

ОРУЖИЕ МАССОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

АВТОР:
Ольга Персикова

МИНУВШЕЙ ЗИМОЙ ИЗВЕСТНЫЙ МОСКОВСКИЙ КРАЕВЕД И КУРАТОР ПРОЕКТА «СОВАРХ» ДЕНИС РОМОДИН ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛ ПУБЛИКЕ ДВА ФИЛЬМА, ПОСВЯЩЕННЫХ ИСТОРИИ ОТЕЧЕСТВЕННОГО ИНДУСТРИАЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ. «ПОРА ВЕСЕЛОГО НОВОСЕЛЬЯ» 1959 ГОДА И «НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ» 1981 ГОДА СОБРАЛИ В ЗАЛЕ НЕ НОСТАЛЬГИРУЮЩИХ ПЕНСИОНЕРОВ, А МОЛОДЕЖЬ И СЕМЬИ. НА ВОЛНЕ ПОПУЛЯРНОСТИ «ОТТЕПЕЛИ» РЕТРОБЫТ СТАЛ МОДНОЙ ТЕМОЙ.

Пятиэтажные Черемушки — первый район московской комплексной панельной застройки с плескательными бассейнами во дворах — постепенно становятся достоянием истории. А вот справедливо ли это высказывание в отношении панельной технологии строительства? Ответ удалось послушать в гардеробе уже после кинолекции. Один зритель школьного возраста выразил свои впечатления от просмотра: «Мама, но ведь с тех времен ничего не изменилось». Потрясение ребенка от погружения в глубокое для него 30-летнее прошлое объяснимо. Время идет, а технологии строительства все те же.

Когда-то Никита Сергеевич Хрущев отказался от труда каменщиков и превратил предместья Москвы в огромную монтажную площадку, где простенькие дома собирались из готовых железобетонных деталей. Последние пятнадцать лет, наоборот, приходится слышать, что «панель» морально устарела, продукция ДСК постепенно уравнивается по стоимости с более комфортным «монолитом» и монолитно-кирпичными домами и в перспективе будет вытеснена с рынка.

Способ изготовления огромных объемов жилья индустриальным способом СССР позаимствовал у Европы. Источники расходятся во мнении, в какой именно стране: во Франции, Германии или Финляндии. По рассказам очевидцев, индустриальное домостроение поначалу встречало сопротивление приверженцев кирпича и монолита, но серьезные инновации Хрущеву удалось пролоббировать при жизни Сталина. В результате еще до разработки легендарной «хрущевки» серии К-7 в стране появилось более 230 крупнопанельных домов.

В середине 1950-х начали активно строить заводы по производству железобетонных

деталей. Организационное новшество заключалось в том, что весь процесс — от производства панелей до чистовой отделки квартир — соединили в общую технологическую цепочку, которую выполняла одна структура: ДСК. Зодчество стало механизированным поточным процессом, а фигуру архитектора почти полностью заслонил проектировщик. Это позволило в сжатые сроки избавить город от бараков, но платой за скромный комфорт стала эстетическая примитивность домов ранних серий. Как пишет в своей книге «Москва в лесах»



Когда-то Никита Сергеевич Хрущев отказался от труда каменщиков и превратил предместья Москвы в огромную монтажную площадку, где простенькие дома собирались из готовых железобетонных деталей

Владимир Ресин, Юрий Лужков называл даже лучшие образцы хрущевской архитектуры «плоскомордыми» и сильно недолюбливал именно за внешнюю аскезу.

Многоквартирный дом полностью монтировался и отделывался в рекордные сроки (4–7 недель) и был доведен до необходимой для массового строительства дешевизны. Технология позволяла возводить более высокие здания, но ценность земли при социализме в расчет не бралась. Экономии на материалах: по свидетельству современников, на пятиэтажках Никита Сергеевич заикнулся только потому, что такая этажность позволяла отказаться от лифта. Отсюда же и минимальная высота потолков 2,40 м (то есть более метра разницы с лучшими вариантами «сталинок»),

неудобная планировка и крайняя теснота. При выборе габаритов дома негласно учитывалось, что малая высотность зданий делала городскую застройку менее уязвимой для взрывной волны в случае ядерного удара.

Впрочем, расцвет индустриальной технологии строительства пришелся на более позднюю брежневскую эпоху, и в массовом сознании советскую «панель» олицетворяют типовые дома второго поколения — как правило, в спальных районах комплексной застройки около МКАД. В отличие от рассчитанных на 25 лет жизни «хрущевок» эти здания имеют больший ресурс эксплуатации — до 100 лет. Хотя многие разработанные в те годы серии уже не строятся, сегодняшние застройщики фактически пользуются модернизированным наследием того времени, когда типовые дома разрабатывались на основании Единого каталога строительных деталей.

