

Деякі аспекти реконструкції будинків перших масових серій

Кірюшин В. М., Лотоцький О. Б.,
Держжитлокомунгосп України, м. Київ

Руденко В. А.
«Інкомпроект», м. Луганськ

Онищук І. Г.
Київська міська держадміністрація, м. Київ

В Україні, як і в інших країнах СНД, будинки перших масових серій складають значний відсоток наявного багатоквартирного житлового фонду. Проблемі реконструкції таких будинків приділяється значна увага в житловій політиці всіх цих країн, при цьому в різних країнах проблема вирішується по-різному. В Україні ця проблема вирішується відповідно до програми реконструкції житлових будинків перших масових серій, затвердженої Урядом ще у 1999 році. Але, як показує досвід реконструкції таких будинків, Програма потребує на сьогодні корегування та нових підходів.

У статті аналізується досвід та пропонуються нові шляхи розв'язання питання реконструкції будинків перших масових серій. Зокрема, акцентується увага на комплексному вирішенні проблеми, коли за одиницю об'єкту береться не будинок, а мікрорайон. Пропонується також поширення досвіду реконструкції будинків без відселення мешканців.

В Україні 25,5 тис. будинків перших масових серій загальною площею 71,4 млн. м², що становить близько 20% від всієї загальної площі багатоквартирного житлового фонду країни. У так званих «п'ятиповерхівках» проживає майже четверть населення держави, і якщо не будуть прийняті своєчасні заходи щодо їх реконструкції та відновлювального ремонту, то, за про-

гнозами спеціалістів, не виключно масове одночасне руйнування цих будинків. Викликає сумнів спроможність мешканців цих будинків, які мають невеликі доходи, придбати нове житло в умовах нерозвиненої іпотечної системи та низьких темпів будівництва житла (6-7млн. м² на рік) [2]. Зазначене вказує на масштабність та величезну соціальну значимість для України проблеми реконструкції будинків перших масових серій.

Необхідність проведення реконструкції викликана також й іншими факторами, в. т.ч. [7]:

- необхідністю продовження строку служби будинків, які одержали пошкодження в процесі їх експлуатації;
- великими витратами паливно-енергетичних ресурсів на утримання житлового фонду ;
- необхідністю ущільнення існуючої забудови міст для більш раціонального використання міської території;
- невідповідністю житла масової забудови 60-70 років новим архітектурно-планувальним та санітарним нормам.

Стратегічний курс на реконструкцію житлових будинків, особливо індустріального будівництва перших масових серій і забудови житлових кварталів, в останні 10-12 років займає одне із головних місць в житловій політиці всіх Східноєвропейських країн.

В Україні з метою вирішення проблем, пов'язаних із збереженням та подальшою експлуатацією цього фонду, в травні 1999 року було прийнято постанову Кабінету Міністрів № 820, якою затверджено Програму реконструкції житлових будинків перших масових серій.

Програма передбачає три етапи її реалізації. Перший (до 2001 року) включав здійснення комплексу організаційно-технічних заходів щодо удосконалення нормативно-законодавчої бази, впровадження нових архітектурно-технічних рішень. Другий етап, на наступні два роки, передбачав визначення умов фінансування робіт, створення нових фінансово-інвестиційних механізмів для широкого залучення позабюджетних коштів. На третьому етапі Програма передбачає здійснення масової реконструкції житлових будинків перших масових серій забудови 60-70 років

На виконання вищезазначеної постанови було проведено роботу по створенню нормативно-технічної та правової бази щодо реконструкції і капітального ремонту житлового фонду, зокрема, уніфікованих конструктивних систем мансардних поверхів та утеплення зовнішніх захисних конструкцій, модернізації інженерного обладнання. Таким чином, на сьогодні галузь житлово-комунального господарства практично забезпечена нормативно-методичними матеріалами, необхідними для розроблення проектів та проведення

робіт з реконструкції наявного житлового фонду, питання реконструкції житлових будинків розглядаються на Міжнародних конференціях, які щорічно організовуються Держбудом та Держжитлокомунгоспом, остання з них, п'ята, проведена у червні 2003 р.

Дуже важливим є техніко–економічний аспект цієї проблеми, який зумовлений тим, що за оцінками як українських, так і російських спеціалістів, які займаються цією проблемою, оптимальний строк відновлення панельних будинків пройшов в 95-98 роках. Це означає, що з кожним роком вартість реконструкції буде збільшуватись, а життєвий цикл скорочуватись, тобто ефективність вкладених у відновлення будинку інвестицій буде зменшуватись. Виходячи з цього, виникає питання: що робити — зносити чи реконструювати?

Рішення щодо знесення будинків як природного елементу життєвого циклу міського житлового фонду [3-4] пов'язано з необхідністю вирішення цілої низки як екологічних, так і техніко–економічних задач: збереження близько розташованих будівель, охорона довкілля, використання одержаних в результаті знесення матеріалів та конструкцій, зменшення вартості робіт.

