



ГОРДИЕВ УЗЕЛ ПРОБЛЕМ

Сергей Васильев | Санкт-Петербург

Санкт-Петербург можно назвать не только городом коммуналок, но и городом «хрущевок» или, иначе, «хрущоб». Сегодня это целый клубок вопросов, узел который невозможно разрубить одним махом.

Ты помнишь, как все начиналось...

История домов первых массовых серий начинается в 1955 году, с постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве». Основное содержание данного документа – экономия квадратных метров, борьба с архитектурными «излишествами». К числу таковых были отнесены башенные надстройки, арки, портики, а также «недопустимо завышенные площади передних, коридоров и других вспомогательных помещений». Постановление предписывало разработать типовые проекты, резко удешевляющие строительство жилья, с тем чтобы к 1980 году каждая советская семья проживала в отдельной квартире. Предполагалось, что к этому времени пятиэтажки первого поколения пойдут под снос.

Благодаря жесткому нормированию удалось достичь невиданных ранее темпов и объемов городского жилищного строительства. За период с 1956 по 1965 год в городе на Неве было построено более 13 тысяч пятиэтажек. Только в 1961 году ленинградские строители сдали в эксплуатацию 1,2 млн квадратных метров жилья. В 1968 году – 2,4 млн квадратных метров.

Что делать?

Ныне доля «хрущевок» в общем объеме жилищного фонда Санкт-Петербурга составляет около 30%. В пятиэтажках проживает около 12% жителей города. Вопрос дальнейшей судьбы «хрущевок» стоит сейчас как никогда остро. Помимо того что они давно уже исчерпали отведенный им срок эксплуатации, сама их конструкция морально устарела; так, стены, окна и чердаки пропускают в три раза больше тепла, чем современные постройки. Протекают и промерзают швы, разрушается гидроизоляция кровли, проседает утеплитель – вот далеко не полная «история болезни» серий-

ных пятиэтажек. Многие из них представляют реальную угрозу для жизни.

В Ленинграде последнее обследование первой серии «хрущевок» проводилось в 1965–1966 годах. По его материалам производился капитальный ремонт зданий, иные виды работ.

Эту работу проводил «Ленжилпроект», определивший три категории износа. В зависимости от этого выстраивалась очередность получения квартир, людей переселяли в маневренный фонд, проводили ремонтные работы.

К середине «нулевых» было выработано два варианта решения проблемы домов первых массовых серий.

Вариант первый: лечение старелых болезней, санация и реконструкция. Это так называемый немецкий путь.

Второй, более радикальный, «московский» путь: снос «хрущевок», постройка новых домов и расселение жильцов.

Сносить нельзя реконструировать

Сегодня Северная столица избрала «московский» путь. Это хотя и затратный метод, но абсолютно надежный.

«В дилемме “сносить нельзя реконструировать” я бы поставил запятую после слова «сно-

30

процентов составляет
доля «хрущевок» в об-
щем объеме жилищного
фонда Санкт-Петербурга

сить, – рассуждает заместитель генерального директора компании «ПСК “Промжилстрой”» Александр Мармандян. – Имея в прошлом личный опыт проживания с семьей в “хрущевке”, подвергшейся реконструкции, нахожу подобный путь решения тупиковым. Основная проблема “хрущевских районов” даже не в том, что само жилье уже давно устарело. Пришли в негодность инженерные сети, инфраструктуре некуда развиваться. Внутридворные проезды разработаны по нормам прошлого века, когда личного автотранспорта у людей было немного. Сейчас люди стали жить лучше и требуют соответствующего качества жилья.

На мой взгляд, снос подобных зданий самая простая задача. Их можно разбирать с помощью автокрана – поэлементно, как ..»





Проект реновации «хрущевок» в Санкт-Петербурге – крупнейший в стране инвестиционный жилищный проект стоимостью 350 млрд рублей

домик из кубиков, или же с помощью высотного экскаватора с гидроразрывными, применяя метод обрушения. Материал от демонтажа после переработки может пригодиться в благоустройстве территорий или дорожном строительстве. Если проект будет реализован, то от предложений по использованию освободившихся после сноса «хрущоб» земель не будет отбоя».

Почетный архитектор России Алексей Коновалов отмечает, что такому мегаполису, как Петербург,

остро не хватает земли под новую застройку. Уплотнительная застройка в историческом центре и прилегающих к нему районах себя исчерпала. Примеров нарушения высотности возводимых зданий и лишения центра города островков зелени, отбираемых под строительство, можно привести множество.

Кроме того, город растет вширь, а любое освоение новых земель требует огромных капиталовложений в развитие инфраструктуры, тогда как территории, застроенные пятиэтажками,

нуждаются только в модернизации инженерных систем и в улучшении существующей дорожной сети, что намного дешевле строительства новых сетей и дорог.

По мнению Алексея Коновалова, на месте сноса пятиэтажек можно возвести дома в три-четыре раза большей жилой площади с учетом современных требований к комфортности, обеспечив тем самым жильем в 2,5 раза больше жителей.

Реновация с размахом

Начатый в Санкт-Петербурге проект реновации «хрущевок» – крупнейший в стране инвестиционный жилищный проект стоимостью 350 млрд рублей – не только вдохнет новую жизнь в «хрущевские» кварталы, но и откроет городу новые горизон-

Справка

ТИПЫ И СЕРИИ ДОМОВ МАССОВЫХ СЕРИЙ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ



Серия 1-507

Крупнопанельная «хрущевка» («ранняя брежневка»).

Годы постройки: 1956–1972.

Планировка: отдельные санузлы (исключение – однокомнатные квартиры в самых первых постройках.