При выборе габаритов дома учитывалось, что малая высотность делала городскую застройку менее уязвимой для взрывной волны при ядерном ударе

Выставкой достижений советского стройкомплекса стал район станции метро «Юго-Западная», который служил экспериментальной площадкой для проектировщиков. Надо признать, самый любимый в позднюю брежневскую эпоху проект П-44 и сегодня живет всех живых, хотя значительно эволюционировал и прирос буквой «Т». Это продукция одного из старейших московских комбинатов ДСК-1. Сейчас компания производит его очередную разновидность — П-44 Т/9 для ЖК «Некрасовка» с кухнями по 10–11 м² в одно-двухкомнатных квартирах.

Наверное, один из самых близко расположенных к Кремлю образцов жилого панельного дома — дом № 32 по ул. Большая Якиманка, построенный в 1967 году, где скромная 30-метровая квартира стоит около 10 млн руб. Это, конечно, определяется адресом, но и качество дома все-таки не такое, как на окраинах. Для своего времени он был одним из лучших образцов индустриальной архитектуры, и жили в нем многие известные люди. Сам дом экспериментальной серии создан на основе того же набора деталей, что и хит московских

МОСКВА

- М «ПЕРОВО»**,
жилой комплекс «Большое Кусково»,
к. 3, 4, 7, 8, 9 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)      
- М «МАРЬИНА РОЩА»**,
17-й пр-д Марьиной Рощи, вл. 1 (КОПЭ-БАШНЯ)   
- М «БУНИНСКАЯ АЛЛЕЯ»**,
жилой район «Бунинский», к. 7, 8 (П-ЗМ),
к. 9, 10, 12, 13, 16 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)   
- М «УНИВЕРСИТЕТ»**,
жилой комплекс «Мичуринский»,
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, к. 21-22 (индив. проект)  
- М «ДОБРЫНИНСКАЯ»**,
жилой комплекс «Английский Квартал»,
ул. Мытная, вл. 13 (индив. проект)    
- М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»**,
жилой комплекс «Чертановский»,
к. 40 (индив. проект)   
- М «ТЕПЛЫЙ СТАН»**,
ул. Академика Виноградова,
мкр. 8В, вл. 7, к. 7 (индив. проект)    
- М «СЕМЁНОВСКАЯ»**,
жилой комплекс «Мироновский»,
ул. Мироновская, вл. 46, к. 1, 2 (КОПЭ-М-ПАРУС)  
- М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»**,
жилой район «Ново-Переделкино»,
мкр. 14, ул. Лукинская    
- М «ПРАЖСКАЯ»**,
жилой комплекс «Битцевский»,
ул. Красного Маяка, к. 7    
- М «СВИБЛОВО»**,
жилой комплекс «Заповедный Уголок»,
ул. Заповедная, к. 7, 8   
- М «АННИНО»**,
жилой комплекс «Аннинский», к. 1, 2, 3   

ПОДМОСКОВЬЕ

- г. ЛЮБЕРЦЫ**,
жилой район «Красная Горка»,
мкр. 7-8, к. 13, 14, 15 (П-44ТМ), к. 72,
72А (П-ЗМ), 71А, 71Б (КОПЭ-БАШНЯ)     
- г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ**,
мкр. «Центр-2», кв. 3, ул. Автозаводская, к. 302,
313 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»), к. 303 (КОПЭ-М-ПАРУС)   
- г. МЫТИЩИ**,
жилой район «Ярославский»,
к. 26 (КОПЭ-М-ПАРУС),
к. 21 (индив. проект)      
- г. ХИМКИ**,
жилой район «Левобережный»,
ул. Совхозная, к. 8, 16, 19 (П-ЗМ),
к. 18 (111М), к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС)     
- жилой район «Новокуркино»,
мкр. 6-7, к. 12, 19 (КОПЭ-М-ПАРУС)     
- ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН**,
мкр. «Бутово Парк 2Б»,
к. 3, 4 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)     
- КРАСНОГОРСКИЙ РАЙОН**,
жилой комплекс «Путилково»,
к. 37, 38 (КОПЭ-М-ПАРУС)   
- г. ДМИТРОВ**,
ул. Московская, д. 1 (индив. проект)    

-  Квартирь  Нежилые  Паркинг
-  Ипотека (содействие в получении)  Рассрочка
-  Отделка  Построено  Новый адрес



В массовом сознании советскую «панель» олицетворяют типовые дома второго поколения — как правило, в спальнях районах комплексной застройки около МКАД

окраин — девятиэтажка П-49, повсеместно возводившаяся в СССР вплоть до прихода к власти Михаила Горбачева. Но, разумеется, он сильно отличается от них в лучшую сторону уровнем исполнения.

