



Департаментом градостроительной политики города Москвы определен перечень домов пригодных для подобной реконструкции. В данный перечень вошли около тысячи домов.

Реконструкция пятиэтажного жилого фонда



на базе успешного опыта:
ТСЖ «Мишина-32»
ТСЖ «Химкинский бульвар-4»

Актуальность и значимость вопроса

В Москве за последние 20 лет было снесено около 1.600 пятиэтажек, осталось еще около 7.000 блочных, панельных и кирпичных пятиэтажек, которые имеют железобетонные перекрытия и мало изношенные несущие конструкции. Эти дома могут быть реконструированы с увеличением этажности и расширением площади существующих квартир, за счет пристроенных утепленных помещений.



Жители дома за реконструкцию ничего не платят!

От реконструкции дома жители получают:

- ✓ Пристроенную утепленную жилую площадь к существующей квартире (15-20 кв.м.);
- ✓ Возможность приобретения по себестоимости дополнительной квартиры в надстроенной части дома. Появляется возможность жить в одном доме вместе со своими детьми.
- ✓ Улучшение качества проживания после проведения капитального ремонта: в доме появится лифт, будет замена электропроводка, канализационный стояк, стояки горячей и холодной воды, огорожена территория, установлены шлагбаумы, выделены парковочные места.
- ✓ Замену инженерных коммуникаций, устройство постоянного горячего водоснабжения через устройство ЦТП (Центральный тепловой пункт).



Жители дома за реконструкцию ничего не платят!

Реконструкция многоквартирного жилого дома ТСЖ «Мишина-32»

Осуществляется путем надстройки и обстройки дома без отселения жителей

Жители дома за реконструкцию ничего не платят!

До реконструкции



В процессе реконструкции



После реконструкции



Реконструкция многоквартирного жилого дома ТСЖ «Химкинский бульвар - 4»

Жители дома за реконструкцию ничего не платят!

До реконструкции



После реконструкции



Преимущества реконструкции для жителей:

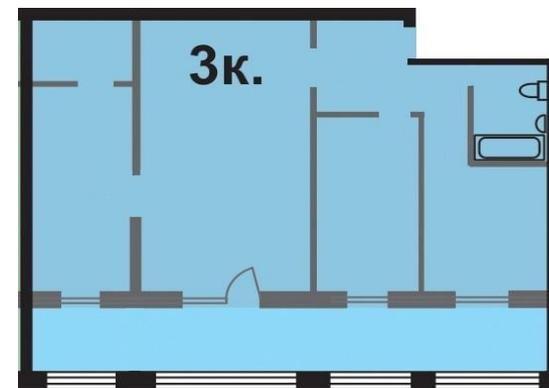
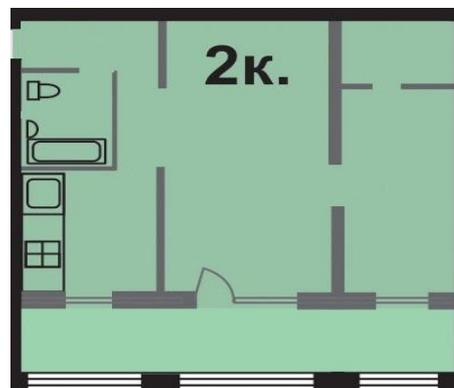
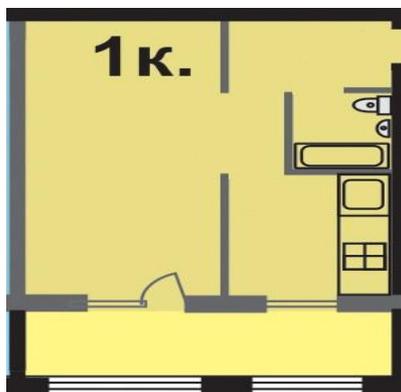
- ✓ Замена канализации, замена в доме стояков горячей и холодной воды (новые трубы)
- ✓ Замена отопления на новые радиаторы с регулятором мощности тепла
- ✓ Установка в каждом подъезде грузового лифта
- ✓ Замена в доме электропроводки алюминиевой на медную
- ✓ Замена крыши дома (кровли)
- ✓ Замена оконных рам в доме на стеклопакеты фирмы "REHAU"
- ✓ Установка в подвале дома счетчика на тепло (экономия оплаты за отопление на 40% дешевле с каждой квартиры за счет утепления и вентилируемого фасада)
- ✓ Площадь каждой квартиры в доме увеличиваются до 25 %

