ДОМзаконодательство

Тайны старослужащих

Информацию о состоянии дома узнать почти невозможно

возраст

Когда два месяца назад я продала свою квартиру в панельной девятиэтажке и купила с доплатой другую в пятиэтажной сталинке по соседству, обе стоили по $1250 за метр. После начала ремонта выяснилось, что в очень приличном с виду кирпичном строении проблемы с напором воды, «потеющие» стены и дикий холод. Попытка изучить ситуацию с состоянием столичного жилого фонда показала, что ряд типов многоэтажек уже официально признаны негодными для текущего ремонта. А покупатели квартир по-прежнему почти не придают значения серии дома и степени его износа.

Не верь глазам своим

К тому, что в хрущевках жить плохо и их рано или поздно снесут, мы уже привыкли. К панельным и блочным многоэтажкам отношение принципиально другое, хотя они и наиболее дешевые из нехрущевских домов. Однако, явно убогая хрущевка серии 1-515/5 и вполне приличного вида девятиэтажка серии 1-515/9 — это фактически одинаковые по техническим характеристикам дома, отличающиеся только планировкой части квартир, наличием лифта и мусоропровода.

Очень немногие москвичи знают, в доме какой конкретно серии они живут или собираются купить квартиру. А это вопрос принципиальный не только для планирования интерьера. Согласно утвержденной в прошлом году столичными властями «Программе капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки города», целенаправленно сноситься до 2010 года в столице будут только пятиэтажки серий К-7, II-32, II-35, 1605-АМ, 1МГ-300 — в целом 6 млн кв. м жилищного фонда (около 2 тыс. домов). Остальным (серии 1-510, 1-511 и 1-515) предписан капитальный ремонт или реконструкция без сноса.

Программа коснется и многих серий девяти- и двенадцатиэтажных домов. По данным столичного НИИ типологии и экспериментального проектирования, высокая степень износа этих зданий уже привела к частичному разрушению их конструкций — вследствие ошибок в проектировании, ограниченности материальных ресурсов и несовершенства технологии производства и монтажа. Это панельные II-49Д, II-49П, II-57, 1605АМ, 1-515, блочные II-18, III-68, И-209А и кирпичные II-29, построенные в 1956–1975 годах (именно тогда жилищное строительство в Москве шло наиболее высокими темпами). Например, в ряде домов II-49 и 1-515 наблюдаются промерзания, протечки по стыкам и через кровлю, отказы в работе инженерных сетей и еще целый ряд дефектов. В ходе текущего ремонта устранить их невозможно, и дома подлежат реконструкции или капитальному ремонту. Не исключен и снос этих серий (как, впрочем, и формально несносимых пятиэтажек), но решение будет приниматься отдельно по каждому объекту.

Планы московских чиновников по обновлению и улучшению состояния жилого фонда города могут внести существенные коррективы в жизнь хозяев квартир в домах перечисленных выше серий. О проблемах с отселением жителей реконструируемых и сносимых пятиэтажек регулярно рассказывают многие столичные СМИ — в итоге вы рискуете оказаться владельцем совсем не той квартиры, на которую рассчитывали, и по меньшей мере вторично потратиться на ремонт.

Так что реальная ценность жилплощади, реализуемой на вторичном рынке, сегодня нередко оказывается гораздо ниже рыночной стоимости. А окончательная смета ремонта после выяснения технических параметров дома может возрасти значительно больше, чем на стандартные 50%.

Ревизионные пятилетки

В принципе существуют ведомственные строительные нормы, регламентирующие правила оценки физического износа жилых зданий,— ВСН 53-86. В них приводится формула расчета общего износа на основании данных по износу отдельных элементов здания и прилагается множество таблиц для определения процента износа от того или иного дефекта.

Непосредственно мониторингом состояния столичных домов занимается Мосжилинспекция. Она уже провела полную комплексную инвентаризацию. Глава ведомства Александр Стражников в марте 2003 года подвел итоги проверки и заявил, что 231 здание признано непригодным для проживания, 1,5 тыс. домов нуждаются в капремонте с отселением жителей, 1,49 тыс.— в замене отдельных конструктивных элементов. В дальнейшем предполагается дома, состояние которых признано хорошим, проверять раз в пять лет, неудовлетворительным — раз в три года.