Все современные претензии к панельной застройке брежневской эпохи сводятся в основном к двум нареканиям: внешнее однообразие и низкое качество исполнения. То есть не к собственно технологии. Качество сборки «панелей» во времена позднего социализма порой было ужасающим. Впервые ремонтируя свои панельные квартиры, горожане сейчас обнаруживают в стыках плит весьма неожиданные предметы в качестве утеплителя. Ватники и строительный мусор — самые безобидные находки. Электропроводка в квартире иногда устроена таким образом, что за освещение в одной из комнат предыдущие сорок лет платили соседи.

Но все эти индивидуальные дефекты меркнут на фоне главного недостатка зданий

Как пишет в своей книге Владимир Ресин, Юрий Лужков называл образцы хрущевской архитектуры «плоскомордыми» и сильно их недолюбливал



социалистической поры — их чудовищной энергетической неэффективности при растущих тарифах на отопление. Подсчитано, что только через окна и дверные проемы в старых панельных домах теряется до 50 % тепла плюс утечки через плохо утепленные межпанельные стыки. Их герметизация является слабым местом даже в модернизированных сериях.

В специализированной отраслевой прессе обычным для старых панельных зданий уровнем энергопотребления называются показатели от 300 до 600 кВт/ч на 1 м² в год.



Для сравнения: современный российский показатель для новостроек составляет 130–160 кВт/м², а в Скандинавии стандарт и во все 80 кВт/м². Очевидно, что в таких домах в России живут не самые богатые люди, но рост тарифов ЖКХ обещает сделать их повседневные расходы огромными, в том числе и по сравнению с затратами жителей панельных новостроек.

Помочь решить проблемы старого панельного фонда способен опыт Восточной Германии, где большая часть подобных зданий была реконструирована и прошла так называемую энергетическую санацию. Ресурс увеличивается на 30 лет, теплозащита наружных ограждений возрастает в 3,5 раза, здание приобретает пристойный внешний вид за счет вентилируемых фасадов, которые сейчас широко применяются в Москве при возведении новостроек.

Немецкие чиновники уже неоднократно приезжали в российскую столицу делиться опытом с российскими коллегами, но дальше

Все современные претензии к панельной застройке брежневской эпохи сводятся в основном к двум нареканиям: внешнее однообразие и низкое качество исполнения



НОВОЕ
Селятино
КОМФОРТ

Элитный
жилой комплекс

Рассрочка, ипотека

Площадь квартир
от 46 до 120 м²

Цена от 60 тыс. руб./м²

Киевское шоссе
32 км от МКАД



+7 (495) 669 30 20
www.novo-sel.ru



Сегодняшние застройщики фактически пользуются модернизированным наследием того времени, когда типовые дома разрабатывались на основании Единого каталога строительных деталей

отдельных финансируемых из бюджета экспериментов процесс не идет. Разработаны такие проекты и в московском ГУП МНИИТЭП. Однако есть «но»: в Германии не было приватизации жилья — там работы финансируют крупные домовладельцы. Расчетная стоимость санации для России составляет в среднем €22 тыс. на квартиру. Деньги для большинства собственников неподъемные, а участие государства в этом процессе туманно (напомним, что с января 2014 года Россия перешла на новую схему финансирования капремонта за счет средств собственников с постепенным отходом от бюджетного финансирования).

Ссылаясь на западный опыт, панельную технологию уже неоднократно объявляли морально устаревшей и предрекали окончательную победу «монолита». Но у промышленного домостроения есть несколько, так сказать, неустраимых преимуществ, важных именно для массового строительства. Панельные дома возводятся в два-три раза быстрее монолитных.

Из технологических возможностей ДСК выжат максимум, им нужно менять оборудование и переходить к выпуску более гибких архитектурных проектов

Дома можно собирать круглогодично, наружные отделочные работы облегчены, поэтому для возведения больших объемов недорогого социального жилья технология остается пока безальтернативной.

В течение последних 20 лет отраслевые институты и проектные организации работали над модернизацией типовых серий. Многие новшества было трудно внедрить из-за косности производителей-монополистов. С большим трудом на ДСК приживались столь любимые впоследствии эркеры. Но постепенно в современных сериях появились гостевые санузлы, стали использоваться трехслойные панели, несущие стены с широким шагом до 7,2 м, которые позволяют разнообразить планировку и делать перепланировку. Теперь устанавливаются эстетичные фасады различных цветовых решений, проектируются современные входные группы.

В районах комплексной застройки («панель» строится сейчас в основном в Подмосковье) панельное жилье классов «эконом» и «комфорт» остается востребовано у покупателя из-за низкой стоимости квадратного метра и квартир с соответствующим образом подобранным метражом. У одного из крупнейших застройщиков — ГК СУ-155 квартиры-студии площадью 23,8 м² в доме комфорт-класса собственной серии И-155 близ Домодедова в начале зимы продавались с рекордной скоростью и по рекордно низкой цене 1–1,3 млн руб. Дома этой же серии компания возводила и в Москве для расселения жителей сносимых пятиэтажек.

