

Сергей Лёвкин: В рамках городской программы демонтажа «сносимых» пятиэтажек в Москве осталось снести 201 дом

30.03.2015

О ходе реализации столичной программы сноса ветхих пятиэтажек, а также о реновации и капитальном ремонте существующей жилой застройки в интервью корреспонденту Информационного центра Правительства Москвы Наталье Голубевой рассказал руководитель Департамента градостроительной политики города Москвы Сергей Лёвкин.

Н.Г.: Сергей Иванович, расскажите, на каком этапе сейчас находится программа сноса: сколько старых пятиэтажек остается демонтировать?

С.Л.: Напомню, что программа сноса началась в 1999 году с выхода Постановления Правительства Москвы от 06.07.1999 №608 «О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения до 2010 года».

Этому документу предшествовала работа по исследованию жилого фонда первого периода индустриального домостроения. На основании полученных результатов был сформирован перечень из 1722 домов, так называемых «сносимых» серий: К-7, II-32, II-35, 1605-АМ, 1МГ-300.

Сейчас в Москве осталось снести 201 дом площадью 727,7 тыс.кв.м. За счет городского бюджета – 140 домов, и еще 61 с привлечением средств инвесторов.

Н.Г.: Почему дома именно этих серий попали в перечень?

С.Л.: Надо начать с того, что было проведено обследование жилого фонда домов первого периода индустриального домостроения. И на тот период это была очень важная инициатива города. Те серии, которые попали в перечень, имели серьезные недостатки, как конструктивные, так и планировочные.

В домах таких серий наблюдался прогиб потолочных плит в панелях перекрытий, частичное отслоение наружного бетонного слоя в трехслойных панелях и отсутствие надежной антикоррозийной защиты металлических связей. В ряде случаев встречались разрушения защитного слоя бетона балконов, частые затопления техподполья и протечки кровли.

Н.Г.: Сколько и в каких округах пятиэтажек предстоит снести?

С.Л.: Статистика по административным округам Москвы следующая. В Северо-Восточном округе предстоит снести 41 дом, в Юго-Западном и Западном 28 и 74 зданий соответственно, на северо-западе еще 23 пятиэтажки.

Планируется, что до конца 2015 года программа переселения и сноса пятиэтажек завершится в Северном (20 домов), Восточном (10) и Юго-Восточном (5) административных округах.

Н.Г.: После завершения программы демонтажа «сносимых» пятиэтажек, какая судьба ожидает оставшиеся пятиэтажки?

С.Л.: В рамках действующей Государственной программы города Москвы «Жилище» предусмотрен второй этап – это переход к реновации кварталов существующей застройки, подпрограмма «Строительство нового жилья в городе Москве и реновация существующей жилой застройки».

Реновация подразумевает не только снос домов, но и реконструкцию или капитальный ремонт, в зависимости от утверждаемой в установленном порядке градостроительной документации и технического состояния дома. Выбор районов, подлежащих реновации, будет осуществляться на основе расчетов градостроительного потенциала, с учетом обеспеченности объектами соцкультбыта, а также гаражами в соответствии с действующими нормативами.

В соответствии со ст.46 Градостроительного кодекса РФ основным механизмом реновации существующей жилой застройки является институт развития застроенных территорий. Финансирование проектов развития застроенных территорий будет осуществляться в основном за счет средств инвесторов. Инвестор развития застроенных территорий определяется по результатам открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории.

Н.Г.: Рассматривается ли вопрос реконструкции пятиэтажек сносимых серий? Пример на улице Мишина показывает, что такие работы возможны.

С.Л.: Действительно, дом на Мишина относится к домам «несносимых» серий. У него отличные от

пятиэтажек конструктивные характеристики: кирпичные стены, железобетонные перекрытия, и в целом здание находилось в удовлетворительном состоянии. Благодаря этому реконструкция и стала возможной.

Однако не все дома могут быть надстроены. Во-первых, дом должен относиться к определенной серии, их полный перечень приведен в «Методических рекомендациях», которые разрабатывались специалистами нашего департамента. Во-вторых, существуют определенные градостроительные ограничения, т.е. здание не должно находиться близко к улично-дорожной сети или в особых охранных зонах. И главное условие для начала реконструкции, о чем мы говорим постоянно, - согласие 2/3 собственников жилья.

Н.Г.: Существует ли какая-либо городская программа надстройки жилых домов?

С.Л.: Отдельной программы по реконструкции жилых домов с надстройкой не существует, так как эти проекты являются одним из элементов подпрограммы реновации существующей застройки.

Как я уже говорил, в Москве с 2012 года и по настоящее время реализуется государственная программа «Жилище». Как раз одна из ее подпрограмм «Строительство нового жилья».

Реновация существующей застройки» предусматривала подготовку нескольких проектов по реконструкции многоквартирных жилых домов без отселения за счет внебюджетных источников финансирования.

Наш департамент на основе проекта на ул. Мишина д.32 включил объект в объемные показатели государственной программы «Жилище» в качестве «пилотного» и разработал методические рекомендации для собственников жилых и нежилых помещений для использования их в помощь заказчику-застройщику. Сейчас Департамент работает над адресным перечнем домов, которые могут быть реконструированы и надстроены подобным образом по предложениям инициативных групп.

Сегодня на рассмотрении находятся порядка 400 адресов, по 24 уже есть заключение о возможности реконструкции. И уже в ряде случаев инициативными группами запущены процедуры голосования.

СПРАВКА В доме № 8 по Подъемной улице (ВАО) голосование завершено, за надстройку высказались 88% его жителей. Еще в двух домах в Северном округе Москвы – на бульваре Матроса Железняка и в Петровско-Разумовском проезде – собственники также приняли решение о начале работ.

Н.Г.: Что такие проекты дают жителям?

С.Л.: Жители реконструируемых домов не покидают свой привычный район проживания. Таким образом, у них сохраняются уже сформированные социальные контакты, а также привязка к сложившейся социальной инфраструктуре.

Иногда приходится встречаться с точкой зрения, что подобные проекты станут дополнительным бременем для инфраструктуры района. Однако на примере проекта на Мишина мы видим, что в надстроенные этажи переедут члены семей, которые и так уже проживали в этом доме. По сути, это расселение, и поэтому говорить о дополнительной нагрузке на инфраструктуру неверно.

Экономическая составляющая: себестоимость одного квадратного метра в новой квартире составляет 75-80 тысяч рублей, против 200-240 тысяч в среднем в данном районе. Что немаловажно, улучшаются условия проживания в «старом доме», поскольку в зависимости от расположения квартиры обстройка дает прирост площади от 18 до 36 кв. метров для каждой семьи.

Адрес страницы: <http://mgc.mos.ru/presscenter/news/detail/1699304.html>

[Московский центр градостроительного развития терри](#)