Льготы для жителей:

- ✓ Жители дома освобождаются от ежемесячной оплаты за коммунальные услуги в период строительных работ (кроме: городского телефона МГТС, электроэнергии).
- ✓ Жители дома освобождаются от ежемесячных отчислений на капитальный ремонт дома на весь срок реконструкции и последующие 5 лет после сдачи дома Государственной приемной комиссии по гарантийному сроку эксплуатации дома (Уже в первой половине текущего года (2015г.) все собственники будут обязаны ежемесячно отчислять на капитальный ремонт дома по 15 руб. за м². К примеру, если квартира площадью 60 м² * 15 руб. сумма составит 900 руб. в месяц, за 1 год получается 10 800 рублей.)
- ✓ По проекту предусмотрен муниципальный ремонт в пристроенном помещении (на полу плитка или ламинат, на стенах обои, оштукатурен и покрашен потолок, установлены отопительные радиаторы(батареи).

Жители дома за реконструкцию ничего не платят!

Планировки квартир



В результате реконструкции жители получают новый жилой дом, отвечающий всем современным требованиям комфортного проживания, с новыми инженерными коммуникациями, трубами, электро проводкой, фасадом, отремонтированным подъездом.

Пристройка к Вашей квартире — это не только место, куда вы можете сложить ваши лыжи, велосипед и другие хозяйственные вещи, но и пространство, где можно использовать дополнительную площадь для кабинета, расположения беговой дорожки, обеденной зоны, место где можно спокойно покурить, дополнительное большое пространство для разведения цветов, рассады для дачи и многим другим бытовым нуждам в вашей квартире.

