

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

Альтернатива сносу: как реконструировать пятиэтажки

А.В. КРОТОВ

архитектор, почетный строитель Москвы, генеральный директор персональной архитектурной мастерской, автор проектов по реконструкции жилых домов

Главное в статье

- 1. Реконструкция малоэтажного здания в два раза дешевле его сноса и строительства нового дома. А применение при реконструкции новых методов позволяет перестроить дом без отселения жильцов.**
- 2. Профинансировать реконструкцию можно за счет инвесторов, жителей или продажи квартир в надстроенной части дома.**
- 3. При реконструкции старый жилой фонд не разрушается, поэтому отсутствуют затраты на утилизацию мусора от сноса здания. Кроме того, не требуется землеотвод под застройку.**

Малоэтажная застройка небезнадежна

Задача обеспечения населения современным благоустроенным жильем стоит остро перед любым муниципалитетом. Для удовлетворения этой потребности необходимо ежегодно строить не менее 80 млн кв. м жилья. Органы местной власти не всегда могут обеспечить такие объемы строительства. Одна из причин – недостаток средств в муниципальном бюджете. Другая – отсутствие земли под строительство. К тому же сегодня люди хотят получить не просто жилье, а современные квартиры с качественно новым уровнем комфорта. А этого трудно добиться даже при высоких темпах строительства.

Полезно знать

Одним капитальным ремонтом проблему старения малоэтажек можно решить не всегда. Чтобы привести их в соответствие с современными стандартами, их нужно перепланировать

В каждом городе есть малоэтажные дома. Многие воспринимают их как бесперспективный жилой фонд, но это мнение ошибочно. Есть проверенные и доказавшие свою эффективность технологии, которые позволяют превратить старую невзрачную постройку в современное комфортабельное жилое здание.

В СССР строительство трех-, четырех- и пятиэтажек было массовым, особенно с середины 1950-х годов до середины 1980-х. Преимуществами таких домов были низкая стоимость и короткие сроки строительства. Экономия достигалась за счет упрощенных проектных решений: полупроходного чердака и отказа от мусоропроводов и лифтов. Строили такие дома из панелей, строительных блоков и силикатного кирпича.

Экспериментальные серии первого периода индустриального домостроения в Москве, выработавшие свой ресурс и потому опасные для жизни, сейчас сносятся. К этой группе относятся пятиэтажные дома серий К-7, 1МГ-300, II-32, II-35, 1-605-АМ. На освобождаемых местах возводятся новые жилые комплексы. Пятиэтажки последующих

несносимых серий I-515, I-511, I-510, 1-447 со строительными конструкциями I категории капитальности, построенные в 1963 году и позже, требуют срочного капитального ремонта или реконструкции. После реконструкции срок их жизни может быть продлен еще на 100 лет.

Финансировать работы по реконструкции дома можно за счет собственников жилых помещений (муниципалитета и граждан) и (или) за счет инвестора. При этом возврат вложенных средств гражданам и городу и оплата процентов на привлеченный капитал возможны за счет средств, получаемых от продажи на рынке дополнительно образовавшейся жилой и нежилой площади в результате реконструкции дома. Частичный возврат вложенных средств возможен также за счет дальнейшей эффективной эксплуатации реконструируемого жилья в результате экономии энергоресурсов, воды, на содержании дома.

Поступления в фонд погашения кредитного долга возможны также в результате введения в структуру платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги тарифа на капитальный ремонт. Только в прошлом году на капремонт с жителей собрали 75 млрд руб., а потратили всего 25 млрд руб.

Опыт реконструкции с отселением за счет инвестора

Полезно знать

Крепкие пятиэтажки несносимых серий, возведенные после 1963 года, могут послужить площадкой для возведения дополнительного жилья без специального землеотвода

В 2003 году по заказу правительства Москвы был реконструирован пятиэтажный жилой дом несносимой серии в районе Северное Тушино г. Москвы. Срок его службы был рассчитан на 125 лет. Дом имел несущие продольные стены. Общая площадь изначально составляла 4,4 тыс. кв. м. В ходе реконструкции ее удалось увеличить в 2,2 раза. Было надстроено четыре этажа. Несущей частью для надстройки стали пилоны по всему периметру здания, устроенные на монолитном ростверке по буронабивным сваям. Реконструкция проводилась с отселением жителей.



Внимание

Первый эксперимент показал, что реконструкция старого здания обходится вдвое дешевле его сноса и строительства нового здания. Особенно это заметно, если сравнивать не только стоимость санации и затрат на сооружение новых домов, но и учитывать затраты на снос, расселение жителей и рыночные цены на жилье

Архитекторы перепланировали старую часть здания так, чтобы все квартиры соответствовали современным требованиям. 80 процентов бывшей пятиэтажки занимали двухкомнатные квартиры площадью от 42 до 44 кв. м. В ходе реконструкции на этих площадях разместили однокомнатные квартиры по современным нормативам, исходя из 18 кв. м на человека. Площадь кухонь в них увеличилась с пяти до 9–10 кв. м. Гостиная перестала быть смежной с кухней, а санузлы стали отдельными. Балконы в доме были срезаны. Вместо них появились лоджии. Жилой дом оснастили современными инженерными системами, лифтами и мусоропроводами. Высота этажа в старой части здания осталась 2,5 м. Зато в новой части здания появились современные квартиры с высотой потолка 2,75 м.

