

ДОМ градостроительство

Товарищеский надстрой

В Москве создается уникальный прецедент: жилой дом надстраивается силами самих жильцов. Чиновники из мэрии надеются, что такая практика станет массовой. Эксперты уверены в обратном.

— технологии —

Девятеро смелых

Улицу Мишина отыскать нелегко. Узкая и малозаметная, она затесалась где-то между станциями «Савеловская», «Дмитровская» и «Динамо». Зато дом 32 нахожу довольно быстро: среди старой по большей части застройки торчат девять этажей в строительных лесах. Еще год назад этажей было четыре, а дом мало отличался от соседних.

— Вы должны понимать, что это некоммерческий проект. Мы делали это для себя и своих детей, — начинает разговор председатель ТСЖ «Мишина, 32» Гарри Куренков, по-жилой усаый сотрудник Института океанологии РАН.

Председателю повезло: в доме всего 16 квартир, поэтому проще было договориться с соседями. Дело в том, что дом строился Минавиапромом для его инженеров, поэтому квартиры проектировались большие, по три-четыре комнаты, с высокими потолками. Но в последний момент решено было превратить их в коммуналки для рабочих. А нынешние жильцы почти все переехали сюда сравнительно недавно, раселив коммуналки. Они люди платежеспособные, поэтому и удалось десять лет назад организовать группу из девяти собственников, готовых надстроить свой дом. В 2004 году, когда мэрия пыталась ввести моду на ТСЖ, жильцы 32-го дома согласились создать свое при одном условии: если им разрешат реконструкцию и надстройку.

Сейчас все это подается как официальный городской эксперимент. Но первые несколько лет ничего городского в этом проекте не было. Наоборот, чиновники усиленно вставляли жителям дома 32 палки в колеса.

— Все процедуры проходили без взяток, потому и долго, — улыбается Гарри Куренков. — Мы и при всем желании не могли дать взятку из коллективной казны. Ни один чиновник формально отказать нам не мог, но мог тянуть до бесконечности. Вот и тянули.

Сначала потребовалось оформить землю — членам ТСЖ пришлось оплатить межевание всего квартала. Из соседей согласился войти в долю только новый жилой комплекс за номером 26, но тамошние жильцы платили только за межевание своего участка. А Мишина, 32 — за всех остальных. В общем, размежевали 10 га земли ради своих 0,26 га.

Потом жильцы за свой счет исследовали несущую способность грунтов, получали акт разрешенного строительства, разрабатывали градостроительный план земельного участка. Заплатили 5 млн руб. Гла-



Химкинский бульвар, 4: одна из первых в Москве надстроженных хрущевок

ваПУ за градостроительное обособование, которое в итоге не понадобилось. В общем, волокита тянулась годы — даже законодательство за это время менялось трижды.

Принципиальный перелом наступил только несколько лет назад, когда домом на улице Мишина заинтересовались в обновленной мэрии и решили сделать из него пилотный проект. Уже в 2010 году жители получили кадастровый паспорт. Правда, разрешение на строительство дозрело только к маю 2013 года.

— Когда проект был утвержден, начали приходить инвесторы, — рассказывает Гарри Куренков. — Один из них даже согласен был переселить всех жильцов в свой дом на Остоженке — лишь бы получить наш участок с готовой землей, готовым проектом и правом строить без конкурса. Но мы отказались.

Новая опора

Строителей жильцы выбирали придирчиво.

— Подрядчиков приходило много, но мы не хотели иметь дело с крупными компаниями, которые возмрут деньги у нас, а потратят на другой объект, — объясняет председатель.

А компаний с опытом подобного строительства в Москве все равно практически нет. Дело в том, что существует два принципиально разных способа надстроить дом. Можно нарастить два верхних этажа (один мансардный) из легких конструкций. Этот дополнительный вес без подготовки выдерживает любая пятиэтажка несносимых серий. Поэтому таких примеров в Москве хватает, а на Краснохолмской набережной даже пару девятиэтажек надстроили.

