

РепринтЪ: Есть ли будущее у иркутских хрущоб?

10 лет назад, в июне 2002 года, Бабр писал:

"Сейсмоопасные дома самых первых массовых серий можно вернуть к жизни. И в Иркутске знают, как это сделать"

В трещинах домов гнездятся птицы

Для Иркутской области убогость жизненного пространства хрущевок - вопрос второстепенный.

"В последние годы в городах области назрел вопрос реконструкции панельных домов серии 1-335. Откладывая его решение, мы можем не только потерять значительную часть жилого фонда, но ставим под угрозу жизнь и здоровье людей. Обсуждая в течение ряда лет на разных уровнях проблему разрушающихся пятиэтажек, мы так и не сделали капитального ремонта ни в одном доме".

Юрий Шкуропат, президент Союза строителей Иркутской области, август 2000 года.

Несмотря на красноречивое заявление заслуженного строителя, работа над проектами реконструкции жилищных древностей и по сей день ведется проектными организациями - в основном за свой счет и "в стол". Хотя к их мнению стоит прислушаться - тревогу бьют те самые специалисты, которые некогда адаптировали разработки центральных институтов для местных условий и строили эти дома.

Причин волноваться несколько. Во-первых, удобные для сборки (как конструктор) дома строили некачественно. "Низкий уровень изготовления конструкций и монтажа на стройплощадке объяснялся отсутствием опыта строительства полносборных домов, применением некачественных и непроверенных на практике материалов, приборов и оборудования", - так сказано в одном из специальных журналов в Интернете.

Справедливо ли это для Иркутска? Вполне. И бывший директор Мельниковского завода крупнопанельного домостроения, ныне заместитель директора института Промстройпроект Евгений Моргаев не отрицает, что, безусловно, справедливо и имеет последствия.

Иосиф Бубес, заместитель начальника технического отдела Промстройпроекта, строитель по профессии, рассказывает, как строили:

- Тогда очень экономии материалы, особенно цемент. И мы вносили такие рацпредложения: давайте толщину стены уменьшим, но приставим лишние секции к батарее.

Во-вторых, уже на протяжении десятилетий эксплуатация этих зданий оставляет желать лучшего. Нелли Воробьева, специалист института Гражданпроект, считает, что самая страшная беда старого жилого фонда - плохие коммуникации. Протечки (особенно горячей воды) и, как следствие, усадки фундамента, увеличение влажности стен - все это приводит к разрушению зданий.

- В 1994 году по заданию города институт занимался обследованием устаревшего жилого фонда. Изучили 450 домов серии 1-335 (примерно 90% имеющихся). Оказалось, в Иркутске есть дома с такими трещинами в панелях, что там гнездятся птицы.

Некачественное строительство и худые коммуникации привели к тому, что через 35 лет эксплуатации физический износ жилых домов первого этапа строительства (в том числе и серии 1-335) составил 30-35%.

Сколько баллов выдержит хрущевка?

Но есть еще одна проблема, самая, пожалуй, неизученная. Сегодня никому доподлинно неизвестно, какой

силы землетрясения могут выдержать первые иркутские хрущевки.

...Дома первых массовых серий строились в Иркутской области с 1959 года. Первый дом 1-335 серии был возведен в Ангарске возле автовокзала. В областном центре ими застроили Иркутск-2, Нагорный район, такие дома есть на Синюшке, в Ново-Ленино, в Лисихе, в м-не Юбилейном.

Нет ничего удивительного, что жизнерадостное начинание, взрощенное на оригинальной гидропонике - на азарте генсека Хрущева, завезшего идею дешевого жилья из северной Европы, было моментально поддержано проектными институтами и видными архитекторами. Вдохновили две благородные задачи в одной - сэкономить максимум и благодаря этому обеспечить жильем каждого гражданина.

Но наша сейсмика и температуры - это совсем не то, что сейсмика и температуры Швеции. А строительные нормы тех лет года были либеральны. И вообще представление о сейсмике нашего региона до недавних пор было несколько иное. Так, все жилье в Ангарске было построено с двухбалльным дефицитом, ведь до 1960 г. Ангарск рассчитывали на 6 баллов (вот вам и крепкие сталинки!), а через сорок лет, по новым сейсмокартам 1997 г., город стал восьмibalльным. Дома-конструкторы оказались недостаточно крепки для байкальской зоны. Наружные стены домов 335-й серии собирали из-из непрочного и не слишком теплого газозолобетона, легкого материала, плиты из которого формовались в Ангарске. В бетономешалке заводили тесто из песка, цемента, воды, алюминиевой пудры и золы ТЭЦ, которое из-за взаимодействия двух последних компонентов поднималось, как квашня. Застывшую "квашню" (с металлической сеткой внутри) штукатурили с двух сторон цементом и песком.