В ходе эксперимента по реконструкции несносимой пятиэтажки удалось сэкономить 30 процентов от стоимости строительства девятиэтажного жилого дома, который в итоге и был получен. Такая экономия позволила добиться самой низкой стоимости строительства в тот период.

Эксперимент проводился по инвестиционному контракту, заключенному городом с инвестором при условии, что 30 процентов квартир на нижних этажах будут переданы городу. Квартиры на верхних этажах раскупили еще во время строительства. Жители близлежащих домов интересовались, будут ли их жилые дома реконструировать так же. Но положительный опыт не был распространен в городе. Тогда авторы проекта перенесли свой опыт в регионы. Аналогичные проекты были разработаны для реконструкции четырехэтажных домов в Пензе и Череповце, а также трехэтажных в Вологде.

Опыт коллег

Санация жилищного фонда в Германии

В Германии проблему домов малой этажности решили за счет санации жилищного фонда – комплекса работ по капитальному ремонту и реконструкции зданий с индивидуальным подходом. Построенные по советскому образцу многосекционные малоэтажные дома здесь реконструировали, существенно изменяя первоначальный облик. За 15 лет санации в Берлине и других городах Германии были подвергнуты все типовые панельные дома. Энергопотребление утепленных в процессе санации зданий с учетом увеличения площади снизилось со 105 до 42 Вт на 1 кв. м. Это уменьшило расходы на содержание зданий.

Финансировались работы по санации жилых домов в Германии за счет привлечения внебюджетных средств от частных инвесторов под гарантии, обеспечиваемые текущими коммунальными платежами жителей. Жители обязаны были погашать свою задолженность перед инвестором фиксированными платежами за квартиру в течение 10–15 лет.

Опыт реконструкции без отселения за счет жителей

С 2013 по 2015 год в Савеловском районе Москвы проходила реконструкция дома без отселения жителей. Дом был построен по индивидуальному проекту из силикатного кирпича в 1958 году. В нем было четыре этажа и два подъезда, квартиры увеличенной площади от 80 до 100 кв. м, по две на каждой площадке. Всего – 16 квартир.

Капитальный ремонт с момента постройки здания дважды был пропущен. Поэтому все инженерные системы и коммуникации, крыша, водостоки и балконы находились в изношенном состоянии. Оценив его, жители поняли, что обычного капитального ремонта будет недостаточно. И на общем собрании решили провести полную санацию дома и надстроить еще четыре этажа и мансарду, чтобы улучшить свои жилищные условия.

Для реализации идеи нужен был специальный проект, поскольку на существующий фундамент нельзя было добавить более двух этажей. Члены ТСЖ заказали проект на собственные средства в Московском научно-исследовательском и проектном институте типологии и начали процедуры согласования работ. Департамент градостроительной политики Москвы помог решить земельно-имущественные проблемы, провести процедуру согласования всех стадий проектных и строительных работ. Проект прошел экспертизу и государственную регистрацию, было получено разрешение на строительство.

40

процентов

тепла можно сэкономить благодаря утеплению здания, замене окон на энергосберегающие с двухкамерными стеклопакетами, поквартирное регулирование отопления

По периметру здания строители соорудили несущие опоры на старом фундаменте, выполнили монолитную обстройку. Так появились новые внешние стены, отстоящие от старых на 2 метра. За счет обстройки площадь старых квартир увеличилась с 18 до 40 кв. м.

В старых стенах были сделаны проемы и за счет дополнительного пространства устроены лоджии, эркеры, расширены кухни, обеденные зоны и жилые помещения. Все инженерные коммуникации провели заново, а старые оставили в стенах «внутреннего» здания. Решение с обстройкой позволило провести все работы без отселения жителей. Для прохождения трубных разводок в конструкциях старого здания был устроен технический этаж высотой 1 м. В итоге дом получил 30 новых квартир к 16 имеющимся. Его высота увеличилась с 13 до 31 метра. В обстройке появились два лифта.

Общая стоимость материалов и работ составила около 250 млн руб. Эту сумму собрали жители реконструируемого и соседних домов. Соседи получили половину из 30 новых квартир в надстройке. Остальные квартиры были распределены между собственниками жилья в самом доме, которые финансировали строительство. Новое жилье обошлось примерно в 80 тыс. руб. за кв. м. Для новостройки в старом районе Москвы это привлекательная цена. Увеличение площади квартир на нижних четырех этажах и полное преобразование дома для жителей стало бесплатным.