За семью печатями

Отметим, что на мартовской пресс-конференции господина Стражникова было декларировано, что данные инвентаризации доступны, переданы во все районы Москвы и жители могут ознакомиться с ними в своей районной управе или ДЭЗе. Эксперимент, проведенный «Коммерсантом-Домом», показал, что это не совсем соответствует действительности. Оператор «горячей линии» при московском правительстве действительно вопрос о состоянии дома переадресовал в районную управу. Однако там смогли сообщить только, что типичная дешевая сталинская пятиэтажка, в которой я «собираюсь купить квартиру» (к несчастью, это уже случилось два месяца назад), на 2004 год в планах сноса не стоит. В ответ на слезные просьбы сказать что-то более конкретное сотрудница управы разжалобилась и отыскала в документах официальную степень износа дома — 27%. Соответствовать истине эта цифра никак не могла. Во-первых, дому явно больше 50 лет. Во-вторых, начатый ремонт квартиры показал, что коммуникации и проводка в нем не менялись никогда. По совету сотрудницы управы я обратилась в местный ДЭЗ. Главный инженер этой организации ясности не добавил: «Да нормальный дом, кирпичный, теплый. Какие проводились ремонты? Ремонты будут, когда деньги появятся».

Мама, с которой я поделилась печальными итогами расследования, сказала, что мне еще повезло. Ей самой при приватизации квартиры нужно было получить в БТИ справку о состоянии дома — так называемую форму № 5. Однако без визы центральной межведомственной комиссии по приватизации о том, что справка действительно необходима, выдавать эту форму в БТИ категорически отказывались. К слову, указанный в документе износ страшного на вид трехэтажного кирпичного дома 1887 года постройки с деревянными перекрытиями оказался равен всего 60%.

Мой звонок как рядового жителя города в Мосжилинспекцию был еще менее результативным. «Никакой информации не даем»,— строго отрезала девушка на другом конце провода. Пришлось воспользоваться служебными полномочиями.

В пресс-службе ведомства пояснили, что сегодня отсутствует какой-либо регламент предоставления сведений о состоянии домов их жителям. Для того чтобы информация стала доступной, городским властям необходимо определить, какие данные, в каком объеме и формате могут узнать москвичи о собственном жилье.

Износостойкий рынок

Для очистки совести я решила созвониться с несколькими знакомыми риэлтерами. Оказалось, что и у них нет никаких общепринятых официальных и даже левых способов получения информации о состоянии дома. Но проблемы для бизнеса это не создает — клиенты обычно довольствуются поверхностным осмотром жилплощади и беседой с нынешними жильцами. Самые дотошные лично посещают с коробкой конфет ДЭЗ и расспрашивают соседей. На стоимость квартиры состояние дома практически не влияет, разве что оно явно аварийное или, наоборот, недавно был проведен капитальный ремонт. Очень немногие риэлтеры способны и хотят предупредить клиента об особенностях конструкции дома, хотя разные серии тех же панельных, блочных и кирпичных многоэтажек отличаются по техническим характеристикам. А аналитики риэлтерских компаний, проводя исследования и мониторинг рынка по типам домов, вообще сливают блочные и панельные одной этажности, а также объединяют кирпичные хрущевки с пятиэтажными сталинками.

Неутешительные выводы подтвердил и председатель комиссии Российской гильдии риэлтеров по аттестации аналитиков рынка недвижимости, сертифицированный РОО оценщик Геннадий Стерник. По его словам, сегодня даже профессиональные оценщики практически не учитывают при определении стоимости квартиры возраст, степень износа и долгосрочные перспективы состояния дома. Такие методики прорабатываются. Однако пока стоимость однотипных квартир в сходных домах в «удовлетворительном» (износ 35–60%) и «хорошем» (износ 15–35%) состоянии в заключении оценщика различается всего на 2%. В первую очередь эксперты ориентируются на рыночную цену данного типа жилплощади в указанном районе в настоящий момент, и конъюнктурный круг, таким образом, замыкается.

