

УДК 693.546

аспірант Я.Б. Тугай,  
Київський національний університет будівництва і архітектури

**АКТУАЛЬНІСТЬ РОЗРОБКИ ТЕХНОЛОГІЧНИХ РІШЕНЬ  
ДЕМОНТАЖУ ЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ  
ПЕРШИХ МАСОВИХ СЕРІЙ ПРИ РЕКОНСТРУКЦІЇ  
ЩІЛЬНОЇ МІСЬКОЇ ЗАБУДОВИ**

*В статті розглянуто питання щодо актуальності розробки технологічних рішень демонтажу житлових будівель перших масових серій при реконструкції щільної міської забудови. В статті наведено передумови, які склалися в нашій країні, досвід України та інших держав, в яких проблема реконструкції старого житлового фонду зараз набула важливого значення.*

Демонтаж будівельних конструкцій – це механізований процес з видалення конструкцій без її руйнування з використанням монтажних засобів [1].

Крупнопанельні житлові будівлі перших масових серій зараз експлуатуються понад 50 років. Фізичний, та особливо моральний знос цих будинків, досяг такого рівня, що в результаті деякі з них доцільніше зносити оскільки вони не підлягають відновленню (особливо це стосується будівель з облежених матеріалів – серія 1-406), а решта не відповідають вимогам діючих будівельних норм и правил, оскільки їх подальша експлуатація стає технічно неможливою через високу імовірність можливої відмови конструктивних елементів та інженерного обладнання [2].

Утримувати таке житло стає економічно недоцільним, оскільки все більше і більше потрібно коштів для забезпечення необхідних експлуатаційних характеристик таких будівель.

Зараз в міському житловому фонді України перебуває близько 75 млн м<sup>2</sup> (30 відсотків) морально та фізично зношених будівель, з них в Києві – 9 млн м<sup>2</sup> (40 відсотків), які при подальшій експлуатації будуть створювати небезпеку для здоров'я та життя людей, які в них проживають.

Вільних територій під забудову в крупних та середніх містах України залишається все менше, в той час як на місці будівель застарілого житлового фонду можна було б побудувати цілі квартали, які здатні вмістити втричі більше жителів. По плану, для реконструкції житла в 12 містах України визначено 75 житлових мікрорайонів загальною площею понад 5 млн м<sup>2</sup>.

Але вирішення проблеми стримувалося низькою зацікавленістю інвесторів щодо реалізації проектів реконструкції застарілого житлового фонду, оскільки не було прийнято закону стосовно вирішення даного питання, і відповідно не було ніякої підтримки із сторони держави [4].

22 грудня 2006 року Верховною Радою України був прийнятий відповідний Закон «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», який набув чинності 16 січня 2007 року. В відповідності зі статею 1 Закону, застарілим житловим фондом являється сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, які по технічному стану не відповідають сучасним нормативним вимогам безпечного і комфортного проживання, максимальний термін експлуатації яких вичерпався, або знос основних конструктивних елементів яких складає не менше 60 відсотків.

Згідно закону розглядається три можливих варіанти:

- 1) перший полягає в реконструкції старих будівель;
- 2) другий – в знесенні старої будівлі і спорудженні на її місці нової;
- 3) третій – в знесенні цілого мікрорайону з подальшим проведенням на цій території спорудження нових будинків і відповідної інфраструктури та нових комунікаційних зв'язків [3].

Але небажання інвесторів вкладати свої кошти в реконструкцію тільки будівель можна зрозуміти: зводити нове житло вигідніше, ніж займатися реконструкцією старого, оскільки фінансова віддача від модернізації районів відбудеться років через десять. Разом з тим рентабельніше вкладати кошти в демонтаж будівель для отримання території, яку займають будівлі перших масових серій, оскільки вони знаходяться недалеко від доступних зон, де розвинуті транспортна і соціальна інфраструктури, комунікації, і вже на цій території будувати нові сучасні споруди.

Що стосується досвіду реконструкції мікрорайонів в Україні, то, наприклад, в Києві є приклади демонтажу будівель перших масових серій, а саме - по вул. Щербакова, та біля станції метро «Чернігівська», які були виконані з попереднім спорудженням «стартової» будівлі, для переселення в неї жителів із демонтованого будинку, за участі компанії «Київміськбуд».

В Росії негативний досвід реалізації державної програми по реконструкції будівель перших масових серій, та той факт, що в російській столиці земля має високу вартість показали, що рентабельніше продавати площі інвесторам разом із старими будівлями для їх подальшого демонтажу, і на їхньому місці будувати нове житло.

Досвід реконструкції в Білорусії показав що вартість 1м<sup>2</sup> будівлі після її реконструкції, значно перевищувала вартість такої ж площі у нових будівлях, побудованих на місці демонтованих, тому останнім часом був взятий напрямок на демонтаж будівель перших масових серій.

Таким чином, можна зробити висновок, що на даний період перспективним є питання з розробки технологічних рішень демонтажу житлових будівель перших масових серій при реконструкції щільної міської забудови. Оскільки досвід

України, Росії, Білорусії та інших держав, в яких зараз є досить актуальним житлове питання, показав, що такі будівлі рентабельніше зносити, ніж проводити їх реконструкцію. Тому, що крупні інвестори більш зацікавлені в проведенні демонтажу, а не в реконструкції, застарілих будинків із зведенням на їх території нових, більш сучасних із більшою корисною площею, оскільки вони знаходяться в центральних районах міста, і тому нове будівництво швидше принесе прибуток. Такий варіант також буде зручніший і для мешканців, оскільки більш сучасні висотні будівлі забезпечать населення будинку власним підземним паркінгом, магазинами та офісними комплексами на першому поверсі в додаток до більш комфортних умов проживання в таких будівлях, в порівнянні із спорудами перших масових серій [4].

### Література.

1. Средства механизации при реконструкции промышленных зданий/ Ю.И. Беяков, Е.Г. Романушко, С.А. Запорожченко. – К.: Будівельник, 1987. – 144с.
2. Федоров В.В. Реконструкция и реставрация зданий: Учебник. – М.:ИНФРА – М, 2003. – 208с.
3. Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» за інтернет-адресою [www.zakon.rada.gov.ua](http://www.zakon.rada.gov.ua)
4. Матеріал із журналу «Строительство и архитектура» за інтернет-адресою [www.stroy-ua.net](http://www.stroy-ua.net)

### Аннотация

В статье рассмотрен вопрос об актуальности разработки технологических решений демонтажа жилых зданий первых массовых серий при реконструкции плотной городской застройки. В статье приведены предусловия, которые сложились в нашей стране, опыт Украины и других государств, в которых проблема реконструкции старого жилого фонда сейчас приобрела актуального значения.

### Summary

In this article the considered question is in relation to actuality of development of technological decisions of dismantling of housings buildings of the first mass series at the reconstruction of dense city building. Pre-conditions which were folded in our country, experience of Ukraine and other states, in which the problem of reconstruction of old housing fund purchased an important value presently, are resulted in the article.