

Чтобы крыша не текла

12.10.2018

Через программу капитального ремонта в Москве прошли уже около 6 тысяч многоквартирных домов - в них заменили инженерные системы и лифты, отремонтировали подъезды и кровлю, привели в порядок чердаки и подвалы. В одних домах сделали лишь часть этих работ, в других список оказался даже больше. Корреспондент "РГ" вместе с проектировщиками Фонда капремонта Москвы изучил столетний дом в центре города и на его примере выяснил, к чему нужно быть готовым в преддверии большого ремонта.

Капремонт в доме на Чистопрудном бульваре

Черный ход для прислуги

Дом под номером 13, строение 2 на Чистопрудном бульваре не так просто найти - он затерялся среди таких же старых особняков, сформировавших здесь целые кварталы с дворами-колодцами. С виду эта четырехэтажка ничем не примечательна - фасад во вполне приличном состоянии, витиеватая кирпичная кладка хорошо сохранилась. Видно, что дому не 10 лет, но вот 50 или 100 - так сразу и не скажешь.

Выручают официальные данные БТИ - из них следует, что особняк и вправду перешагнул вековой рубеж в прошлом году. Есть в документах и другая интересная деталь - в довольно крупном здании всего 6 квартир, по 2 на лестничной площадке. Еще две на первом этаже давно переведены в нежилой фонд и превращены в офисы.

Все квартиры - копии друг друга. По 6 комнат, общая площадь больше 130 "квадратов", высота потолков свыше 3 метров. Впрочем, такому богатству рады далеко не все здешние жильцы - многих беспокоит состояние дома.

Лариса Даниловская, к примеру, рассказывает, что в своей квартире на последнем этаже не живет уже два года - собиралась делать ремонт, но поняла, что ремонтировать нужно не квартиру, а весь дом. "У нас постоянно протекает крыша, и решить проблему во время текущего ремонта не получается - стоит заделать одну дыру в кровле, как вода просачивается через другую, - говорит она. - Из-за этого постоянно держится высокая влажность, а на стенах отходит штукатурка и образуется грибок - жить в таких условиях невозможно, мы всем домом ждем капремонта".

По ее словам, соседи тоже нередко жалуются и на протекающую крышу, и на старые коммуникации. При детальном осмотре следы проблем находит и корреспондент "РГ" - в уличной арке из-за протекающих коммуникаций образовалась плесень, а штукатурка обвалилась. В одном из подъездов, который изначально был построен как черный ход для прислуги, ситуация не лучше. Старые деревянные рамы давно рассохлись и едва держатся в проемах, ступени истерлись, краска на стенах облупилась.

"Но это не все, - говорит начальник управления реализации проектных решений Фонда капремонта Сергей Краснов и ведет нас на верхний этаж. - Вот здесь от протечек и высокой влажности образовалась опасная черная плесень - эта проблема уйдет после ремонта и замены коммуникаций. Также особое внимание следует уделить крыше, где придется менять всю стропильную систему и покрытие. Но в целом надо сказать, что дом достаточно добротный и надежный, никаких критических и нерешаемых проблем здесь нет".

Капремонт в этом доме начнут уже в самое ближайшее время. В первую очередь поменяют электрику, следом трубы водоснабжения и канализации, а после окончания отопительного сезона возьмутся и за отопительные коммуникации. Летом отремонтируют фасад и крышу, а в конце приведут в порядок подвалы и подъезды. Через год жильцы свой дом не узнают, обещают в Фонде капремонта.

Лифты заговорили

Жилых домов, отметивших 100-летний юбилей в Москве, немало - капремонт уже пришел даже в некоторые многоэтажки, построенные в XIX веке. "При работе с такими зданиями бывает трудно найти архивные документы, из которых было бы ясно, как проложены коммуникации, - говорит о проблемах домов-старожилов Сергей Краснов. - В таких случаях приходится проводить обследование и нередко обнаруживать трубы замурованными в стенах. Кроме того, сложности возникают из-за наличия надстроек, пристроек и общих инженерных систем с объединенными домами".

