



КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ УЛУЧШАЕТ ОБЛИК ГОРОДА

Это история о том, как Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Калининградской области помогает жителям ремонтируемых домов улучшить эстетическую привлекательность, оригинальность и качество городской среды.

Особенность жилищного фонда города Калининграда - большое количество многоквартирных домов старой постройки (почти 45% домов в городе построены до 1950 года¹) и европейской архитектуры, не свойственной большинству других российских городов. Такие дома в своей массе не имеют статуса архитектурного памятника или объекта культурного наследия, но они придают улицам города необычный колорит, который привлекает в Калининград множество туристов.

С другой стороны, после окончания ВОВ дома, которые не были полностью разрушены, наскоро ремонтировались, чтобы вселить в них новых жителей города, приехавших в Калининград со всего Советского Союза. Целью ремонта было восстановление целостности и прочности конструкций, а внешнему виду уделялось гораздо меньше внимания, как и в ходе всех последующих ремонтов.

Кроме того, на месте разрушенных во время войны жилых районов во второй половине XX века в Калининграде появились «сталинки», «хрущевки» и дома другой типовой застройки. В результате в региональной программе капитального ремонта многоквартирных домов по Калининграду оказались жилые дома, составляющие наследие немецкой и советской архитектуры и требующие новых, хорошо продуманных решений относительно своего внешнего облика.

Выбранный в последние годы путь архитектурного развития Калининграда - это тактичное включение образов и структур исторического наследия в современную городскую среду. Этому пути и следуют при проведении капитального ремонта многоквартирных домов собственники жилья и региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Калининградской области (далее – Фонд капремонта Калининградской области). Многие реализованные в 2018 – 2022 годах проекты капитального ремонта многоквартирных домов отличает творческое отношение к облику города и бережное внимание к историческим особенностям домов.

¹ Источник: <https://dom.mingkh.ru/kaliningradskaya-oblast/kaliningrad/#stats>



«Ремонтируя исторические дома, мы восстанавливаем не германское наследие, а то, что является родным для нескольких поколений людей, родившихся в Калининграде».

Начальник информационного отдела Фонда капремонта
Калининградской области

Лидерскую роль в движении за преобразование кварталов жилой застройки Калининграда в процессе капитального ремонта взял на себя Фонд капремонта Калининградской области, который при этом поддерживает активное взаимодействие с собственниками помещений в многоквартирных домах, представителями общественных организаций, исторических обществ.

Эти контакты помогают сотрудникам регионального оператора, например, находить у энтузиастов городской истории старинные фотографии, на которых запечатлены дома, которые планируется ремонтировать. В таком случае исторический облик зданий учитывается при подготовке проектов капитального ремонта.

В частности, старые фотографии помогли понять, что на фасаде дома по адресу улица Комсомольская, 28-30 под слоем штукатурки и слоев краски советского периода есть декоративные элементы, которых многие годы никто не видел. Их отыскали, бережно отчистили и отремонтировали.



Фото 1-2. Старинная фотография дома по адресу г. Калининград, ул. Комсомольская, дом № 28-30 и современная фотография фасада того же дома. На фото отмечено, где обнаружены фасадные элементы и ниша для скульптуры.

Источник: Фонд капремонта Калининградской области http://fkr39.ru/donat_fkr/

Ещё фотографии подсказали, что в стене дома есть ниша, в которой когда-то располагалась скульптура. Поскольку на момент начала ремонта скульптуры уже не было, то профинансировать работу по восстановлению за счет средств регионального оператора нельзя, но Фонд капремонта Калининградской области взял на себя открытие благотворительного счёта и сбор целевых пожертвований. Установку небольшой статуи согласовали со



Службой государственной охраны объектов культурного наследия, скульпторы предложили несколько вариантов, из которых жители дома выберут лучший, и до конца года 2022 года скульптура вернётся на законное место.

Фонд капремонта Калининградской области установил контакты с группой энтузиастов, которая занимается расчисткой исторической плитки – напольной и настенной - в подъездах многоквартирных домов², а также нашел мастеров, которые взялись обучать желающих профессии реставратора дверей, и вместе с учениками восстанавливают старинные деревянные двери для домов, проходящих капитальный ремонт³.



Фото 3-4. Калининградские энтузиасты – реставраторы элементов архитектуры многоквартирных домов. Источники: «Страна Калининград» <https://strana39.ru/news/zemlyaki/97111/skvoz-krasku-prostupayet-nastoyashchiy-insterburg-.html>, Фонд капремонта Калининградской области <http://fkr39.ru/info/news/izyuminka-regiona/>



«Основная цель запуска этого модуля — получение нужных городу специалистов, которые могли бы реставрировать двери качественно, вовремя и по госрасценкам, чтобы восстанавливать двери в ходе реализации программы капремонта.»