Принципиально другой подход состоит в том, чтобы окружить старое здание дополнительными опорами и всю надстройку установить на них, чтобы верхние этажи вообще не опирались на нижние. Строители иногда называют этот метод «табуреткой под столом». Ясно, что тут от прочности старой конструкции уже ничего не зависит, только от прочности свай и опор. Так что высота надстройки ограничена только высотным регламентом и нормами инсоляции соседних домов. Именно такой проект реализуется на улице Мишина. От верхнего перекрытия старой части дома до нижнего перекрытия новой выдержан зазор в 90 см.

Этим способом на сегодня надстроена в Москве лишь одна пятиэтажка серии I-151-5 по адресу Химкинский бульвар, 4. В 2002–2003 годах его реконструировал инвестиционно-строительный холдинг НПП «Тема». Хрущевку надстроили и сверху, и с боков, увеличив ее площадь в два с лишним раза. Правда, здание было расселенным.

Попытка провернуть аналогичную операцию без отселения жильцов в доме на улице Менжинского закончилась скандалом. Там по принципу «табуретка над столом» намеревались надстроить трехэтажный дом, принадлежавший разорившемуся еще в 1991 году предприятию. Жильцы взбунтовались, несмотря на то что им обещали лифты и капремонт. Конфликт тянулся несколько лет, пока в городе не сменилась власть и спорный проект не закрыли. Дом в итоге ремонтировал город без всякой надстройки. Из-за возражений жильцов заглохли и многочисленные мансардные проекты.

— Практика широкого распространения не получила — не в последнюю очередь из-за несогласия жильцов пятиэтажек, которые были против жизни в условиях стройки и из-за их опасений, что надстройка приведет к нарушению надежности и прочности несущих конструкций дома, — констатирует коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов.

Однако инициатором надстройки на улице Мишина удалось уговорить соседей. Секрет оказался простым.

— Любый жилец снизу независи-



СЕРГЕЙ МАКШЕВ

мому или нет, улучшает свои жилищные условия, — объясняет Гарри Куренков. — Это и стало ключом к тому, чтобы все жильцы согласились на надстройку.

Все кухни в старой части дома получили эркеры площадью 6,1 кв. м, комнаты — лоджии, плюс образовались четырехметровые кладовки с окошком под потолком. В среднем каждая квартира увеличилась на 35 «квадратов» пусть и не очень функциональной, зато бесплатной жилплощади. Кроме того, жильцы получают лифты и обновленные коммуникации, которые теперь проходят между опор новой части дома.

Первый этаж новой части дома технический. Здесь будут хранение, технические службы, охрана, пулты системы «умный дом». А также вход в две двухуровневые квартиры.

Проект в процессе подорожал со 192 млн руб. до 250 млн руб., потому что аппетиты жильцов росли. Сначала они захотели построить индивидуальный тепловой пункт. Потом установить двухкамерные стеклопакеты вместо однокамерных. Потом сменили обычные лифты на гидравлические, чтобы уровень пола был ниже: для инвалидов удобнее. Хотя колясочников в доме 32 пока нет. Все это жильцы решали на собраниях ТСЖ. Там же установили и время работы строителей: с восьми утра до восьми вечера по будням. Стройка началась год назад. Госкомиссия запланирована в декабре.

Придирчивые продавцы

На улице Мишина, кстати, можно было строить до 35 м в высоту, но жильцы решили строить до 31 м: «Нам больше не надо». Другие вещи были обусловлены исключительно желанием архитектора. Например, мансарда вместо полноценного девятого этажа. Архитектор оправдал ее эстетическими соображениями, но в итоге дом стал похож на коттедж-переросток. Да и площади на выходе меньше. Другой архитектурный изыск — глубокие вертикальные ниши. Мало того, что потеря жилплощади, так еще и света в комнаты, оказавшиеся в глубине, попадает маловато. Чтобы соответствовать санитарным требованиям, пришлось обычные окна в нишах заменить на французские. Есть, правда, идея встроить в них небольшие балкончики.

