



Специалисты обращают внимание на то, что даже здания с одинаковыми техническими характеристиками, возведённые примерно в одно время, могут оказаться очень разными по состоянию, как раз в силу различных нюансов строительства и эксплуатации.

Ещё одна существенная «деталь» — капитальный ремонт здания. Эксперты говорят, что панельные дома более других нуждаются в плановом капитальном ремонте: металлическая арматура в несущих стенах подвергается коррозии. Между тем, по некоторым оценкам, преимущественно панельными домами «укомплектован» сегодня жилой фонд многих крупных российских городов.

«Начиная с 1956 года и вплоть до конца 1980-х годов структура строительства отличалась очень высоким уровнем однородности. Две трети объёмов ввода приходилось на полносборное железобетонное крупнопанельное многоэтажное домостроение с квартирами по социальному стандарту, обо-

рудованными централизованными системами тепло- и водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, канализации», — считает председатель наблюдательного совета Института демографии, миграции и регионального развития Юрий Крупнов.

Эксперты убеждены: жилые дома, которые строились в 1950-1980-е годы, нуждаются сегодня в капитальном ремонте. И объёмы, затраты, темпы на этот ремонт должны быть такими же, как в Советском Союзе. В противном случае велика вероятность того, что дома начнут так же массово выходить из строя, как в своё время вводились.

Кроме того, «панельки» были рассчитаны на дешёвые энергоносители. Экономить тепло, электричество, воду на стадии проектирования и строительства было не принято. Высокий износ коммунальных сетей даёт рост аварий.

То же касается и «начинки» дома. Всё, от радиаторов отопления до про-

водки, рассчитано на определённый срок эксплуатации. Например, сроки службы линолеума — 10-15 лет. Входных наружных дверей — 20 лет.

К физическому износу здания можно добавить его моральное старение. Мало кому сегодня кажутся блистательными перспективы проживания в коммунальной квартире, пусть даже и с ванной, или в «хрущёвке», пусть и оснащённой своим душем. Для морального износа тоже есть сухое определение: «Моральный износ старого жилого фонда — это обесценивание жилого дома в результате уменьшения затрат общественно необходимого труда на возведение в современных условиях жилого дома, сходного по объёмно-планировочным решениям и внутреннему благоустройству с ранее возведёнными домами». В переводе на русский: ну кто так строит в наши дни? Понятие комфорта убежало далеко вперёд.

Поэтому нет ничего удивительного, что по домам хрущёвского типа в Москве власти приняли решение о сносе. По данным разных источников, из 1,7 тыс. столичных «хрущёвок» к осени 2013 года осталось 317. Московские власти уже задумываются, дома каких серий будут следующими под снос и расселение или реконструкцию.

Однако девелоперы указывают на то, что даже в Москве, с её «золотыми» ценами на землю и недвижимость, программа сноса «хрущёвок» постоянно буксует. Кто из регионов отважится повторить опыт города-героя и в каком виде (снос? капитальный ремонт? реконструкция и увеличение этажности?), пока неизвестно.

Зато примерно известен перечень проблем, с которыми столкнётся реализация такой программы: от вопросов по коммуникациям до нежелания жильцов переселяться в новое, но, вероятнее всего, отдалённое от центра города жильё. Для Перми, где половина центра застроена именно «хрущёвками» и «сталинками», эти проблемы когда-нибудь станут не менее актуальными.