Это интересно

Энергосберегающие решения при реконструкции дома в Савеловском районе

Теплоизоляционные характеристики дома были улучшены за счет применения навесного вентилируемого фасада и энергосберегающих окон. В системе отопления установили индивидуальный тепловой пункт. Теперь температура воды регулируется непосредственно автоматикой в здании в режиме реального времени в зависимости от перепадов уличной температуры.

Жители получили также возможность самостоятельно регулировать температуру воздуха в каждой комнате отдельно. На отопительных приборах установлены автоматические радиаторные терморегуляторы и распределитель. Эти устройства измеряют теплоотдачу радиаторов и определяют их долю в общем потреблении тепла в здании по общедомовому теплосчетчику. Доля может меняться в зависимости от того, как потребители настраивают свои терморегуляторы. Для того чтобы снизить сумму по счету, можно, например, понижать на ночь температуру в комнатах, а в период отсутствия кого-либо дома отключать батареи. Экономные собственники могут так сократить размер ежемесячных платежей за отопление на 30–50 процентов.

Сбор показаний радиаторных распределителей происходит автоматически по радиоканалу с помощью установленных на лестничных клетках и в подъездах концентраторов. Данные поступают в ТСЖ, где специальная программа ведет учет и формирует счета за отопление.

Особенности реконструкции без отселения

Строители устраивают по периметру здания монолитный железобетонный ростверк на буронабивных сваях. При этом старый фундамент не затрагивают. На ростверке возводят монолитные железобетонные пилоны на всю высоту здания. По границе пилонов устраивают новый фасад. За счет глубины пилонов каждая квартира увеличивается в среднем на 15–20 кв. м. Реконструкция с надстройкой проходит без отселения в строго утвержденное время: с 9–30 до 19–00 часов, кроме субботы и воскресенья. Вода и газ

поступают бесперебойно, свет не отключают. Прервать подачу воды можно, только заранее предупредив всех жильцов и не более чем на полдня.

Реконструкция проходит за два года. Первый год уходит на подготовку разрешительной документации:



Внимание

Жильцов, которые не могут по состоянию здоровья терпеть строительные работы, можно переселить по их заявлению на 10 месяцев в арендованные квартиры рядом с домом

- принятие решения на общем собрании собственников жилых помещений в доме;
- кадастрирование земли;
- подготовку экспертных заключений;
- проектирование и согласование проекта;
- подготовку и прохождение градостроительного плана земельного участка;
- получение ордера на строительство.

Во второй год проводятся монтажные работы и инженерное обеспечение. Они занимают 10 месяцев. Еще два месяца уходит на государственную приемку дома.

В работы по санации жилья входят:

- реконструкция и утепление здания;
- переоборудование тамбуров в подъездах с заменой входных дверей и запорных устройств;
- модернизация системы отопления с заменой труб и радиаторов отопления;
- отделочные работы лестничных клеток с заменой ограждений лестниц;
- выполнение новой телевизионной разводки;
- благоустройство придомовой территории.

Также в ходе санации строители проводят замену:

Рекомендация

В тех домах, где нет лифтов, предусмотрите в проекте их пристройку

- технического и инженерного оборудования, лифтов;
- электрооборудования и проводки, чтобы повысить мощность электроснабжения;
- старых окон на двухкамерные стеклопакеты;
- облицовки в ванной комнате и на кухне при ее разрушении во время замены инженерных сетей;
- почтовых ящиков.

Выводы для муниципалитетов

После реконструкции дома несносимых серий переживут даже многие сегодняшние новостройки

Реконструкция жилых зданий дешевле, чем строительство новых домов. Она позволяет перестроить дом малой этажности без отселения жильцов. Они могут профинансировать работы частично или полностью. Новые этажи в надстройке – это новые квартиры, которые можно продать, тем самым окупить все затраты на санацию и даже получить прибыль.

Экономический эффект от санации достигается за счет того, что старый жилой фонд не разрушается. Отсутствуют затраты на утилизацию мусора от сноса здания. В реконструируемом доме уже есть 50 процентов строительных конструкций в виде наружных стен, перекрытий, лестниц и фундаментов. Удастся сэкономить до 30 процентов от стоимости строительства здания такой же этажности. Строительство осуществляется на уже застроенных территориях, поэтому не требуется землеотвод под застройку. Снос малоэтажной застройки наиболее выгоден бизнесу индустриального домостроения, цель которого больше построить и дороже продать, но не горожанам. Поэтому темпы индустриального домостроения по-прежнему наращиваются. Города за счет этого переуплотняются, ухудшается городская среда. Между тем горожанам уже не нужно столько нового жилья. Они хотят получить качественно новый, современный уровень комфорта, который можно создать и на прежнем месте жительства при минимуме затрат. Поэтому, прежде чем принять решение о сносе малоэтажной постройки, руководителю муниципального образования нужно рассмотреть возможность ее реконструкции. Временные, рассчитанные на 20–25 лет пятиэтажки, возникшие на первом этапе домостроения, уже снесены. Последующие дома несносимых серий – это жилой фонд со сроком службы 100–125 лет. После реконструкции они смогут пережить даже многие сегодняшние новостройки.