

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ОТКРОВЕНИЯ

Эдуард Московкин: Всё начинается с фундамента

Почему в Перми рушатся дома и что нужно делать, чтобы этого не случилось?

Татьяна Власенко

Группа компаний «Достойное жильё» восстанавливает проблемные объекты жилого фонда Перми. В частности, предприятие ликвидировало последствия таких резонансных происшествий, как обрушение жилого дома на ул. Куйбышева, 103, взрыв бытового газа на ул. Степана Разина, 36. Генеральный директор Эдуард Московкин пояснил, почему в эксплуатации жилья возникают такие опасные для человеческой жизни ситуации и как попытаться их избежать.



— Эдуард Рудольфович, сколько в Перми объектов жилого фонда, которым необходима реставрация?

— Жилых домов, которые имеют свойство рушиться либо в силу человеческого фактора, либо оттого что стареют, исчерпывают свой жизненный ресурс, по приблизительным оценкам, в городе около тысячи. В основном это жилые дома, которые если не сегодня, то завтра будут готовы к расселению. Это так называемое ветхое жильё.

Хотя чрезвычайные ситуации, к сожалению, могут случаться и в домах новой постройки. Жилфонд постепенно стареет, требует обновления. И такая ситуация характерна для всей России, Пермь в данном случае не исключение.

— Не проще было бы это жильё просто снести и построить на этом месте новое? Существует мнение, что строительство с нуля обходится дешевле, чем реставрация уже развалившегося объекта...

— Это невозможно по нескольким причинам. Во-первых, в силу существующего законодательства. На эти дома у жильцов есть право собственности, по закону они сами отвечают за то, что происходит с их недвижимостью. Просто когда что-то начинает рушиться, владельцы не задумываются о том, что в этом виноваты в том числе и они

сами. Начинают искать «крайнего» — управляющую компанию, товарищество собственников жилья, администрации района и города. И никому не приходит в голову, что, получив свидетельство о праве собственности на квартиру, человек становится также собственником общедомового имущества, за которым он вправе следить и требовать, чтобы управляющие компании делали свою работу, за которую он платит им деньги.

Во-вторых, снести не всегда бывает проще по экономическим причинам. Если экономика не «срастается», то получается, что проще отреставрировать. Если взять общее количество квадратных метров, которое сегодня требуется для расселения людей, живущих в аварийных домах, и посчитать, сколько в Перми стоит квадратный метр жилья, то стоимость восстановления окажется меньше. Тем более что власть покупает для граждан, имеющих муниципальные квартиры, жилплощадь под расселение на средства бюджета.

К тому же часто случается, что жильё людям надо предоставить срочно в силу объективных обстоятельств, а в бюджете на это деньги не заложены. Можно представить, как этот бюджет формируется, сколько времени этот процесс занимает?

Надежда на частных инвесторов есть далеко не всегда. В Перми можно видеть несколько реальных примеров того, когда инвестору выкупать участок с ветхим жильём под застройку абсолютно нерентабельно. Потому что изменились нормы строительства, СНиПы, Градостроительный кодекс. У домов старой застройки отсутствует придомовая территория, негде разместить необходимую инфраструктуру, парковку, ничего нет. Баланса территории не хватает для нового строительства. Даже если захочешь построить, то невозможно пройти в этих масштабах экспертизу проекта.

— Насколько сложно восстанавливать такие объекты?

— Безусловно, в этом есть определённые сложности. К каждому объекту приходится подходить индивидуально и скрупулёзно. И не всегда проект, который разрабатывается на восстановление, имеет право на жизнь. Потому что теория — это одно, а практика — другое. На деле в процессе восстановительных работ проект многократно дорабатывается с учётом особенностей конкретного дома. В строительстве, как в медицине, говорят: «Вскрытие покажет».

— Можно это пояснить на конкретных примерах?

— Последний пример — ул. Куйбышева, 103. Проблемы были в том, чтобы сочлени старую кладку и новую (на первом этапе её очень сложно было разобрать под последующую сборку). Строители буквально «складывали пазлы», ведь кирпич не должен быть просто обрезан, он должен войти «один в один». Если вы сегодня посмотрите на здание, то новый кирпич практически ничем не отличается от старого, трудно проследить, где идёт шов, в том числе кирпич подбирался по цвету, у каждого производителя он разный. Это очень трудоёмкая и сложная работа.

Непросто было сочлени новые монолитные перекрытия со старым полом, который остался в уцелевшей комнате, сделать примыкание, обеспечив один уровень пола, поскольку использовались разные материалы. Там — 1950-х годов, здесь — современные.

— А как обстоят дела с фундаментом?

— С фундаментом нормально, у нас есть партнёр — специализированная организация, которая занимается укреплением фундаментов. Всё было отработано по технологии, которая не нова и которой хорошо владеют специалисты, имея и технику, и оборудование.

Мы укрепили полностью не только фундамент обрушившейся части, но и весь четвёртый подъезд. Наши субподрядчики — компания «Нью Граунд» — отлично сработали. Этот подъезд будет стоять очень долго. Никаких опасений насчёт долговечности и прочности быть не может.

Над проектом восстановления работали эксперты, целый проектный институт. Восстанавливая этот дом, мы, безусловно, использовали новые технологии и материалы.

Сделали натяжные потолки, поставили шкафы-купе вместо доисторических шкафов с антресолями, которые были предусмотрены по плану БТИ. Мы настояли, чтобы проектировщики внесли в документацию современные шкафы с раздвижными дверями. Положили в санузел и кухни керамогранит вместо обычной плитки. И, естественно, были поставлены многокамерные стеклопакеты. Нижнюю часть балконной двери сделали прозрачной, чтобы было больше света. Кроме того, полностью отремонтировали подъезд с заменой оконных блоков. Хотя этого всего можно было бы не делать. В общем, стараемся в свою работу привнести изюминку, работаем на совесть.

— Но на новации требуются дополнительные средства...

— Всё это делается в рамках контракта, за счёт собственной прибыли, сокращения расходов. Можно было, конечно, оставить заложенные в проекте нормы, но мы решили, что лучше поменять, уложившись в сумму, предусмотренную контрактом.

У меня в целом отношение к строительству на всех объектах такое: строить как себе. Такого же подхода я требую и от специалистов, с которыми работаю: «Ты бы себе так сделал? Нет? Переделывай». Видимо, мне помогает моё армейское прошлое. 22 года службы наложили отпечаток, в армии всё чётко и понятно. Этот бесценный опыт пригодился.

— На ул. Степана Разина, 36 вам потребовался другой опыт?

— Там произошёл взрыв бытового газа как раз в середине панельной многоэтажки. Мы в шахматном порядке сумели разобрать дом до седьмого этажа и заново собрать из новых материалов. Для меня это был первый опыт, было нелегко. Имущество людей оставалось в доме. Жильцы приходили, рассматривали нашу работу буквально под микроскопом. Но мы полностью справились с этой задачей.

В Голованово нам пришлось разобрать дом до фундамента, который был в хорошем состоянии, и возводить на нём точно такой же дом, только из новых материалов. Так что опыт строительства уникальных объектов у компании есть, мы достаточно быстро работаем.

Немаловажный фактор — это наличие собственных оборотных средств. Людям негде жить, и нам надо войти в их ситуацию, быстро «бежать», чтобы максимально сократить сроки работ. Надо только, чтобы жильцы это понимали.