



**Александр Лощенко,**  
президент Национального объединения  
участников строительной индустрии



## РЕНОВАЦИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ В МАССОВОЙ ЗАСТРОЙКЕ 1957–1970 гг. ЧЕРЕЗ НАДСТРОЙКУ ВЕРХНИХ ЭТАЖЕЙ

В Россию мода на мансарды пришла в XVIII веке. В проевропейском Санкт-Петербурге многие здания стали проектировать и строить именно с мансардами. Но в это время они больше напоминали темные и душные «скворечники». Ведь тогда в практике строительства применялись громоздкие люкарны и дормеры – своеобразные домики со слуховыми окнами. Много света они дать не могли, полноценно освещая только прилегающее к ним пространство. В патриархальной Москве мансарды были единичны.

В XX веке, в эпоху индустриального домостроения, когда в архитектуре доминировали плоские кровли, про мансарды практически забыли. С первой половины 1990-х гг., с появлением новых строительных материалов и технологий, мансарды в России стали приобретать большую популярность.

Мансарды находят всё большее применение в современном строительстве. Сегодня СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» трактует данную конструктивную часть здания следующим образом: «Этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши».

### КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ

Большое разнообразие конструктивных решений мансард позволило оживить облик домов и предложить самый разнообразный функциональный набор жилых и хозяйственных помещений. К устройству мансард прибегали при строительстве

Реновация (от лат. *renovatio*) переводится как обновление, ремонт, возобновление и представляет собой процесс улучшения структуры основных фондов или их замещение новыми объектами.

Мансарда (от фр. *mansarde*) – эксплуатируемое чердачное пространство (как жилое, так и нежилое помещение), образуемое на последнем этаже дома либо последнем этаже части дома с мансардной крышей. Популярность домам с подобной архитектурой принес француз Франсуа Мансар своей работой в Париже в середине XVII века. В 1630 году он впервые использовал подкровельное чердачное пространство для жилых и хозяйственных целей. С тех пор чердачный этаж под скатной крутой изломанной крышей носит название «мансарда» (по имени архитектора). С начала XIX века, в связи с индустриализацией и урбанизацией, в мансардах жили преимущественно бедные люди.

дворцовых и замковых комплексов, а также рядовых домов – жилых, торговых, мастерских и т. п.

Геометрические формы мансард могут быть различными: иметь треугольный или ломаный силуэт, быть симметричными и несимметричными, располагаться по всей ширине здания или только по одну сторону от его продольной оси. При ломаной форме крыши нижней части мансарды придают крутой уклон (60–70°), а верхней – пологий (15–30°).

Мансардный этаж может занимать всю площадь здания либо его часть, но, как правило, в пределах лежащих ниже стен базового здания. По отношению к наружным стенам мансарды могут располагаться в створе или выходить за их границы. При ограниченном выносе мансардного этажа его опирают на консольный вынос нижележащего перекрытия, при большом выносе – на дополнительные опоры (колонны, стенки, подвески).

Планировочные особенности связаны со структурой здания и с нижерасположенными помещениями. Выбор той или иной архитектурно-строительной системы мансардного этажа включает определение несущей конструкции и ограждения. При возведении мансардных этажей на реконструируемых зданиях рекомендуется выбирать легкие конструкции и материалы с учетом той нагрузки, которая будет перенесена на уже существующее здание.

Несущие конструкции мансард могут быть деревянными, металлическими и железобетонными. Применение деревянных конструкций мансард должно согласовываться со степенью огнестойкости здания. Наружные ограждения мансард могут быть полностью утепленными либо только в границах отапливаемых помещений с устройством в последних наклонных, ломаных или плоских потолков.

Наиболее приемлемыми конструкциями для мансардных этажей являются



Жилой дом до реновации, Санкт-Петербург, ул. Торжковская



Тот же дом после реновации, выполненной шведской компанией

инновационные домостроительные системы на основе 3D-панелей, относящихся к бетонным технологиям типа «Emmedue» (Италия), «EVG» (Австрия) и т. д. со степенью огнестойкости K0 (45 минут).

### ПРЕИМУЩЕСТВА РЕНОВАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ДОМА ПЕРЕД НОВЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ:

- использование инфраструктуры старого здания;
- увеличение жилой площади за счет использования чердачного помещения;
- экономическая выгода – стоимость квадратного метра складывается из утепления и отделки, так как расходы на возведение кровли неизбежны;
- решение проблемы уплотнительной застройки;
- придание зданию заверченного вида, улучшение его внешнего облика;
- возможность установки мансарды в один или два уровня;

- сокращение теплопотери через крышу, снижение энергопотребления всего дома в зимний период;
- возможность надстройки без использования тяжелой грузоподъемной техники и без отселения жильцов;
- более теплый этаж по сравнению с фасадными;
- скошенные потолки дают свободу дизайнерской мысли;
- возможность создания лофта.

В городах России и ближнего зарубежья уже появилась серьезная практика по реновации зданий. Есть удачный опыт, есть менее удачный, но процесс запущен и начинает приобретать массовый характер. Ниже в качестве примеров будет представлена группа изображений с демонстрацией выполненных проектов.

### ОПЫТ РЕНОВАЦИИ С НАДСТРОЙКОЙ В МОСКВЕ

По разным оценкам, сейчас в Москве общий объем жилых площадей несомисмых серий составляет 30–35 млн кв. м. За ближайшие 20 лет планируется отремонтировать 25 млн кв. м в пятиэтажках несомисмых серий.

