, ведущие к трудностям отселения жильцов на период выполнения работ или их полного переселения. Второй проблемой является неосведомленность властей. Практика показывает, что силами только инвесторов, без участия властей и изменения законов проблему модернизации решить очень трудно, хотя в пользу этого говорят все остальные обстоятельства. В сложившихся условиях преимущество здесь имеют собственники ведомственных и служебных домов, которые имеют возможность отселить дома централизованно.

Попытки осуществить отселение и капремонт только силами инвесторов показывают также недоверие жителей пятиэтажек к таким предложениям. Несмотря на очевидные плюсы модернизации пятиэтажек, которая приносит собственникам увеличение их жилья (до 20 кв. метров дополнительно), изначальное недоверие весьма велико. Переломить тенденцию может участие властей, усовершенствование законов и распространение положительного опыта. Достаточно успешно модернизировать один пилотный квартал пятиэтажек в городе и станут очевидными все его явные преимущества. Тут нужны совместные усилия властей, законодателей, инвесторов и специалистов. Необходимо корректировать законы, задействовать маневренный фонд, выделять (не продавать на аукционе, а выделять) земельные участки, чтобы строить стартовые дома и расселять пятиэтажки.

Сегодня недоверию жителей пятиэтажек способствует:

- 1) непонятность процесса глубокой модернизации;
- 2) недоверие населения к частным девелоперам из-за проблем обманутых дольщиков;
- 3) общая пассивность жильцов пятиэтажек.

Растопить недоверие жильцов

Преодолеть недоверие жильцов предполагается:

- 1) Изменением законов

- 2) Разъяснением представителями властей в СМИ необходимости глубокой модернизации пятиэтажных домов с выгодой этого для жильцов;
- 3) Демонстрацией положительного опыта;
- 4) Участием властей в отборе пятиэтажных домов и районов подлежащих глубокой модернизации;
- 5) Предоставлением инвесторам площадок для возведения стартовых домов и переселения жильцов пятиэтажек. Для временного переселения могут быть использованы дома социального найма, которые по завершению модернизации пятиэтажек останутся в собственности муниципалитетов (Приложение 2);
- 6) Участием властей в процедуре временного отселения жильцов пятиэтажек на период выполнения работ и гарантиях их возвращения по окончании работ;
- 7) Контролем за выселением жильцов пятиэтажек в районы новой застройки.

Соответствие Федеральным программам

Глубокая модернизация пятиэтажных домов массовой застройки соответствует:

- 1) Целям и задачам обеспечения граждан России доступным жильём, изложенным в Указе №600 от 07.05.2012 Президента Российской Федерации «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».
- 2) Программам Правительства РФ в сфере жилищного строительства.
- 3) Федеральной программе в области энергосбережения жилых домов.
- 4) Приоритетным направлениям Минстроя РФ - поддержке отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, совершенствованию условий приобретения жилья на рынке, ликвидации (и предупреждению возникновения) ветхого и аварийного жилья, привлечению частных инвестиций, модернизации и повышению энергоэффективности объектов коммунального хозяйства, совершенствованию нормативной базы строительной отрасли, улучшению качества жилищного фонда, повышению комфортности условий проживания, увеличению объемов жилищного строительства^{vi}.

Метод глубокой модернизации в масштабах страны

Итак, проблема пятиэтажек существует в масштабах страны. Величина этой проблемы нарастает и требует пристального внимания со стороны властей из-за ожидаемого массового ухудшения состояния таких домов. Отремонтировать пятиэтажки силами жильцов невозможно. Средств из бюджетов на капремонт пятиэтажек не выделяется. По сути универсальным решением этой проблемы видится метод глубокой модернизации силами инвесторов. При поддержке властей и устранении законодательных препятствий он может стать решением проблемы пятиэтажного жилого фонда без его преждевременного сноса, без бюджетных вложений в капитальный ремонт или при их значительной экономии. В масштабах страны такой метод позволяет:

- 1) модернизировать до 500 млн. кв. метров пятиэтажек, решить коммунальные, градостроительные и социальные задачи;
- 2) построить до 500 млн. кв. метров новых квартир, не увеличивая территории городов;
- 3) модернизировать по отработанным технологиям 9-ти и 12-ти этажную панельную застройку, которая тоже потребует внимания властей в скором времени.

При оптимальных затратах метод глубокой модернизации (МГМ) позволяет превратить депрессивные образования пятиэтажек в современные комфортабельные районы, решает коммунальные и градостроительные проблемы, задачи обеспечения доступным жильем граждан. Метод открывает крупные резервы восстановления жилого фонда и жилищного строительства, имеет социально-экономическую составляющую национального уровня.



Эксперт по жилищной политике,
Член Союза Архитекторов РФ

Юрий Брониславович ЭХИН

8(903) 253-82-86

Почетный строитель г. Москвы,
Член Союза Архитекторов РФ

Алексей Владимирович КРОТОВ

8(903) 012-11-32

08.09.2015, г. Москва

- ⁱ «Дешевле скинуться на реконструкцию» Российская газета от 4 марта 2004 года (№3420)
ⁱⁱ «Реконструкция и модернизация жилого фонда» Методическое пособие СТО РААСН 01-2007
ⁱⁱⁱ «Хрущевки навсегда?» Аргументы недели от 26 ноября 2015 года
^{iv} «Пентхаус над хрущевкой» Российская газета от 4 марта 2004 года (№3420)
^v «Калуга: обещали комфортное жилье, а закончилось обманутыми дольщиками» <http://xn--80aeahgfjесay5a6b.xn--p1ai/novosti/kaluga/>
^{vi} Минстрой России официальный сайт <http://www.minstroyrf.ru/>