



Проблемы старых московских пятиэтажек

17.2.2017

16 февраля в Общественной палате Москвы эксперты обсудили проблемы старых московских пятиэтажек. По итогам встречи было принято решение направить мэру столицы Сергею Собянину обращение с просьбой разработать новую программу сноса пятиэтажных многоквартирных домов в силу невозможности их капремонта.

Предполагаемый объем новой программы оценивается в 7,5 тыс. домов. Сейчас в них прописаны 1,5 млн человек, то есть порядка полумиллиона семей. Большинство пятиэтажек не подлежат полному восстановлению, а срок их эксплуатации стремительно подходит к концу. По мнению экспертов, снос таких домов снимет вопрос о безопасности жителей, улучшит архитектурный облик города и решит социальные проблемы. Тем более, что город принял новые стандарты домостроения, которые коренным образом отличаются от того, что предлагалось ДСК 60 лет назад.

«Стандарты, прописанные в 305-ПП и принятые при поддержке мэра Сергея Собянина в прошлом году, работают не только в секторе панельного жилья, но и в целом касаются массовой жилой застройки. Не важно, выполняется ли дом по горзаказу или по заказу инвестора, панельный он или выполнен по индивидуальному проекту, правила едины — активные первые этажи, качественное и аккуратное решение фасадов со спрятанными кондиционерами, удобные входные группы на уровне земли, вариативность планировки, принцип квартальной застройки. В Постановлении это все четко прописано, и мы можем констатировать, что сегодня в плане проектирования и строительства мы ушли очень далеко, по сравнению с теми временами, когда пятиэтажный фонд формировался. Тогда это все делалось максимально дешево и быстро, стояла задача — как можно быстрее расселить людей, и застраивались в основном территории вокруг промышленных предприятий. И в этом плане пятиэтажная застройка устарела как морально, так и физически», — отметил главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов.

Конечно, такие масштабные преобразования требуют серьезного анализа и расчетов, ведь любой снос предполагает обновление коммуникаций, а строительство новых домов требует больше времени, чем ремонт старых. По мнению члена общественной палаты Москвы, партнера бюро Citymakers, Петра Кудрявцева, для начала необходимо изучить релевантный опыт зарубежных стран, например, Германии или Китая, где есть интересные примеры реновации и реконструкции панельного домостроения. Кроме того, необходимо разработать систему рекомендаций для застройщиков на предмет того, каким образом работать с подобными районами.

«Вопросов очень много, например, стоит ли сносить ли пятиэтажки, где уже прошел капремонт; каков реальный срок службы каждой серии и так далее. Нужно провести социологические исследования и выяснить, чем довольны, а чем нет, проживающие в таких районах люди. В связи с тем, что мы сейчас активно обсуждаем ПЗЗ, и готовится единая интерактивная карта города, в которой правила землепользования и застройки будут отражены, было бы полезно добавить туда информацию про срок службы каждого дома. Для того, чтобы привлечь застройщиков, нужно внимательно изучить финансовые модели и понять, в каких случаях подобные проекты будут интересны частным инвесторам», - добавил Петр Кудрявцев.

Председатель Комиссии Мосгордумы по ЖКХ и жилищной политике Степан Орлов в свою очередь заявил, что жители пятиэтажек, не попавших в программу сноса домов, *«понимают, что программа заканчивается, а они живут в еще более худших условиях, чем те люди, дома которых снесли»*. Так что правительству просто необходимо искать резервы на новую программу сноса.

По итогам заседания его участники приняли резолюцию - обращение к мэру и правительству Москвы и Мосгордуме с требованием найти возможность для реализации новой программы по сносу старых пятиэтажек.

Напомним, инициаторами обсуждения стали муниципальные депутаты столицы, по мнению которых, из-за конструктивных особенностей старых пятиэтажек 1960 годов постройки Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Москвы технически не в состоянии решить эту проблему. Мало того, что дома изначально строились как временные, так вмешательство строителей может сделать квартиры просто не пригодными для жизни. Проблем много — это и невозможность провести нормальные коммуникации, слишком тонкие стены, большая теплопотеря, несовременный дизайн, отсутствие лифтов и многое другое.