В типовых домах советских времен, впрочем, тоже свои проблемы - чего стоит одна замена лифтов, которая обычно становится самой затратной статьей в бюджете капремонта. Их, кстати, в 2015-2017 годах заменили более 11 тысяч и еще 2,6 тысячи поменяют до конца года - в каждом случае это современные кабины, которые сами объявляют этажи, экономят электроэнергию, отличаются плавным ходом, электронной "начинкой" и прочими достоинствами.

В общей сложности за предыдущие три года в Москве капитально отремонтировали больше 4 тысяч домов и еще на 2 тысячах работы ведутся в этом году. В Москве у программы есть свои особенности - во-первых, тут стараются проводить максимальный объем работ сразу. То есть если меняют электропроводку, то обновлять водопровод придут не через три года, а в это же время. "Такой подход в первую очередь удобен самим жителям - они один раз сталкиваются с неудобствами, вызванными ремонтом и получают комплексный результат, который прослужит многие годы", - отмечают в пресс-службе Фонда капремонта.

В 2015-17 годах в московских домах заменили более 11 тысяч лифтов и еще 2,6 тысячи поменяют до конца текущего года. Кроме того, в Москве расширен перечень работ, которые проводятся в рамках программы. Помимо стандартной замены коммуникаций, ремонта фасадов, фундаментов и кровли, в столице также чинят системы дымоудаления, пожарного водопровода и внутреннего водостока, меняют мусоропровод, а с прошлого года ремонтируют подъезды и ставят в них новые окна. Причем везде стараются подойти индивидуально: в одном доме устанавливают пластиковые стеклопакеты, а в другом, старинном - деревянные. "Также Москва один из немногих регионов, где при замене системы отопления меняют и отопительные приборы в квартирах. Устанавливаются современные долговечные биметаллические радиаторы", - добавляют в фонде.

А за заменой мусоропроводов часто стоит не банальная смена трубы, по которой мусор падает вниз. Вместо нее ставят целую систему мусороудаления - в трубу встраивается круглая щетка, бачок с дезинфицирующим средством, подводится вода и электричество. Щетка периодически проходит по всей трубе и промывает с антисептиком и водой внутреннюю поверхность мусоропровода - это помогает бороться с неприятным запахом.

Голосуй за свой дом

Для каждого дома перед капремонтом составляется индивидуальный проект, который в обязательном порядке проходит госэкспертизу - на этом этапе оцениваются предполагаемые затраты и перечень необходимых работ. Интересно, что жители в Москве могут во многом сами определять судьбу своих домов - например, они вправе на общедомовом собрании перенести тот или иной вид ремонта на более ранние сроки. Например, в их доме через год планируется отремонтировать кровлю, а ремонт фасада назначен лишь через пять лет. Если эти работы не объединит воедино фонд, то настоять на этом смогут сами жильцы.

Право голоса у жильцов есть и во время самого ремонта. К примеру, у каждого ремонтируемого дома стоит своеобразный штаб строительства, где для всех желающих доступны журналы производства работ, авторского надзора, контроля качества получаемых материалов и другие. В одном из журналов можно оставить жалобы и пожелания.

Кстати

Узнать все подробности программы капремонта можно на сайте фонда fond.mos.ru и портале mos.ru. На последнем работает сервис, рассказывающий о каждом доме: сколько его жильцы уже заплатили взносов, когда и что отремонтируют в их доме и т.д.

Конкретно

Региональная программа капремонта в Москве рассчитана на 2015-2044 годы - в нее включено 27 749 домов общей площадью 244,5 миллиона кв.м. Одних только лифтов планируется заменить 112 тысяч.

В октябре прошлого года из программы были исключены 5104 дома - их жильцы поддержали включение реновации и перестали платить взносы на капремонт, поскольку они не взимаются с жильцов аварийных или подлежащих сносу зданий.

Впервые графа "капремонт" в платежках горожан появилась в июле 2015 года - тогда тариф был установлен в размере 15 рублей за 1 кв.м. общей площади квартиры, а в июле 2017 года увеличился до 17 рублей. Многие горожане пользуются льготами при уплате взносов: это многодетные семьи, ветераны труда, инвалиды и участники войны, а также многие другие. Одиноким неработающим пенсионерам старше 80 лет освобождены от уплаты взносов.

Текст: Александр Мелешенко

Фото: Александр Корольков

[Фонд капитального ремонта г. Москвы](#)