XXXIV Неделя науки СПбГПУ. Материалы межвузовской научно-технической конференции.
Ч.I: С.115-116, 2006.
© Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, 2006.

УДК 721.69.

А.В.Боченина (4 курс, каф. ТОЭС), М.П.Морозова, А.М.Ломовцева (3 курс, каф. ТОЭС)

# МАНСАРДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. РЕКОНСТРУКЦИЯ СТАРОГО ФОНДА

В данной работе рассматривается вопрос реконструкции жилых зданий надстройкой мансард [1], их конструктивные особенности, а также экономическая привлекательность этого решения применительно к жилым домам первых массовых серий. Преобразование и реконструкция пустующих чердаков, малоуклонных и плоских крыш зданий с целью последующего их использования открывает новые возможности повышения архитектурно-градостроительных качеств застройки, формируя «пятый» фасад города.

Для большей части фонда жилых домов первых массовых серий сроки планового капитального ремонта в соответствии с техническими нормами эксплуатации (в России – в среднем через каждые 30 лет) уже прошли. Данное обстоятельство определяет актуальность и остроту проблемы восстановления ресурса, реконструкции и модернизации фонда типовых домов первых массовых серий.

Радикальное решение этой проблемы заключается в резком увеличении теплозащитных характеристик ограждающих конструкций, в замене инженерного оборудования, оснащении его регулирующими системами и приборами учета. Альтернативный вариант – снос пятиэтажек с последующим строительством на их месте новых зданий – показал, что затраты по демонтажу и транспортировке отходов, их переработке и захоронению составляют $100-150 на квадратный метр. В этот расчет не включены затраты на переселение жителей [2].

В настоящее время работы по реконструкции разворачиваются в ряде районов России. Разработаны территориальные программы реконструкции жилых домов первых массовых серий в республиках: Чувашия, Татарстан, Карелия, Марий-Эл; во Владимирской, Воронежской, Московской, Пензенской и ряде других областей. К практической реализации программ приступили в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Казани, Омске, Лыткарино и других городах. Опыт реконструкции в этих городах показывает, что наиболее интересным и эффективным направлением является реконструкция жилых домов с надстройкой мансардного этажа с квартирами в одном или двух уровнях.

Отправным моментом для внедрения данного проекта стало строительство новых квартир в мансарде жилого дома по ул. Торжковская, 16, а также добавление 80 мм наружной изоляции на существующей части фасадов здания [3].

Как архитектурно-объемный элемент, завершающий композицию здания, мансардный этаж представляет собой относительно самостоятельный объект в рамках проекта и имеет характерные особенности, отличающие его от традиционных этажей здания. Архитектурная типология мансардного этажа, основанная на объемно-планировочных, санитарно-технических и противопожарных требованиях, является основой формирования комфортабельной и безопасной среды пребывания человека в помещениях. Экономическая эффективность строительства мансардного этажа состоит в следующем: уменьшается себестоимость строительства на отдельном жилом доме; ориентировочная экономия затрат на строительство 1 м$^2$ общей площади составляет 25-28% в сравнении с новым строительством 1 м$^2$; снижается на 40% стоимость строительства 1 м$^2$, что связано с комплексом зданий [2]. Сейчас мансардное строительство в Санкт-Петербурге не может развиваться большими темпами, потому что существует серьезная и еще нерешенная проблема: не развита правовая база. В результате оказались «признаны недействительными, не порождающими правовых последствий со дня издания» не только распоряжения

губернатора, но и само исходное распоряжение, позволяющее вести реконструкцию чердачных помещений, по крайней мере, в части образования у инвестора права собственности на результат таких инвестиций.

Основанием для такого решения стала 290-я статья Гражданского кодекса, которой установлено, что право собственности на квартиру в многоквартирном доме включает право и на дом в целом. Собственник любого отдельного помещения является одновременно и домовладельцем. Разумеется, право на дом он делит с другими такими же домовладельцами на условиях общедолевой собственности. В состав этой собственности, или (как она названа в законодательстве) «общего имущества домовладельцев», входит все, что составляет дом в целом за вычетом всех отдельных помещений. Общим имуществом оказались и чердак, и подвал дома. Это серьезно ударило по рынку мансардного строительства [4]. Как выяснилось, для реализации проекта инвестор обязан получить согласие всех жильцов дома, что уже само по себе достаточно серьезная проблема. Но и после этого он не сможет оформить надстройку в собственность. К моменту, когда Верховный суд вынес свой вердикт, в Петербурге в различной стадии реализации находилось около 400 инвестдоговоров. Список адресов, по которым сейчас ведется строительство, существенно меньше – несколько десятков.

ЛИТЕРАТУРА:

1. СНиП 2.08.01-89*. Жилые здания.
2. Фонд Мансардных Жилищ в России, Дания.
3. Экономия энергии за счет термоизоляции жилых домов, Петер Сонне, менеджер проекта, Carl Bro A/S.
4 Голубева Е. Городское обозрение недвижимости.