Роботи по знесенню будівель ведуться вже багато десятиліть, але до цього часу їм не приділялось достатньої уваги. З одного боку – це результат необізнаності та недооцінки такої діяльності, а з другого — наслідок її руйнуючого характеру. Часто мають місце твердження, що роботи по знесенню не потребують особливої кваліфікації, технічної та науково підготовки. Все це неминуче приводить до труднощів у ході виконання робіт по будівництву та реконструкції, а також до підвищених витрат при самому знесенні.

В результаті знесення тільки однієї «п'ятиповерхівки» створюється близько 7 тис. кубометрів будівельних відходів [5-6]. За матеріалами дослідження, проведеного в 1992 році в Дюссельдорфі, загальні відходи при знесенні містять відходи деревини (19,86%), склобій (0,28%), металобрухт (9,93%), полімерні відходи (7,89%), пісок (17,86%), каміння та гравій (39,71%).

Слід враховувати, що обсяг і значення вимог з охорони праці, яких слід притримуватись при знесенні, ніяк не менші, ніж при зведенні будинків та споруд. До того ж часто мають місце випадки, коли знижений, наприклад, через корозію запас міцності конструкцій [6] створює більші труднощі за ті, які виникають на новобудовах.

Відповідь на це питання можна знайти також вивчивши досвід мерії Москви [1], спеціалістами якої, після ретельного вивчення та аналізу ситуації, що склалася в місті, дійшли висновку, що масове знесення «п'ятиповерхівок» є нерентабельним через те, що для розселення мешканців потрібно в 1,3-1,6 рази більше житлової площі, а це значно підвищує вартість такого проекту. Треба зауважити, що деяка частина п'ятиповерхового житла у

м. Москві все таки зноситься, але це викликано, як правило, економічними чинниками. В нашій державі відомий тільки один випадок зносу однієї секції будинку серії 1-480 в м. Луганську через її аварійний стан.

Скептикам, що критично відносяться до ідеї реконструкції будинків перших масових серій, хотілось нагадати, що «хрущовки» будувались по першій категорії капітальності з розрахунковим строком експлуатації 100 років, і розмови про те, що вони будувались як тимчасове житло на 30-40 років, не відповідають дійсності.

Переважна більшість будинків ще може експлуатуватись десятки років, треба лише вжити необхідних заходів щодо їх збереження, відновлення та надання їм нових споживчих властивостей.

Водночас, питання реконструкції житлового фонду повинно мати різні підходи для його вирішення з урахуванням демографічних особливостей конкретного регіону, соціально-економічних умов його розвитку. Зокрема, в депресивних регіонах — Львівській, Луганській, Донецькій областях, в результаті міграційних процесів є певна обсяг покинутого мешканцями житла (квартир в багатоповерхових будинках). Таким чином, виникає потреба в проведенні інвентаризації житлового фонду індустріальної забудови для уточнення обсягів житла, що потребує реконструкції.

Безумовно, що визначальним критерієм при реконструкції є вартісна оцінка. Однак, на відміну від застарілого підходу до цієї оцінки, коли за основу приймалися валові витрати на будівельно-монтажні роботи, при сучасному розумінні реконструкції необхідно ввести вирішальний критерій — критерій експлуатаційної вартості на повний і поетапний розрахунковий період. Саме розрахунковий, а не віртуально прогнозований.

Інший визначальний критерій реконструкції, на думку авторів, — це її комплексність. Необхідно припинити застосування, як не фахового, вибіркового методу підходу до ремонту і реконструкції [8]. Треба законодавчо встановити порядок, за яким будь-які проекти об'єктів ремонту і реконструкції слід провадити лише на підставі виконаних органами місцевої влади попередніх відповідних технічних висновків з техніко-економічними обґрунтуваннями, розробленими з порівняльними варіантами рішень. А ці висновки повинні базуватись на відповідних регіональних програмах, схемах забудови та планах соціально-економічного розвитку населеного пункту. Будь-яка реконструкція, спорудження окремих об'єктів у зоні існуючої забудови повинні бути взаємоув'язана з суміжною забудовою. Здавалося б, це питання примітивно зрозуміле. Однак практика вибіркової продовжується, оскільки відсутня чітка і жорстка регламентація на нормативному та законодавчому рівні. Для відпрацювання пілотних проектів та напрацювання практичного досвіду з впровадження інвестиційних схем при комплексній реконструкції житла за ініціативою Держжитлокомунгоспу створено корпо-

рацію «Український Житлово-комунальний Сервіс та Реконструкція». Разом з Київською міськдержадміністрацією опрацьовується впровадження такого проекту в одному мікрорайоні на Нивках.