Общая площадь надстройки составила 2,5 тыс. кв. м. А новых квартир на выходе получилось 30. Причем члены ТСЖ заранее условились, что каждая семья может выкупить только одну. Выбор велик: от 53-метровых «однушек» до 150-метровых двухуровневых апартаментов. Впрочем, трое собственников не купили ничего.

Стоимость квартир в надстройке зависела от этапа, на котором жилец волевался в проект. Которому нища была гораздо больше, чем это практикуется в новостройках. Для тех, кто начал тратить деньги в 2006 году, недвижимость в итоге обошлась примерно в €1 тыс. за 1 кв. м. Так, сам Гарри Куренков вложил €90 тыс. и купил 90-метровую квартиру для дочери. Пришедшим в середине проекта метры продают по нынешней себестоимости: 80 тыс. руб. за «квадрат». Тем, кто заинтересовался покупкой в прошлом году, — по 160–180 тыс. руб. Сейчас, когда дом почти достроен, — уже по 250 тыс. руб.

— Желающих сколько угодно, но мы продаем не каждому, — говорит председатель. — Смотрим, что за человек, какая семья, зачем покупает квартиру. Если с целью коммерции,

то не продаем. Очень многие хотели купить у нас квартиры оптом и продавать. Но мы им отказали.

Непроданных квартир осталось всего несколько. В блокноте у Гарри Куренкова записано, с какой на что пойдут деньги. Например, с этой квартиры — на крышу. Похоже, от продаж даже дополнительные деньги останутся. Жильцы планируют потратить их на благоустройство.

Эффект массы

На этом проекте в мэрии останавливаться не хотят. Сейчас чиновники ищут желающих повторить опыт. Причем будет сразу несколько пилотных площадок. На сайте департамента градостроительной политики уже висит длинная, на 145 страницах пошаговая инструкция для жильцов, которые решатся на надстройку в будущем. Пока чиновники насчитали около 400 московских домов, в которых без особых проблем можно провести надстройку. Но это примерные цифры, которые надо уточнять.

— Сейчас прорабатывается первоочередной адресный перечень жилых домов, подготовленный по предложениям префектур СЗАО, ЗАО, СВАО, ЮЗАО и удовлетворяющий основным критериям проведения реконструкции с надстройкой, — сообщают в департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы.

Критерии таковы: в доме должно быть не более пяти этажей — на Мишина 32, напомним, было четыре. Сам дом кирпичный или блочный с железобетонными перекрытиями. Высота потолков — около 3 м, расчетный износ здания — не более 50%, год постройки — 1950–1965-й, количество квартир — не более 40. Удаленность от объектов улично-дорожной сети — не менее 3 м, чтобы можно было обстроить дом колоннами и балконами с эркерами. Наконец, местонахождение вне зон ограничения градостроительной деятельности.

Правда, дело исключительно за жильцами. Пока поддержка со стороны департамента обещана в основном информационная. А в тех домах, где часть квартир принадлежит городу, мэрия на правах собственника участвовать в надстройке не планирует.

Эксперты, однако, сомневаются в том, что таких проектов будет много. Прежде всего из-за того, что договаривать людям бывает непросто.

— Обычно трудно согласовать с жильцами даже установку домофона или металлической двери в подъезде, — отмечает директор департамента маркетинга Текта Group Вартан Погосян. — Население старых московских пятиэтажек очень неоднородно: на наверняка есть те, кто желает улучшить жилищные условия и имеет на это средства, но многие жители не смогут позволить себе дополнительную площадь даже по цене в два-три раза ниже рыночной.

Конечно, надстройкой может заинтересоваться сторонний инвестор на правах собственника предвительно выкупленной части квартир. Но и тут свои трудности.

