

УДК 332.81

О.А.Тимофеева (5 курс, каф. ГМУ, СПбГАСЭ)

## ПРОБЛЕМЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ДОМОВ ПЕРВЫХ МАССОВЫХ СЕРИЙ

Дома первых массовых серий застройки составляют 55% жилищного фонда Санкт-Петербурга. Из них фонд первых массовых серий (ФПМС), подлежащий первоочередной реконструкции, достигает 10% жилого фонда, и там проживает около 11% численности населения Петербурга. Амортизационный срок этих зданий (25-30 лет) давно истек. Высокие эксплуатационные расходы на ремонт и поддержание фонда, неудовлетворительные шумо- и теплозащитные качества зданий предопределили ускоренное моральное устаревание и прогрессирующий физический износ ФПМС. Экстенсивная по характеру землепользования, низкоплотная застройка отдельно стоящими жилыми зданиями, без дворовых пространств, обусловила низкую эффективность использования земельных участков в освоенных районах высокой рыночной стоимости земли и жилья. При существующей высокой потребности в жилье и нехватке земли под застройку такая ситуация недопустима.

Существует 3 основных пути решения проблемы домов ПМС.

### 1. Реконструкция без расселения.

Реконструкция ФПМС без расселения жильцов и перепланировки квартир предполагает следующие мероприятия:

- утепление ограждающих конструкций;
- модернизация инженерного оборудования;
- надстройка дополнительных этажей либо мансард;
- устройство приставного лифта;
- пристройка в торцах или вдоль фасадов.

Основной проблемой в данном случае становится необходимость использования значительных бюджетных средств для реализации программы. Также остро встает вопрос о конструктивном потенциале существующих зданий. Учитывая особенности городского грунта и техническое состояние домов, надстройка дополнительных этажей и вставок, а также проведение строительных работ могут повлечь за собой смещение и разрушение элементов зданий.

### 2. Реконструкция с расселением.

Заключается в расселении жильцов на другую жилую площадь и проведение в домах капитального ремонта с утеплением ограждающих конструкций, заменой инженерного оборудования, надстройкой дополнительных этажей, мансард и перепланировкой квартир. Главный недостаток этого проекта – отсутствие жилья для расселения жителей. Самый простой вариант – строительство социального жилья на окраине города, но он практически нереализуем.

### 3. Расселение и снос.

Является самым эффективным, но в то же время и самым дорогостоящим вариантом решения проблемы домов первых массовых серий. Компания-застройщик заключает договор с городскими или районными органами власти либо органами местного самоуправления и получает под застройку территорию в конкретном квартале. Основным условием предоставления участков становится расселение жителей расположенных в данном квартале хрущевских домов в пределах именно этого района. Застройщик освобождается от платы за участок и платежей за развитие инфраструктуры. На этой территории строится современный жилой комплекс, часть квартир в котором отдается жителям близлежащих «хрущевок». При этом предоставляемая жилая площадь должна быть равноценной или соответствовать

федеральным стандартам. Такой подход позволяет одновременно решать проблемы граждан, состоящих на учете на улучшение жилищных условий, так как значительную часть «очередников» составляют именно жители домов ПМС.

После расселения дома сносятся, а на их месте застройщику предоставляется право нового строительства. Еще одним неоспоримым преимуществом варианта расселения и сноса домов первых массовых серий является то, что этот проект не требует вложения бюджетных средств. Строительные компании способны и готовы вкладывать собственные средства. И у них на то есть причины. В условиях нехватки земли под застройку, приобретение крупных участков в благоустроенных и престижных районах со всеми инженерными коммуникациями является выгодным вложением средств. Доход же от продажи квартир в новых жилых комплексах покрывает все расходы на расселение и снос.

Основными преимуществами данного подхода являются:

- радикальное решение проблемы ФПМС, в то время как другие варианты являются лишь временной мерой;
- внебюджетные источники финансирования;
- высвобождение земель под застройку в районах с развитой инфраструктурой и, соответственно, увеличение предложения и замедление роста цен на первичном рынке жилья.

При реализации такой программы могут возникнуть следующие проблемы:

- предоставление жилья владельцам приватизированных квартир;
- необходимость модернизации и увеличения мощности систем жизнеобеспечения.

Вопрос приватизированных квартир решается путем предоставления жилья большей площади по социальным нормам, либо равной, в зависимости от числа зарегистрированных. В спорных случаях вопрос должен решаться по взаимной договоренности сторон. Решение второй проблемы связано с ремонтом существующих инженерных сетей, их подведением к новым зданиям, устройством встроенных котельных, что, в принципе, и так предусматривается в современном жилищном строительстве. Внедрение энергосберегающих технологий, а также хорошие теплозащитные свойства и современные инженерные системы позволяют значительно уменьшить расходы на содержание домов. Такая экономия ресурсов позволяет выделить средства на модернизацию и поддержание высокого качества работы систем жизнеобеспечения.

Таким образом, именно вариант расселения и сноса домов первых массовых серий является наиболее эффективным для Санкт-Петербурга. Тем не менее, при выборе оптимальной стратегии необходимо руководствоваться такими критериями, как техническое состояние зданий, безопасность проведения конкретных видов строительных работ, интересы населения каждого конкретного квартала.

В любом случае, вне зависимости от избранного варианта решения проблемы, первым шагом к его реализации должны стать разработка и принятие соответствующего законодательства. При этом нужно максимально учитывать интересы и граждан, и инвесторов. Решение о способе реконструкции должно приниматься непосредственно местной властью реконструируемого района или квартала.