Генеральный директор Фонда капремонта Калининградской области

На занятия также приходят специалисты Фонда капремонта Калининградской области и подрядных организаций, учатся приёмке отреставрированных изделий и атрибуции.

² См., например, здесь: <https://strana39.ru/news/zemlyaki/97111/skvoz-krasku-prostupayet-nastoyashchiy-insterburg-.html>

³ См., например, здесь: <https://vesti-kaliningrad.ru/v-kaliningrade-12-chelovek-nachali-uchitsya-restavrirovat-istoricheskie-dveri/>



Возвращение в отремонтированные дома отреставрированных дверей проходит в городе под лозунгом «Нет железному листу». В этом региональному оператору активно помогают сами жители домов. Так, в одном из домов собственники помещений во время прошлого ремонта дома спасли от уничтожения изначальную деревянную дверь, и она почти тридцать лет сохранялась в гараже у одного из жителей. В нескольких домах сохранились старинные дверные ручки, и собственники предоставили их в Фонд капремонта для изготовления слепков и последующего производства новых латунных ручек по историческим образцам для других ремонтируемых домов. На такие ручки, делаемые местными мастерами, ставится оттиск логотипа Фонда капремонта Калининградской области.

Жители домов, в которых планируется или уже проводится капитальный ремонт, участвуют в обсуждениях внешнего вида своих домов и выбирают колористические решения из предлагаемых архитекторами вариантов. Фонд капремонта обсуждает с собственниками техническое состояние домов, проблемы при проведении работ и опирается на решения собственников.



Фото 5-6. Дом № 20 по ул. Больничная (г. Калининград) до и после капитального ремонта. Источник: Фонд капремонта Калининградской области <http://fkr39.ru/projects/sdannye-doma/g-kaliningrad-ul-bolnichnaya-d-20-ul-sibirskaya-d-25/>

Сотрудники регионального оператора и сами, как активные калининградцы, на добровольных началах принимают участие в улучшении городской среды. Так, в кооперации с общественниками они дважды провели в Калининграде фестиваль восстановления исторической среды «Том Сойер Фест»⁴, в рамках которого волонтеры отремонтировали две дворовые ограды, деревянную пристройку и входную группу в нескольких старых домах.

⁴ О том, как присоединиться к движению «Том Сойер Фест» в своём городе, см. здесь: <http://tsfest.ru/>



Фото 7. Калининградские общественники и сотрудники регионального оператора – участники «Том Соуер Фест» 2022 г. во дворе дома №17 по улице Чапаева. Источник: Фонд капремонта Калининградской области
<http://fkr39.ru/info/news/sergey-chernomaz-stal-volonterom-festivalya-tom-soyer->

В процессе капитального ремонта преобразуется облик не только старинных многоквартирных домов, но и типовые многоэтажки советского периода, которые получают энергоэффективные и красивые керамогранитные фасады. Кроме этого, к единой концепции приводится экстерьер первых коммерческих этажей многоэтажек, включая вывески магазинов. Первыми

в «новом калининградском стиле» были отремонтированы двенадцать жилых домов в так называемом «музейном квартале», то есть в наиболее посещаемой туристами части города, а затем такой же подход распространится и на другие многоквартирные дома Калининграда.



Фото 8-9. Дом № 18 по Солнечному бульвару (г. Калининград) до и после капитального ремонта. Источник: Фонд капремонта Калининградской области
<http://fkr39.ru/projects/sdannye-doma/g-kaliningrad-solnechnyy-bulvar-d-18/>

Улучшение внешнего облика жилых домов не только поддерживает туристическую привлекательность Калининграда, что, в свою очередь, способствует экономическому развитию города. Преобразование жилых кварталов, прежде всего, улучшает качество жизни проживающих в них горожан. Помимо улучшения внешнего вида ремонтируемых многоквартирных домов, в Калининграде уделяется внимание и созданию безбарьерной среды для людей с ограниченными возможностями. Так, в



течение нескольких лет из областного бюджета выделялась специальная субсидия на обустройство пандусов на входах в многоквартирные дома. С 2020 года в домах устанавливаются новые лифты, специально оборудованные телескопически расширяющимися до 800 мм дверьми, в которые свободно проходят инвалидные коляски. Таким образом, среда в кварталах жилой застройки становится не только эстетически привлекательной, но и доступной и безопасной.

В целом реализацию программы капитального ремонта многоквартирных домов в городе Калининграде отличает передовой подход правительства Калининградской области, администрации города и Фонда капремонта Калининградской области, при котором капитальный ремонт жилья встраивается в общую систему развития привлекательной и комфортной городской среды, ключевые роли в этом отводятся собственникам ремонтируемых домов, и мобилизуются все имеющиеся в распоряжении руководства города и области финансовые источники, включая субсидии, на нескольких уровнях.