Задачі, які перед собою ставить Корпорація, виходять за рамки вирішення проблем, пов'язаних лише з реконструкцією самого будинку чи кварталу. Вони охоплюють весь комплекс реформування та трансформацій в житловій сфері, а це такі ключові питання, як:

- залучення населення до участі в проведенні капітальних ремонтів квартир і реконструкції будинків шляхом створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, будинкових комітетів;
- залучення співвласників (а це і власники квартир, і місцева влада) реконструйованого будинку до участі в розподілі прибутку від реалізації та експлуатації надбудованої додаткової житлової площі;
- приведення разом з місцевою владою в належний технічний стан зовнішніх систем тепловодопостачання та водовідведення.

Кінцевий результат цієї роботи — створення керуючої житлової компанії та території реконструйованого масиву.

Будівельна практика різних країн свідчить про пріоритетність проведення реконструкції без відселення мешканців [1]. Реконструкція з відселенням мешканців в маневрений фонд або з розселенням в нові будинки виправдана у випадку перепланування квартир і завжди супроводжується значними фінансовими витратами. Реалізація цього варіанту не можлива з декількох причин.

По-перше, постає питання правомірності ремонту приватного житла взагалі за рахунок бюджетних коштів тобто за рахунок всіх платників податків.

По-друге, виникають складності при переселенні власників приватизованих квартир через те, що хтось вже зробив ремонт квартири, хтось здав її в оренду, а хтось взагалі не бажає змінювати нічого в ній. Іноді при переселенні мешканці висувають непомірно підвищені вимоги.

Підтвердженням цьому є невдала спроба відселення мешканців з будинку № 20Д по вул. Туполєва в м. Києві, яка затримала реконструкцію будинку на декілька років.

З другого боку, досвід реконструкції житлового будинку № 18 по вул. Вільгельма Піка довів можливість проведення цієї роботи без відселення мешканців з мінімізацією при цьому незручностей для них. Мешканці цілком підтримують такий варіант реконструкції. Їх присутність, активна участь дають можливість підвищити контроль за якістю проведених робіт.

Таким чином, аналіз реалізації в м. Києві двох проектів з відселенням та без відселення мешканців підтверджує реальну можливість проведення реконструкції будинків перших масових серій без відселення мешканців.

Рішення щодо реконструкції без відселення по кожному будинку повинні бути прийняті на підставі результатів детального обстеження, яке повинно включати оцінку технічного стану надземних конструкцій, фундаментів та ґрунтів, виміри існуючих звукоізоляції і теплопровідності огорожуючих конструкцій.

Одночасно з цим повинні бути розроблені технічні рішення та проведені відповідні наукові дослідження щодо підсилення фундаментів, надбудови і прибудови конструкції еркерів та мансард.

Отже, тільки комплексний підхід з інженерною і технологічною підготовкою може вирішити проблему масової реконструкції «п'ятиповерхівок».

Фінансові проблеми в цьому випадку вирішуються раціональним розподілом коштів на початковому етапі з урахуванням необхідних витрат на проведення наукової, конструкторської і технологічної підготовки цього процесу, на що хотілось би звернути увагу місцевої влади.

Перелік посилань

1. **Франівський А. А.** Из «хрущевки» — классное жилье // Строительство & реконструкция. — 2003. — № 3. — С. 38-39.
2. **Франівський А. А.** Инвестиции в реконструкцию «пятиэтажек» // Строительство & реконструкция. — 2003. — №6.
3. **Торкатюк В. І., Нохріна Л. А., Пан Н. П., Трояновська О. Б., Хохотова А. А.** Проблемы сноса и утилизации строительных конструкций зданий и сооружений // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. — Харьков: Техника, 2003. — №51.
4. **Шутенко Л. Н.** Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы). — Харьков: Майдан, 2002. — 1053 с.
5. **Корт Д., Липпок Ю., Дексхаймер Р.** Организация работ по сносу зданий / Пер. с нем. Дорменко Л. В.— М.: Стройиздат, 1985. — 115 с.
6. **Савйоский В. В.** Технология реконструкции. — Харьков: Основа, 1977.— 256 с.
7. **Овсепян Г. А.** Проблеми реконструкції житлових будинків перших масових серій // Реконструкція житла: Матеріали Четвертої Міжнародної виставки-конференції «Реконструкція житла (RG/ Київ 2002)», Київ, 4-7 червня 2002 р. — К.: Нора-друк, 2002. — С. 83-88.
8. **Філіпчук М. Г., Плахотнюк К. Д.** Основи створення нормативно-правової бази забудови, реконструкції і ремонту // Реконструкція житла: Матеріали Четвертої Міжнародної виставки-конференції «Реконструкція житла (RG/ Київ 2002)», Київ, 4-7 червня 2002 р. — К.: Нора-друк, 2002. — С. 89-92.