Заметим, что банки—участники быстро растущего рынка ипотеки используют именно эти оценки и успешно кредитуют квартиры в тех самых многоэтажках, улучшить состояние которых не способен текущий ремонт. В результате рынок московской недвижимости выглядит уже совершенно виртуальным. Заключая сделку на нем, вы в долгосрочной перспективе, когда выбранный вами дом окажется непригодным для проживания, получите лишь право требовать у московских властей жилплощадь в городе. Правда, юридические аспекты данного права тоже до сих пор толком не проработаны.

РЕНАТА ЯМБАЕВА

Ветхая тайна столичных чиновников

Срок службы дома — понятие условное. Например, согласно документам времен строительства основной части нынешнего жилого фонда Москвы, крупнопанельные дома с железобетонными перекрытиями рассчитаны на эксплуатацию в течение 150 лет, а здания с кирпичными стенами (толщиной 1,5–2,5 кирпича), железобетонными, бетонными или деревянными перекрытиями — на 125 лет. Однако систему отопления со стальными конвекторами в них придется заменить через 30 лет, с чугунными — через 40 лет, водопровод и канализация рассчитаны в среднем на 25 лет. То есть полный ремонт с заменой всех коммуникаций необходимо производить примерно раз в 30 лет.

С учетом того, что значительные объемы средств на капитальный ремонт московские власти начали выделять лишь несколько лет назад (2 млрд руб. в 2001 году, 6 млрд руб. в 2002 году и 9 млрд руб. в 2003 году), многие дома не справят не только столетний, но и полувековой юбилей.

Это, конечно, весьма размытая оценка. Любопытно, что ни в Москомархитектуры, ни в различных департаментах Комплекса архитектуры, строительства, реконструкции и развития Москвы не смогли дать ответа на вопросы «Коммерсанта-Дома» о возрастной структуре жилого фонда столицы, проектных и реальных сроках службы различных типов домов и перспективах их изменения. Последние скупые данные есть за 2003 год — около 15% домов имеют износ 40–60%, то есть находятся в неудовлетворительном состоянии. А мэр Юрий Лужков в одном из выступлений обмолвился, что для предотвращения кризиса с состоянием жилья необходимо ежегодно восстанавливать столько же домов, сколько строить новых. То есть в 2004 году — более 4 млн кв. м.

Что может случиться с вашим домом

Согласно официальной терминологии столичных властей, под **капитальным ремонтом** понимается комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа элементов здания с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, направленных на улучшение эксплуатационных показателей и не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения.

Модернизация жилищного фонда — это комплекс инженерно-технических и строительно-технологических мероприятий, направленных на компенсацию морального старения инженерно-технического оборудования и элементов ограждающих конструкций зданий, вызванных повышением нормативных требований к их технико-эксплуатационным характеристикам.

Реконструкция жилищного фонда — комплекс строительных работ, проводимых в целях изменения существующих технико-экономических показателей объекта, повышения эффективности использования и предусматривающих:

изменение первоначального функционального назначения части помещений;

изменение габаритов и технических показателей;

капитальное строительство, пристройки, надстройки;

разборку и усиление несущих конструкций по объекту;

переоборудование чердачного помещения под мансарду (устройство ограждающих конструкций из легких, утепленных элементов в форме скатной крыши с углом наклона не более 45°);

строительство и реконструкцию инженерных систем и коммуникаций зданий (кроме недвижимых памятников истории культуры).

Реновация жилищного фонда — замена не подлежащего сохранению жилищного фонда путем его сноса и капитального жилищного строительства на высвобождаемой территории.

За капремонт в Москве отвечает Комплекс городского хозяйства. Реконструкция и реновация находятся в ведении Комплекса архитектуры, строительства, реновации и реконструкции города. Финансировать территориальные подпрограммы капремонта и модернизации предполагается за счет бюджетных средств и привлеченных средств собственников жилья по результатам конкурсов на осуществление функций подрядчика по объектам городского заказа.