В трехкомнатных непременно присутствуют смежные комнаты. У ранних модификаций – комнаты по 3,5–4 кв. м.) Площадь кухни: 5,5–7,2 кв. м.

Строительные конструкции: межэтажные перекрытия с пустотными настилами.

Достоинства: отдельные санузлы; просторная кладовка; более качественные панели наружных стен; площади кухни большие.

Недостатки: плохая планировка ранних построек этой серии; смежные комнаты.

Район: Московский

1-507 – это каждая четвертая питерская «хрущевка».



Серия 1-335

Крупнопанельная «хрущевка»

Годы постройки: до 1966.

Планировки квартир подобны серии 1-507.

Площадь кухни: 5 кв. м.

Строительные конструкции: «облегченные» пятиэтажки с утепленными прослойкой из минеральной ваты наружными стенами.

Достоинства: цена на квартиры в домах этой серии ниже, чем в домах 1-507.

Недостатки: смежные санузлы; межкомнатные перегородки очень тонкие; большие теплопотери; плохая звукоизоляция.

Район: Калининский (Гражданка)

ты развития через эффективное использование потенциала застроенных территорий.

Программа реновации – результат нескольких лет кропотливого изучения имевшегося в Москве и в Европе опыта, анализа кварталов массовой застройки Петербурга, поиска современных технологий.

Как отмечают эксперты, в каждом квартале должны быть локальные точки притяжения – маленькие площади с фонтанчиком или скульптурной группой, зеленые тихие скверы, прогулочные бульвары. Нужно создавать такую среду, чтобы у горожан не было ощущения потерянности, а наоборот, пробуждалось чувство комфорта и безопасности.

Программа реновации в том формате, в котором она реализуется сегодня, беспрецедентна не только для Петербурга, но и для

всей страны – только детских садов и школ в программе более пятидесяти. Для ее реализации необходимо иметь четкое пространственное видение территории и понимать, как будут выглядеть в целом квартал, та или иная улица, тот или иной дом. При этом нужно учитывать историю и особенности каждого квартала. Немаловажное значение имеют интересы самих будущих жителей, иначе реализовать такую программу будет просто невозможно.

На данный момент разработаны проекты планировок по всем 22 территориям, право на реновацию которых получено в 2009 году. Следующий этап – непосредственно проектирование зданий в первых, пилотных десяти кварталах. Весной нынешнего года проектная документация будет согласована, будут получены разрешения на строительство, ..»



выбран генподрядчик. Ожидается, что в 2013 году первые дома уже будут построены в десяти кварталах. Правда, пока сложно сказать, какие именно это будут кварталы, в процессе работы ведется анализ вариантов по строительству первого дома, исследуются готовность конкретных домов для расселения, возможности по инженерному обеспечению.

Есть мнение



Для советского человека, уставшего от тесноты бараков и землянок, «хрущевские метры» стали личным счастьем и возможностью устраивать личную жизнь без посторонних глаз. Сегодня – это достаточно дешевое и доступное жилье, как бы стартовая площадка для многих семей, а также приезжих до приобретения более комфортного и удобного жилья. Проекты реновации дадут новое элитное жилье, но это в свою очередь скажется на ценах на недвижимость.

*Александр Вухров,
президент СПО НП «Балтийское объединение проектировщиков»*

Гарантии Закона

Проект осуществляется в рамках законодательства, а именно ст. 46 ГРК РФ, которая регламентирует развитие застроенных территорий. Каждый шаг контролируется правительством Санкт-Петербурга, Жилищным комитетом и профильными отделами районных администраций. Согласно закону, все жители тер-

Справка



ГИ

Крупнопанельная «хрущевка»

Годы постройки: начало 1960-х – 1968-й.

Планировка: нет одно- и двухкомнатных квартир; типовые квартиры – трехкомнатные.

Площадь квартиры: 43 кв. м.

Площадь кухни: 5,5 кв. м.

Строительные конструкции: наружные стены выполнены из легких газобетонных панелей.
Недостатки: отсутствуют подоконники; совмещенный санузел; экологически опасны (в стройматериалах содержится вредный для здоровья асбест); плохая теплоизоляция.

Районы: Кировский, Московский, Красносельский.



Серия 1-528

Кирпичная «хрущевка»

Годы постройки: 1956–1972.

Площадь кухни: 5,5–7 кв. м.

Строительные конструкции: наружные стены из кирпичных массивных блоков

Высота потолков: 2,8 м.

Достоинства: хорошо подогнанные оконные рамы; филленчатые двери; качественный паркет.

Недостатки: маленькие кухни; совсем маленькие прихожие и смежные комнаты.

Районы: «сталинские» кварталы, примыкающие к проспекту Стачек, около ст. м. «Московская», «Парк Победы», «Черная речка»; пригороды – Пушкин, Сестрорецк, Красное Село.

Проект предполагает строительство новых комфортабельных домов на месте «хрущевок»

ритории, вошедшей в программу реновации, получат новое отдельное жилье в своем же квартале. Выделены две категории жителей: собственники и арендаторы.

Закон «О жилищной политике Санкт-Петербурга» предусматривает норматив предоставления площади: для граждан, проживающих по договорам социального найма, он составляет 18 кв. м на человека, если совместно проживают двое и более лиц, а на одиноко проживающих норма составляет 33 кв. м общей площади. Также в законе четко прописано, что люди получат

площадь не менее занимаемой ранее. Возникающие в процессе реализации программы вопросы будут рассматриваться и решаться с каждым собственником в индивидуальном порядке, строго в рамках действующего законодательства. Среди жителей «хрущевок» распространяются опросные листы, в которых каждый из собственников описывает свою ситуацию и ожидания от программы. Идут встречи с людьми «на местах», с обеих сторон отмечается полное взаимопонимание. Это означает, что хорошее начало положено.