Планировки квартир

2-х комнатная квартира



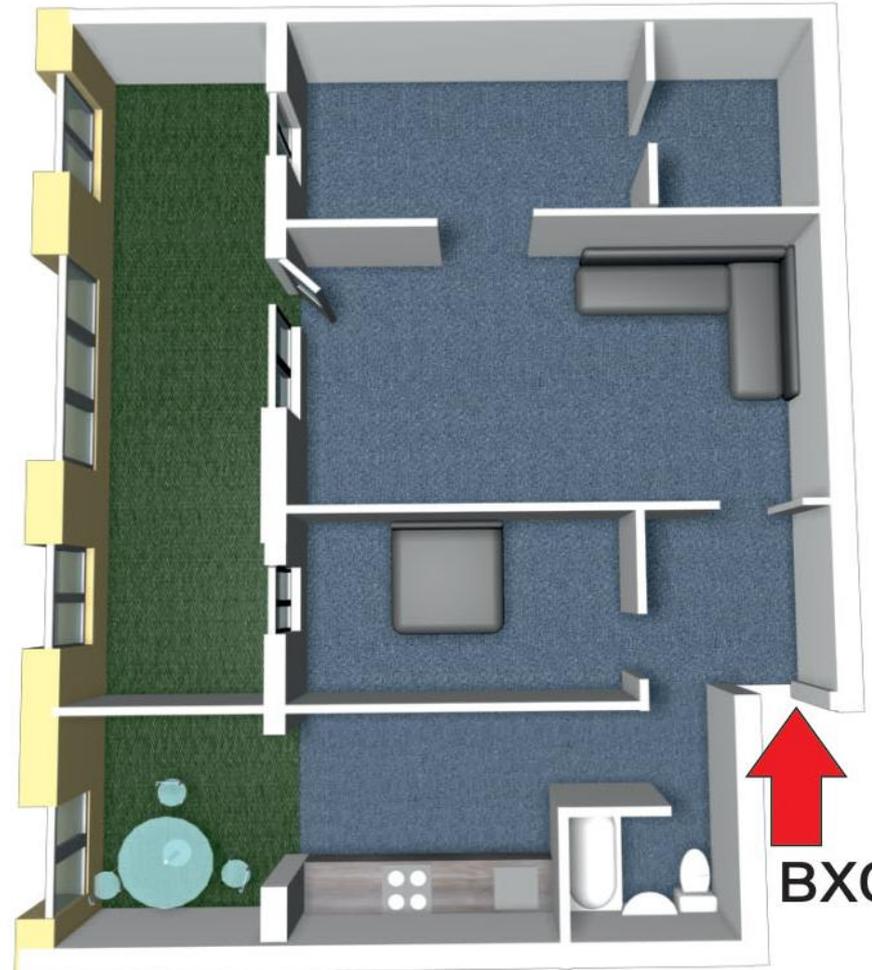
Планировки квартир

1 комнатная квартира



↑
ВХОД

3-х комнатная квартира



↑
ВХОД

Варианты дизайна для вашей пристроенной площади



Дополнительная пристройка может стать любимым местом в квартире!

Варианты дизайна для вашей пристроенной площади



Вся пристроенная площадь будет отремонтирована!

Перечень участников процесса разработки и реализации Проекта

№ п/п	Полное название участника Проекта	Сокращенное название участника	Официальный сайт участника
1	Инициатор Проекта в лице ЖСК (Инвестор-застройщик)	Заказчик, ЖСК	Разрабатывается инициатором Проекта в лице ЖСК
2	ГУП «Московское городское бюро технической инвентаризации», территориальное отделение	МосгорБТИ, БТИ	www.mosgorbti.ru
3	Федеральная регистрационная служба по городу Москве, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	УФСРКиК, Росреестр	www.to77.rosreestr.ru
4	Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы	Москомархитектура, МКА	www.mka.mos.ru
5	ГУП «Управление подготовки согласования проектов Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы»	УПСИ МКА	www.upsp.ru
6	Департамент градостроительной политики города Москвы	ДГП	www.dgp.mos.ru
7	Департамент городского имущества города Москвы	ДГИ	www.dgi.mos.ru
8	Государственная жилищная инспекция города Москвы	Мосжилинспекция	www.mgi.mos.ru
9	Префектура административного округа	Префектура	www.mosopen.ru
10	Управа района	Управа	www.mosopen.ru
11	ГУП «Московский городской трест геолого-геодезических и картографических работ»	Мосгеотрест	www.mggt.ru
12	Московская государственная экспертиза или независимая экспертиза	МГЭ или независимая экспертиза	www.mge.mos.ru
13	Комитет государственного строительного надзора города Москвы	Мосгосстройнадзор, КГСН	www.stroinadzor.mos.ru
14	ОАО «Мосводоканал»	Мосводоканал, МВК	www.mosvodokanal.ru
15	ОАО «Московская объединенная энергетическая компания»	МОЭК	www.oaomoek.ru
16	ОАО «Московская объединенная электросетевая компания»	МОЭСК	www.moesk.ru
17	ОАО «Объединенная энергетическая компания»	ОЭК	www.uneco.ru

