

Снос, ремонт или реновация?

Взгляд эксперта на судьбу белорусских хрущевок

Обыватели, а то и специалисты о хрущевках зачастую говорят в негативном ключе. Нарекания вызывают не только микрогабариты такого жилья, но и его энергоэффективность. В этом нет ничего удивительного. Когда «возраст» зданий достиг 70 и более лет, сложно требовать от них того, чтобы они, образно говоря, не грели улицу. Обычного ремонта здесь будет явно недостаточно. Что делать с легендарными пятиэтажками? Как улучшить условия проживания людей, при этом экономически выгодно и организационно не сильно хлопотно? Поговорили об этом с заведующей научно-исследовательским отделом жилищной политики и сопровождения информационных систем Института жилища – НИПТИС имени Атаева С. С. Мариной Еременко.

Бесперспективность – это миф

– Как человек без глубоких инженерных или архитектурных знаний может определить, отнюдь ли нет?

– Достаточно заглянуть в техпаспорт квартиры. Такие здания имеют типовые черты. В основном это пятиэтажки постройки второй половины 1960-х годов и до 1975 года. У них маленькие коридоры, проходные комнаты и совмещенный санузел. В подавляющем большинстве зданий (серии 1-464, 1-335, ранние 1-434) площадь кухни составляет 5,6-5,8 м². В более поздних – брежневках (1-135А, 1-464А) – кухня уже побольше – 6-7 м. А для сравнения: современный норматив кухни для социального жилья – 9 м².

– Название хрущевок по фамилии одного из генсеков СССР наводит на мысль о том, что это чисто советское изобретение. Так ли это на самом деле?

– Идея панельного домостроения – французская. Она реализована в 1948 году. Автор – архитектор Раймон Камю. Советские инженеры адаптировали ее под массовое строительство, создав уникальные серии. Так что те хрущевки, которые мы видим в Беларуси, не что иное, как советский гибрид: технология – западная, а масштабирование и экономия – наши.

– Правда ли, что хрущевки проектировались как «временки» с экономией стройматериалов, поэтому сейчас такое жилье бесперспективно?

– Вопрос об экономии материалов часто ставят некорректно. Материалы использовались в соответствии с нормативами того времени. Они, конечно, отличались от современных, но это не значит, что строили плохо. Для тех лет это было, без преувеличения, прогрессивное решение жилищной проблемы граждан. Малогабаритные планировки позволили в кратчайшие сроки обеспечить отдельным жильем огромное количество граждан, которые до этого ютились в бараках и коммунальках. Это была грандиозная социальная победа.

Срок эксплуатации зданий по проекту действительно закладывался небольшой – 25-30 лет. Однако практика показала, что основные несущие конструкции (фундаменты, колонны, стены) находятся в удовлетворительном состоянии спустя десятилетия. Их износ – 10-35 %. А вот наружные

ограждающие конструкции, кровля, инженерные системы изношены на 50-70 %.

Так что хрущевки отнюдь не бесперспективны. При качественной реновации они могут прослужить еще 50-100 лет.

– Сегодняшние квартиры-студии в 30 м² по площади те же хрущевки...

– Совершенно верно. Потребительские качества жилья переживают цикличность – меняются примерно каждые 30 лет. Это обусловлено развитием технологий и общества. Сегодня вновь становятся модными малогабаритные квартиры – они пользуются спросом у молодежи и одиноких граждан. Современная студия в 30 м² вполне сопоставима с однокомнатной хрущевкой. Поэтому спрос на такое жилье сохранится, особенно если здание пройдет реновацию – получит новый облик, новые инженерные системы, лифт и современные планировку, отделку.

– Энергоэффективность в хрущевках, мягко говоря, оставляет желать лучшего. Как это выглядит в цифрах?

– Она очень низкая. Сопrotивление теплопередаче наружных стен – 0,84 м²·°C/Вт. А сегодняшний норматив, для сравнения, – 3,2. Удельное потребление тепла – около 135 кВт·ч/м² в год. Однако после полной тепловой модернизации (утепление фасадов, замена окон, модернизация теплового пункта) энергопотребление можно снизить до 45-50 кВт·ч/м², то есть сэкономить ресурсы в размере до 70 %.

Подходит ли нам российский опыт?

– В Москве реализуется программа, согласно которой жителям дают взамен новые метры, а на месте старых зданий



возведут современные высотки. 8 тысяч домов до 2032 года решено пустить под снос. Может ли наша страна пойти по тому же пути?

– Мы изучили московский опыт массового сноса. В российской столице очень дорогая земля, много частных инвесторов, готовых вкладывать средства в снос и новое строительство. У нас таких возможностей нет, особенно в регионах, а бюджетных средств тоже не хватает.

К тому же, с точки зрения экономики, тотальный снос для Беларуси крайне затратен. Наши приблизительные оценочные расчеты показывают: снос 1 м² общей площади квартир обходится примерно в 660 руб., а если учитывать обязательную компенсацию гражданам – предоставление равноценного жилья, – то около 4 470 руб. В итоге только снос с компенсацией обойдется в сумму более 5 100 руб. за м². Это в два с лишним раза превышает стоимость строительства нового жилья типовых потребительских качеств (≈2 150 руб./м²).