— Для инвестора работать в заселенном доме все равно что на заминированном складе: он может взорваться либо недовольством, либо угрозами, либо шантажом, — уверен заместитель президента по стратегическим коммуникациям ГК ГРАС Петр Кирилловский. — Юридическая практика и московское правительство априори стоят на стороне собственников. Доходность же такого предприятия под вопросом. Девелопмент таких про-

Улица Мишина, 32: надстройку ведут жители своими силами

ектов может быть интересен, если объект находится в центральных районах.

С другой стороны, выигрыш для жильцов, не участвующих в надстройке, достаточно очевиден, чтобы не мешать соседям в реализации проекта. Хотя разные эксперты оценивают его по-разному.

— Одно только появление лифта в кирпичном доме может поднять стоимость квадратного метра в нем на 10–15%, так как именно его отсутствие отпугивает определенную платежеспособную категорию покупателей (например, семьи с детьми), — считает Дмитрий Котровский, вице-президент, управляющий партнер девелоперской компании «Химки Групп». — Хотя от появления дополнительных этажей и реновации такие дома не перейдут в более высокий ценовой сегмент: советские планировки квартир, особенности подъездов, отсутствие парковки не позволяют им превратиться в жилье бизнес-класса. Экономом останется экономом.

Григорий Алтухов скромнее в оценках: он считает, что квартиры в нарощенном доме подорожают максимум на 5–7%, «так как реконструкция дает лишь частичные преимущества». Действительно, планировки квартир хоть и изменятся, но незначительно. Определенная степень износа конструкций тоже никуда не денется. Остальные эксперты также считают, что подорожают могут даже квартиры в еще не надстроенных домах — из-за открывающихся перспектив.

— Эти хрущевки вырастут в цене, потому что на рынке появится инструмент для микродевелопмента. Люди, заинтересованные в инвестициях в недвижимость, будут покупать квартиры в домах, где возможно увеличение площади, для последующей перепродажи, — говорит Максим Равский, член совета директоров девелоперской компании «Стройинвестпоаз».

В любом случае общий объем потенциальной надстройки в масштабах Москвы невелик. Если примерить на все 400 домов параметры четырехэтажки на улице Мишина, получается 1 млн дополнительной площади, причем не жилой, а общей, или 12 тыс. квартир.

— Надстройка этажей — сложные проекты, поэтому они будут растянуты во времени. Соответственно, единовременного «выброса» дополнительного 1 млн кв. м жилья на рынок не произойдет, — уверена Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп». — Более того, в коммерческий оборот поступит ограниченный объем, так как продажа необходима будет согласовывать с ТСЖ. Поэтому существенного влияния на рынок жилой недвижимости проекты надстройки дополнительных этажей в пятиэтажках не окажут.

Серьезных изменений на рынке не ожидают и все остальные эксперты.

— При определенных обстоятельствах, если государство централизованно возьмется за развитие такого специфического сегмента, может возникнуть отдельный субрынок этих домов, — полагает Петр Кирилловский.

Но государство пока «централизованно братьяся» за это не планирует. А на массовую самоорганизацию граждан особой надежды нет.

Никита Аронов

Новорижское шоссе, 23 км

ID 1665

Уникальный архитектурный проект. Роскошная резиденция площадью 2200 кв.м в элитном лесном поселке. Идеальные условия для жизни и отдыха: бассейн, сауна, тренажерный зал, кинозал, винный погреб, каминный зал. Участок 20 соток.

Рubleво-Успенское шоссе, 12 км

ID 3482

Фантастический по красоте и дизайну современный дом 1700 кв.м. Из панорамных окон открывается красивый вид на сосновый участок 48 соток. В доме: 10 спален, 10 с/у, 2 лифта, великолепный SPA-комплекс и все, что нужно для жизни.

www.metrium.ru

+7 (499) 270 2020

РЕКЛАМА