Признавая высокий потенциал технологии для решения социальных задач, власти тем не менее имеют большие претензии к существующему панельному домостроению с архитектурной точки зрения. Заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин еще в прошлом году проинформировал производителей, что на территории Новой Москвы не будут строиться серии типовых многоэтажек, ДСК, которые хотят сотрудничать, надо принципиально перестраивать производство.

СЪЕМНАЯ КВАРТИРА
ВСЕГДА В ЧУЖИХ РУКАХ



КУПИТЕ
СВОЮ
КВАРТИРУ

 МОРТОН

921-22-21

(495)
WWW.MORTON.RU

Сейчас многие специалисты-проектировщики сходятся во мнении, что из технологических возможностей ДСК выжат максимум, им нужно менять оборудование и переходить к выпуску более гибких архитектурных комплектов, которые допускают разнообразие форм и используются для строительства зданий различной этажности и назначения.

Что касается Подмосковья, где сконцентрирована большая часть панельного домостроения, то специалисты аналитического центра ОПИН, подводя итоги прошлого года, констатировали стремительный уход «панели» с этого рынка. Сейчас массовое индустриальное строительство сконцентрировалось на юге и востоке области в пределах 30 км от МКАД. Рекордсменом является все то же Домодедово: 70 % новостроек здесь представлено панельными проектами.

По мнению аналитиков ОПИН, типовая многоэтажная «панель» будет вытесняться к границам области и в регионы. Характеристики серийных зданий принципиально не улучшаются, а разрыв в стоимости с «монолитом» и монолитно-кирпичными домами

сокращается. Если два года назад называлась цифра 30 %, то сейчас, по подсчетам представителей ОПИН, разница составляет уже 10 % (а в рамках одного проекта с единой концепцией иногда и вовсе нивелируется). Изменение квартирографии жилья в сторону меньшего числа комнат специалисты связывают именно с обострившейся борьбой за массового покупателя.

На круглых столах, посвященных судьбе «панели», звучат диаметрально противоположные мнения об исходе соревнования с «монолитом»: у каждого участника рынка свой интерес. Но технология как таковая, очевидно, не собирается сдаваться и переходить в категорию «ретро». Как заметил Марат Хуснуллин, «многие подготовились и уже меняют технологию».

Так, ГК ПИК создала отдельные участки по производству нестандартной продукции. Прошлой осенью один из лидеров рынка — ГК «Мортон», активно возводившая П-44 Т, КОПЭ, ПЗ М и другие типовые серии, объявила о строительстве с нуля инновационного производства ДСК «Град». Обещано впечатляющее снижение энергопотребления, модульность, разнообразие конструкций, цветовых и текстурных фасадных матриц. Примечательно, что проект реализуется совместно с «Роснано», которое не только выступает соинвестором, но и отвечает за технологичную часть проекта: новые утеплители, теплосберегающие стекла, нанодобавки в бетон, отделочные материалы и т. д.

Как сообщили нам в компании, высокотехнологичный ДСК сейчас возводится ударными темпами: в феврале в Наро-Фоминске была готова почти половина площадей, осуществлялся монтаж немецкого оборудования. Уже через пару месяцев комбинат обещает выдать первую продукцию, а в III квартале заработает на полную мощность. Предполагается производить модули для зданий по проекту немецкого архитектурного бюро Zerna, а также для собственной серии «Град-1 М», разработанной под руководством известного российского архитектора Александра Богданова.

По словам генерального директора ДСК «Град» Александра Ковалева, в дальнейшем «комплексы будут производить не отдельные серии домов, а смогут подстраивать производство под каждый конкретный архитектурно-планировочный проект и выпускать продукцию любой дизайнерской сложности фасадов и с максимально широким набором архитектурно-планировочных решений». (АН)

Сейчас массовое индустриальное строительство сконцентрировалось на юге и востоке области в пределах 30 км от МКАД. Рекордсменом является Домодедово: 70 % новостроек представлено панельными проектами





Группа компаний «МИЦ»
представляет новый масштабный
проект – жилой комплекс

Татьянин Парк



Цена от 89 859 руб./м²

- комфортабельные монолитно-кирпичные дома с подземным паркингами
- 2 собственных детских сада и школа
- развитая инфраструктура (рядом гипермаркеты «ОБИ», «Мосмарт», «Наш»)
- 500 м от МКАД по Боровскому шоссе
- удобное транспортное сообщение (9,5 км до смотровой площадки на «Воробьевых горах» и 22 км до Кремля)
- концепция «двор без машин»
- зеленый пешеходный бульвар, детские площадки
- скейт-парк, велосипедные дорожки

8 (800) 500-76-55
(звонок бесплатный)



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvgovorovo.ru

Проектная декларация опубликована на сайте www.domvgovorovo.ru