Перечень этапов, стадий и видов работ

Вид раб.	№	Наименование этапа, стадии и вида работ	Ответственный исполнитель
ЭТАП 1. ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА СТРОИТЕЛЬСТВА			
	1.1	Организация юридического лица (ЖСК и др.)	
1	1.1.1	Подготовка и проведение собрания собственников по вопросу организации юридического лица (ЖСК и др.) с целью дальнейшей разработки и реализации Проекта (реконструкции с надстройкой и обстройкой многоквартирного дома без отселения жителей)	Общее собрание собственников
2	1.1.2	Выполнение решения общего собрания собственников об организации юридического лица. Регистрация ЖСК и постановка на налоговый учет	Правление ЖСК
3	1.2	Разработка бизнес-плана для капитального ремонта и реконструкции с надстройкой и обстройкой многоквартирного дома	Правление ЖСК
	1.3	Оформление имущественных и земельных отношений	
4	1.3.1	Оформление кадастрового паспорта многоквартирного дома	БТИ, Росреестр
5	1.3.2	Межевание квартала	МКА, Управа, Муниципальное собрание р-на, Префектура
6	1.3.3	Решение собственников о передаче земельного участка (ЗУ) в совместную долевую собственность и в управление ЖСК	Общее собрание собственников, Правление ЖСК
7	1.3.4	Формирование межевого дела ЗУ по заказу ЖСК	Кадастровый инженер, аттестованный Росреестром
8	1.3.5	Подготовка и выпуск распоряжения ДГИ о границах ЗУ и разрешенном использовании	ДГИ
9	1.3.6	Разработка документов и получение кадастрового паспорта ЗУ	ДГИ, УФСРГРКК, Росреестр
10	1.3.7	Принятие решения собственниками о начале капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома без отселения за счет собственных и привлеченных внебюджетных средств на основании полученных правоустанавливающих документов	Правление ЖСК. Общее собрание собственников
11	1.3.8	Заключение договора ЖСК с собственниками о безвозмездном пользовании ЗУ и совместным имуществом многоквартирного дома на период реконструкции	Общее собрание собственников
12	1.3.9	Создание паевого фонда собственников для финансирования капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома	Общее собрание собственников, ЖСК
13	1.3.10	Разработка и получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)	МКА
14	1.3.11	Заключение договора с техническим заказчиком	ЖСК
	1.4	Предпроектное обоснование реконструкции многоквартирного дома	
15	1.4.1	Проведение технического обследования, геотехнического мониторинга и получение заключения о состоянии и запасе несущих конструкций многоквартирного дома	ГУП «Мосгоргеотрест, Техзаказчик, Подрядная организация
16	1.4.2	Инженерно-геологические и экологические изыскания	Мосгеотрест
17	1.4.3	Разработка предпроектного решения реконструкции многоквартирного дома и его согласование	ЖСК, Техзаказчик, Проектировщик, МКА
18	1.4.4	Расчеты обеспеченности проектируемой территории объектами нормирования. Получение свидетельства АГР об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта.	ЖСК, МКА
ЭТАП 2. ПРОЕКТИРОВАНИЕ			
19	2.1.1	Сбор исходных данных для проектирования	ЖСК, Техзаказчик
20	2.1.2	Разработка Задания на проектирование и утверждение его Заказчиком (ЖСК)	ЖСК, Техзаказчик, Проектировщик
21	2.1.3	Расчет нагрузок и получение технических условий на присоединение к городским инженерным сетям.	Техзаказчик, Проектировщик