Если бы мы захотели снести все пятиэтажные дома, потребовались бы десятки миллиардов рублей. К тому же



Снос старых зданий с обязательной компенсацией гражданам обойдется в сумму более 5 100 руб. за м². Это в два с лишним раза превышает стоимость строительства нового жилья типовых потребительских качеств.



В Минске в доме по ул. Гвардейской, 1А надстроили два этажа, пристроили лифт, заменили инженерные системы, утеплили фасады



Реновация с надстройкой 1-2 этажей дает прирост площади по цене 1,5-1,8 тыс. руб./м², что значительно ниже рыночной стоимости новостроек (от 2,5 тыс. руб./м²). А тепловая модернизация без надстройки обходится по факту и вовсе в 600-800 руб./м².

же возникли бы и нерешенные проблемы с утилизацией огромного количества строительных отходов. Поэтому мы предлагаем не копировать московский подход, а использовать комплексную реновацию – модернизацию, реконструкцию с надстройкой этажей, уширением корпусов и лишь в отдельных случаях – выборочный снос.

– Вы говорите, что реновация дешевле, чем новое строительство. Но разве строительные работы в уже существующей застройке не заведомо сложнее?

– Здесь важно не путать разные виды реновации. Снос и новое строительство действительно дорого. А вот тепловая модернизация, надстройка этажей, уширение корпусов – намного дешевле, чем строительство на новом месте. Да, удельная стоимость реконструкции конкретного дома часто оказывается выше, чем строительство анало-

гичного дома на свободной площадке. Это обусловлено стесненными условиями, необходимостью обеспечивать безопасность жильцов, демонтировать старые конструкции и усиливать фундаменты. Но даже с учетом всех этих удорожаний реновация с надстройкой 1-2 этажей дает прирост площади по цене 1,5-1,8 тыс. руб./м², что значительно ниже рыночной стоимости новостроек (от 2,5 тыс. руб./м²). А тепловая модернизация без надстройки обходится по факту и вовсе в 600-800 руб./м². Так что овчинка стоит выделки. Главное – грамотно спланировать процесс и использовать типовые технические решения.

Что роскошь, а что необходимость

– Насколько я знаю, в нашей стране уже есть опыт реконструкции хрущевок, когда в доме не только становится теплее

и комфортнее, но и здание прирастает в этажности, меняются метраж, планировка. Что показали пилотные проекты?

– Могу назвать несколько проектов, успешно реализованных в Минске. В доме по ул. Гвардейской, 1А (серия 1-335) надстроили два этажа, пристроили лифт, заменили инженерные системы, утеплили фасады. Работы велись без отселения жильцов. Это один из самых ярких примеров того, как старая панелька превращается в современное комфортное жилье. На улице Сурганова, 38 (серия 1-335А) надстроили два этажа, пристроили лифт, заменили балконы на лоджии. Общая площадь квартир увеличилась примерно на 40%.

Заметно улучшились условия проживания в четырехэтажном кирпичном доме серии 1-434 по пр. Независимости, 91Б. Там проведен капремонт с перепланировкой и утеплением. А в квартале в границах улиц Филимонова – Авангардная снесли несколько ветхих построек и построили новые здания.

– Если застройка уплотняется, то инженерные сети должны быть более мощными. А выдерживают ли водопровод, канализация, электричество, которые проектировались более 70 лет назад?

– Да, здесь есть важный нюанс. Большинство инженерных сетей в кварталах 1960-1980-х годов проектировались с заметным запасом. Почему? Потому что тогда нормативы заселенности были гораздо выше: на одной площади проживало в 2,5-3 раза больше людей, чем сейчас. Соответственно, водопровод и канализация закладывались на пиковые нагрузки, которые сегодня уже не достигаются. По нашим крупным оценкам, резерв пропускной способности систем водоснабжения и водоотведения может достигать 60-70%. То есть без увеличения мощности сетей можно спокойно уплотнять застройку – например, надстраивать этажи или строить новые дома на свободных территориях внутри квартала.

С тепловыми сетями и газоснабжением ситуация тоже вполне оптимистичная. Основные ограничения видятся по электросетям. Потребление электричества за 50 лет выросло в 1,5-2 раза из-за того, что жилье сегодня сильно перенасыщено бытовой техникой. Здесь резервы меньше,

и при значительном уплотнении, скорее всего, потребуются замена вводов и части распределительных линий. Но это не является непреодолимым препятствием.

– Какие работы по реновации стоит включить в перечень обязательных?

– К основным работам можно отнести тепловую модернизацию (утепление фасадов, замена окон и ремонт кровли), замену балконов на лоджии с витражным остеклением, пристройку лифта снаружи.

Эти мероприятия желательно выполнять во всех реновируемых домах без сноса. А вот что касается остальных работ, они могут производиться по желанию, дополнительно, в зависимости от технического состояния дома, конструктивной схемы и экономической целесообразности. Речь идет о перепланировке квартир, расширении корпусов, надстройке дополнительных этажей и так далее.