Интересный и нетипичный пример реконструкции панельных домов осуществлен в доме на улице Мишина, 32. На собственные средства был сформирован ТСЖ «Мишино-32», членами которого стали собственники квартир в доме. После этого и была начата реконструкция дома с надстройкой четырех этажей и мансарды. Общая площадь дома увеличилась в два раза.

В ходе реконструкции выполнены: демонтаж конструкций крыши, внутренних перегородок, балконов, инженерных систем и столярных изделий; обстройка здания по периметру (в т. ч. пристройка



Разрез двухуровневой мансарды, авторский проект, г. Москва

жилых комнат к торцам дома); надстройка на четыре этажа (включая мансардный), выполненная с опорой на выносные пилоны из монолитного железобетона на свайном основании; полная перепланировка и увеличение площади квартир; устройство грузопассажирских лифтов и мусоропроводов; расширение и обустройство входной группы помещений на первом этаже; замена инженерных коммуникаций. Наружные стены базовой пятиэтажной части здания утеплены снаружи с применением плитного утеплителя.

Власти Москвы выпустили «Методические рекомендации по реконструкции многоквартирных жилых домов с надстройкой верхних этажей в городе Москве» в помощь заказчику-застройщику. Реконструкция здания будет заключаться в надстройке домов, проводить которую можно в течение полутора лет без отселения жильцов. Эти рекомендации сформированы для обычных граждан – для подготовки ими градостроительной документации, получения технических условий на подключение к инженерным сетям, прохождения экспертизы, получения разрешения на строительство, оформления земельно-имущественных отношений.

При этом в методических рекомендациях отображены основные критерии жилых домов, которые можно реконструировать. Так, дома должны быть не выше пяти этажей, год постройки – с 1950 по 1965-й, количество квартир – не более 40; высота потолков в квартирах – около 3 метров; износ здания на текущий год – не более 50%. Кроме того, реконструируемый объект должен находиться вне зон ограничения градостроительной деятельности и не иметь градостроительных ограничений. Еще один пункт рекомендаций: дом должен принадлежать группе кирпичных (блочных) домов «сталинских серий», построенных по индивидуальным проектам с использованием для перекрытий заводских конструкций из сборного железобетона.

По мнению чиновников, область применения настоящих рекомендаций огромная. В настоящее время около 400 жилых домов общей жилой площадью 1 млн кв. м в Москве могут быть рекомендованы для реконструкции с надстройкой.

### ОПЫТ РЕНОВАЦИИ ЖИЛОГО ДОМА С НАДСТРОЙКОЙ ДВУХ ЭТАЖЕЙ В УФЕ

Первый уфимский дом был реконструирован в 2005 году. Инициатором проекта выступила чешская компания. Панельная пятиэтажка по проспекту Октября, 106/2, напротив кинокомплекса «Искра», в ходе реконструкции получила два дополнительных этажа, где расположились 16 двухуровневых двух- и трехкомнатных квартир. Для того чтобы не создавать нагрузку на фундамент, в конструкции надстройки использовались легкие материалы: пенобетонные блоки и полиуретановые пли-



Примеры реновации. Москва, ул. Мишина, 32



Здание до и после реновации. Москва, Химкинский бульвар



Надстройка двухуровневой мансарды на панельный дом



Дом после реновации, выполненной чешской компанией, г. Уфа  
Надстроено два этажа, разместились 16 двухуровневых двух- и трехкомнатных квартир

ты-утеплители. Во всех старых квартирах «хрущевки» были бесплатно для жильцов заменены окна, балконные двери, отремонтированы канализация, стояки горячей и холодной воды, установлены счетчики. Наружные стены утеплили слоем пенополистирола, что позволило экономить тепло и не подключать дополнительные мощности. Чешская компания заявляла о намерении реконструировать еще два рядом стоящих дома, но работы на них так и не начались.

Эксперты говорят о хорошем экономическом потенциале проектов по реконструкции «хрущевок» с надстройкой дополнительных этажей. В пятиэтажных домах советской постройки коммуникации подводились с определенным запасом мощности, рассчитанной по нормативам, которые, как правило, значительно превышают реальное потребление. Мероприятия по энергосбережению – утепление наружных стен, установка новых окон и дверей позволяют снизить теплопотери

и не подводить к дому дополнительные мощности по теплу в случае увеличения этажности. Резервы есть по газу, горячей и холодной воде, а вот мощность электропитания, с учетом роста потребления современных квартир, скорее всего, придется наращивать.

На перспективе таких проектов влияет и себестоимость работ. Уфимские застройщики оценивают себестоимость квадратного метра нового жилья экономкласса без внешних коммуникаций в 35–37 тысяч рублей, при этом от 5 до 10 тысяч приходится на стоимость земли. Надстройка дополнительных этажей позволяет не только исключить затраты на землю, но и на подготовку площадки и фундаментные работы. Площадь двух надстроенных этажей в стандартной «хрущевке» составляет около тысячи квадратных метров. Средняя рыночная цена первичного жилья в Уфе, по данным агентства недвижимости «Эксперт», в апреле составила 56,4 тысячи рублей за квадратный метр.

В сравнении с этим жилье в надстройке стоимостью 25–27 тысяч рублей за кв. м может послужить хорошим инструментом для замещения ветхих и аварийных домов, а также стартовым жильем для молодых специалистов и студентов.

В мансардных этажах можно разместить клубы для детей и пенсионеров, офисы ТСЖ и малых предприятий, освободив часть помещений на первых этажах под объекты социальной сферы массового спроса (магазины, аптеки, парикмахерские и т. п.).