Перечень этапов, стадий и видов работ

Вид раб.	№	Наименование этапа, стадии и вида работ	Ответственный исполнитель	
	2.2	Разработка и согласование проекта стадии "П"		
22	2.2.1	<p>Разработка и выпуск следующих основных разделов проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Пояснительная записка с ИРД (ПЗ); - Схема планировочной организации земельного участка (ГП); - Архитектурные решения (АР); - Конструктивные решения (КР); - Система электроснабжения (ЭОМ); - Отопление и вентиляция (ОВ); <p>Разработка и выпуск дополнительных разделов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Мероприятия по обеспечению требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов; - Реконструкция наружных сетей (ТС, ГВ, ХВ, ЭС, СВ, СС). Сводный план сетей (СПС); 	<ul style="list-style-type: none"> - Система водоснабжения с водоотведением (ВК); - Система связи (СС); - Проект организации строительства (ПОС); - Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (ПБ); - Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (ОДИ). <ul style="list-style-type: none"> - Расчет несущих конструкций здания (КР); - Вертикальный транспорт (ВТ); - Инсоляция и естественное освещение (КЕО); - Мероприятия по охране окружающей среды (ООС); Буклет. 	Техзаказчик, Проектировщик
23	2.2.2	Получение заключения экспертизы	ЖСК, МГЭ/независимая эксп.	
ЭТАП 3. ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ, НАДСТРОЙКЕ И ОБСТРОЙКЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ				
24	3.1	Получение разрешения на строительство	ЖСК, Мосгосстрой-надзор	
25	3.2	Заключение договоров с авторским надзором и генподрядчиком	ЖСК, Техзаказчик, Проект.	
26	3.3	Получение Ордера на производство земляных работ, обустройство и содержание строительной площадки	ОАТИ, Генподрядчик	
27	3.4	Заключение договора о взаимодействии сторон (жители, генподрядчик) при проведении капитального ремонта и реконструкции с надстройкой и обстройкой многоквартирного дома без отселения жителей	Генподрядчик, Собственники	
	3.5	Строительно-монтажные работы		
28	3.5.1	Выполнение комплекса работ "0" цикла, включая укрепление фундамента существующего здания	Генподрядчик	
29	3.5.2	Строительно-монтажные работы по зданию, в том числе на уровне существующего здания и надстройки, включая капитальный ремонт существующего здания	Генподрядчик	
30	3.5.3	Устройство внутренних инженерных сетей	Генподрядчик	
31	3.5.4	Устройство внешних инженерных сетей	Генподрядчик	
32	3.6	<p>Благоустройство и озеленение территории.</p> <p>Подключение к инженерным сетям и коммуникациям.</p> <p>Заказ обмеров здания, получение технических планов БТИ (экспликации).</p>	Генподрядчик Ресурсоснабжающие организации	
ЭТАП 4. ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ РЕКОНСТРУКЦИИ				
33	4.1	<p>Оформление надстроенной и обстроенной площадей по зданию:</p> <ul style="list-style-type: none"> - получение кадастрового паспорта на здание, технического паспорта на здание и домовладение; - регистрация кадастрового паспорта на здание 	ЖСК, Подрядчик (МосгорБТИ, др.) Росреестр	
34	4.2	Ввод объекта в эксплуатацию: - акт приемки объекта капитального строительства от Подрядчика; - получение заключения о соответствии построенного объекта требованиям тех. регламентов и проектной документации; - получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	Генподрядчик, ЖСК, Мосгос-стройнадзор Мосгосстройнадзор	
35	4.3	Оформление надстроенной и пристроенной площадей в собственность пайщикам: - выдача документов о полностью выплаченном пае на площадь; - оформление планов БТИ на вновь построенную площадь; - регистрация вновь построенной площади, кадастрового паспорта на площадь и свидетельства о собственности.	Пайщики, БТИ, Росреестр	
36	4.4	Переоформление договора энергоснабжения при увеличении тепловой нагрузки	ЖСК, ОАО «МОЭК»	

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ



Ознакомиться с проектами можно на сайтах Правительства г. Москвы

- ✓ www.mos.ru
- ✓ www.dgp.mos.ru
- ✓ www.stroi.mos.ru

Реконструкция дома

Неудобства

временны,

ПОЛЬЗА

навсегда!



Правительство Москвы

РАЗВИТИЕ

ПРИНЯТИЕ ЧЕРЕЗ ПЕРЕЖИВАНИЕ

СТИЛЬ

УВАЖЕНИЕ СВОБОДЫ ИНДИВИДУАЛЬНОСТИ

ДОВЕРИЕ