– А почему устройству лифтов и реконструкции балконов вы придаете такое значение? Кому это может показаться излишеством.

– Сегодня пятый этаж без лифта мало кого привлекает. Даже молодежь, не говоря уже о семьях с маленькими детьми, уже не выберет такой вариант. А по факту в хрущевках проживает очень много пенсионеров. Для них подъем на верхние этажи без лифта – серьезное ограничение жизнедеятельности, особенно если в руках тяжелые сумки, или самочувствие плохое. Устройство лифтов в пятиэтажках – это не просто вопрос комфорта, это вопрос социальной справедливости и доступности среды. Поэтому в проектах реновации необходимо предусматривать пристройку лифтов.

Что касается балконов, сегодня это еще один бич хрущевок. Построенные в 1960-1970-х годах, они давно выработали свой ресурс. Сегодня при реновации необходимо решать эту проблему не «латанием», а кардинально – массово заменять старые балконы и заменять их на лоджии с витражным остеклением. Это не только обеспечит безопасность и долговечность, но и создаст дополнительную полезную площадь, придаст более современный и привлекательный облик фасаду. В наших концептуальных проектах мы именно это и предлагаем.

Справочно

В Беларуси 2 568 хрущевок, они занимают около 10 млн м². Из них панельных – 1 864 (это около 7 млн м²). Если говорить о Минске – 890 панельных домов 1955-1975 годов (около 3 млн м²). Эти цифры относятся только к самым хрущевкам в узком смысле слова. Если же брать все пятиэтажные дома индустриальной застройки 1960-1980-х годов, то их значительно больше – свыше 20 млн м² только в управлении ЖКХ. Это огромный пласт жилого фонда, и вопрос его обновления стоит очень остро.

– Что в процессе реновации хрущевок самое сложное?

– Сложность заключается в том, что это многоаспектная проблема. Она затрагивает вопросы технические (состояние конструкций, инженерных сетей) и организационно-экономические (источники финансирования, окупаемость, тарифы). Много хлопот приносят социально-психологические факторы – надо получить согласие жильцов, убедиться в их готовности платить, развеивать страхи лишиться жилья. В конце концов важны и градостроительные моменты – нужно вписать обновленные дома в существующую застройку, усовершенствовать инфраструктуру. Решать строительные задачи, выдерживая баланс интересов, очень непросто.

– Как, на ваш взгляд, должен выглядеть оптимальный организационный алгоритм реновации?

– Наш институт предложил механизм – создать внебюджетный Фонд реновации жилья за счет обязательных ежемесячных взносов собственников (ориентировочно 1,08-2,79 руб./м² в месяц в зависимости от сценария). Управлять фондом должен единый оператор, государственное учреждение. Дорогие формы (снос с новым строительством) требуют привлечения инвесторов через механизм частно-государственного партнерства, а в некоторых случаях – бюджетных субсидий.

Повторю: это пока научно обоснованное предложение.

– Предполагаю, обновлять хрущевки лучше комплексно?

– Да. К реновации подходить нужно системно, решая проблемы в масштабах целого квартала, а то и микрорайона. Только так можно учесть обеспеченность социальной инфра-

структурой – школами, детскими садами, поликлиниками, магазинами, транспортом. Нельзя, согласитесь, надстроить два этажа в одном доме, если при этом не предусмотрены места для детей новых жильцов в школе и детсаду или нет парковочных мест для автомобилей и перегружается единственный выезд из квартала. Поэтому технико-экономическое обоснование должно делаться не на дом, а на микрорайон в целом.

– То есть выходит, что сносить хрущевки в Беларуси не будут?

– Снос не исключается. Но он должен быть адресным, а не тотальным. По моему мнению, есть целесообразность в таком решении в нескольких случаях. Первый – когда жилой дом признан аварийным. Например, речь идет о серии 1-335 с неполным каркасом после 60 лет эксплуатации. Вторая причина для сноса – если находится инвестор, готовый профинансировать снос и строительство нового жилья с большей площадью (взамен аварийного).

И еще одна ситуация, когда здание однозначно нужно подвергнуть полному демонтажу: когда оно не имеет центральных инженерных систем, их нужно прокладывать заново, или восстановление их экономически невыгодно.

– А конкретный план действий, программа есть? Многие жители интересуются, куда построят, чтобы узнать, когда его хрущевку приведут в современный вид.

– В Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2030 года появилось понятие реновации (то есть комплексного обновления) в том числе и хрущевок. Комплексное обновление жилой застройки 1960-1980-х годов в документе является одной из приоритетных задач. Однако конкретные механизмы пока прорабатываются.

По нашим оценкам, в первую волну реновации целесообразно включить жилые дома, построенные до 1975 года. Для них 50-летний проектный срок или уже истек, или истекает. Это около 17 млн м² многоквартирного фонда. Без комплексного подхода и долгосрочной программы, без диалога с людьми успеха не будет. Но мы уверены: на основе наших исследований можно выработать сбалансированное, экономически и социально приемлемое решение. ■

Елена Козловская