Со временем оказалось, что такая плита недостаточно прочна.

- Такое впечатление, что материал теряет структуру, однородность. Материалы слоев плохо совмещаются. В плитах появляются трещины и бывает, что металл, попадая в них, начинает корродировать. А так как продукты коррозии имеют очень большой объем, то плиту распирает. На многих домах этой серии, в частности в Иркутске-2, можно видеть проплешины. А по адресу ул. Партизанская, 109, мы руками вынимали куски плиты. В Ангарске, в одном из домов на улице Карла Маркса, был полностью заменен торец, - рассказывает начальник отдела сейсмического строительства Института земной коры Юрий Бержинский.

К тому же на эти непрочные стены легли ригели - линейные несущие элементы, балки под потолком. Один их конец оперли на железобетонную колонну, а другой - прямо на непрочную наружную стену.

- Это привело к тому, что перекрытия стали "домиком". Наружные стены сели больше, чем ж/б колонны, - рассказывает Юрий Бержинский.

Потом серию 1-335 совершенствовали. Но самые первые и непрочные ее дома так и остались стоять. Причем их крайне сложно ремонтировать - наружные панели нельзя снять, так как ригелям не на что будет опираться. Кстати, ангарчане для себя усовершенствовали эту серию и могут довольно легко заменять панели. Именно их усовершенствованный дом - единственный, испытанный на сейсмостойчивость взрывами и вибромашиной. Но и он при скромных семибалльных нагрузках проявил себя неважно - с падением внутренних перегородок и трещинами в наружных стенах.

Пара миллиардов на землетрясения

Некоторые специалисты, в том числе и Нелли Воробьева, считают, что проблема несейсмостойкости зданий раздута.

- У нас нет обрушений из-за сейсмики. Проблема несейсмостойкости касается только самых первых хрущевков, с 1965 года ту же 1-335-ю серию строили с полным каркасом (когда ригели с двух сторон опираются на железобетон). В принципе, нам даже повезло, что мы живем в сейсмичном районе - строили из-за этого лучше, больше использовали стали, прочнее закрепляли узлы.

Но Юрий Бержинский уверен, что опасность скрыта, непредсказуема:

- Сейсмоцентры у нас отделены от Иркутска на 100-150 км. Вроде бы все ничего. Но! - никто не гарантировал отсутствия мощной вертикальной составляющей землетрясения, как в Нефтегорске. Известны землетрясения, когда волна "ныряла" под земную кору, а через 100 км "выныривала".

Несейсмостойчивыми хрущевками заинтересовались в правительстве. В прошлом году Иркутская область была включена в федеральную целевую программу "Сейсmobезопасность территории РФ на 2002-2010 гг."

Общая стоимость программы - 28 млрд 784 млн руб. Из них на Иркутскую область отпущено 1 млрд 757 руб. Но штука в том, что 87% от всей суммы придется искать самим. Сегодня Комитетом по архитектуре и градостроительству Иркутской области в поддержку федеральной программы разрабатывается региональная. Специалист комитета Олег Глухов считает, что означенные в федеральной бумаге деньги нереальны:

- Федеральный бюджет даст всего лишь 13%, бюджет области -35%, остальное - внебюджетные средства, грубо говоря, деньги спонсоров.

- Вы уже знаете, что будете сейсмоусиливать в первую очередь?

- О конкретных городах и домах пока не говорится. В этом году должны будут придти первые 3,4 федеральных миллиона на сейсмоусиление школ.

Юрий Бержинский относится к программе скептически.

- За эти деньги область должна усилить 520 домов (во всех городах области их под тысячу). То есть на каждый пятиэтажный дом дают по 2 млн. Но на такую смешную сумму только подпорки можно поставить. О том, чтобы сделать санацию, которая необходима всем домам серии 1-335, речи быть не может - удовольствие дорогое. Санация включает замену системы отопления, ремонт инженерных сооружений, замену наружных стен, надстройку мансарды. Мансарды, кстати, - дополнительное жилье, для строительства которого не требуется расширения городской территории.

Иркутск спасут мансарды

А может, хрущобы просто снести и голову не ломать?

Иосиф Бубис:

- В Иркутске есть сторонники этого метода. Но учтите, что разрушить дом стоит 40% от его цены. Прибавьте к этому 100 процентов на строительство нового дома - у вас получится нереально дорогое жилье.

Нелли Воробьева:

- Даже в Москве и Петербурге, где земля дорогая, отказались от сноса - некуда девать мусор. Заводов-переработчиков в России нет.

Юрий Бержинский:

- А куда девать жильцов? Объемы строительства в области упали в 10 раз.

Между тем, некоторые специалисты утверждают, что выход уже найден. Именно мансарды могут стать в этой ситуации спасением для всех. Причем для всех абсолютно - и для администрации, у которой по жизни нет денег, и для жителей домов злосчастной 335-й серии, и даже для доброй половины иркутян, которая скитается по квартирам, не имея денег на собственную.

Правда, чиновники неохотно откликаются на рацпредложения из крупных научных институтов. В Промстройпроекте, например, давно уже созрел план, как и на какие шиши ремонтировать первые хрущевки: институт разработал систему сейсмоусиления, в котором важную роль играют мансарды. А мансарды в свою очередь являются дешевым (в два раза за квадратный метр) жильем, деньги от продажи которого окупят и сейсмоусиление дома, и утепление, и ремонт коммуникаций, и починку крыши.

- Мансарда - это элемент укрепления, который объединяет боковые усиливающие колонны. Не понадобится даже отселения жильцов. На время реконструкции у них будут определенные неудобства, шум, строительные леса в окнах. Но это во всех отношениях безопасно и ненадолго.

- Вы уже испробовали метод?

- Один дом постройки 70-ых годов (построенный, кстати, безобразно) мы уже укрепили. Это административное здание Иркутсктеплоэнерго. Правда, мансарда получилась дороговата, но это потому, что она, по желанию заказчика, в металле. Современные нормы разрешают ставить на панельные дома легкие и дешевые деревянные мансарды.

- Не бойтесь, что мансарды превратятся в модное жилье, за счет чего цены на них вырастут?

- Действительно, мода есть. Мне известно, что после отделки в мансарде Теплоэнерго разместятся самые важные службы. Но, несмотря на моду, появление в Иркутске мансард - явление случайное.

...А 60% жильцов - против

- Администрации поддержали ваше предложение?

- У нас есть все необходимые расчеты, и они представлены во все инстанции. Я говорил, например, с Константином Башковым, председателем Комитета по управлению Октябрьским округом. Он за идею ухватился - крыши в Октябрьском округе сильно бегут, а стены рушатся.

Я все время занимаюсь с этим вопросом, пишу письма мэру города Владимиру Якубовскому. Но посмотрите отчет Якубовского о деятельности администрации Иркутска в 2001 году и о задачах на 2002 год. Там обо всем есть, но о строительстве ни слова.

В Иркутске разработано "Положение о строительстве жилых и нежилых помещений", аналогичное лужковскому постановлению о строительстве дешевого мансардного жилья. Я бы даже сказал, оно "содрано" с московского. Но есть там один пункт, который тормозит все дело: о том, что для реконструкции с надстройкой мансарды нужно получить согласие 60% жильцов. Заместитель мэра Иркутска Сергей Дубровин мне сказал, что это дело рук юристов - пытаются соблюсти права человека. Тогда я обратился к нашему юристу, и он объяснил, что это глупости. Ведь даже если будет получено согласие 60% жильцов, остальные сорок тоже могут возмутиться, но их права тем не менее будут нарушены.

Учитывая то, что реконструкция проводится в том числе и для обеспечения жильцам безопасности, то вполне достаточно приказа мэра. А теперь, когда вот-вот заработает государственная программа, приказ мэра был бы очень своевременен.

- Если это такой пустяк, то почему бы просто не убрать неудобный пункт?

- Убирать его они не больно-то и хотят. К тому же надо связываться со скандалами и неурядицами, которые неизбежно возникнут при мансардном строительстве - некоторых неудобств жильцам временно не избежать.

Иосиф Бубис считает, что чиновники не хотят лишних хлопот. Тем более что в планах проектировщиков реконструировать не отдельные дома, а целые районы. Инвесторов навряд ли заинтересуют отдельные дома, ведь на мансардах не заработаешь. А вот если инвестор будет параллельно усилению старых домов строить новые, он явно будет заинтересован. Это, естественно, касается районов, где есть свободная земля. Например, район бульвара Постышева. Специалисты Гражданпроекта предлагают на том же бульваре Постышева застраивать расстояния между домами кафе, магазинами. Таким образом застройщик-инвестор сэкономит на дорогих коммуникациях.

Юрий Бержинский уверен, что в первую очередь надо узнать, какому риску мы подвергаем тех людей, которые в этих домах живут.

- Я предлагаю провести испытания хотя бы одного дома, предварительно выселив жильцов. И дать в руки администрации раскладку: сколько баллов дом выдержит через десять лет, сколько - через двадцать."

Автор: Артур Скальский © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 4093 19.06.2012, 15:05 🏠 418

URL: <https://babr24.com/?ADE=106477> Bytes: 13590 / 13555 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)

