

верхового домобудування, пріоритетного розвитку інфраструктури, енергозбереження.

На державному рівні необхідне прийняття нового Житлового кодексу, низки нормативних актів щодо визначення соціального житла як такого, створення системи іпотечного кредитування та будзаощаджень, а також утвердження Державної програми забезпечення житлом громадян України.

Прийняття нових законоположень буде сприяти збільшенню обсягів інвестування житла і таким чином соціально-економічному розвитку міст нашої країни.

УДК 69.059.25

## **ЕЩЕ РАЗ О НЕОБХОДИМОСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ : ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

*Дамаскин Б..С., Меньяло В.А.*

К 2000 году объем жилищного фонда в Украине превысил 1 млрд.кв.м и каждый год хоть и незначительно, но пополняется за счет строительства новых жилых зданий.

Среди эксплуатируемых населением жилых зданий имеются и до-революционной постройки, и постройки до начала второй мировой войны, и восстановленные после войны, и построенные за последние 50 лет, в основном индустриальными методами. Достаточно сказать, что с конца 50-х до середины 70-х годов было построено 4-5-этажных жилых зданий индустриальными методами по типовым проектам площадью более 72 млн.кв.м.

Однако, за последние годы редко снизились объемы капитальных вложений на эксплуатацию этого фонда, которые предусматривают систематическое проведение текущих и капитальных ремонтов жилых зданий, их своевременную модернизацию и реконструкцию.

Требуют реконструкции центральные районы практически всех областных центров, особенно Львова, Одессы, Винницы, Днепропетровска, Ужгорода, и многих других городов, являющихся памятниками истории и культуры.

Требуют капитальных ремонтов и реконструкции 4-5 этажные жилые здания массовой застройки, подошла очередь и 9-этажных.

Перед руководящими органами страны, областей, городов и районов очень остро стал вопрос изыскания источников финансирования и разработки нормативных актов для проведения капитальных ремонтов и реконструкции, а перед жилищно-эксплуатационными службами, ремонтно-строительными и проектными организациями – обеспечить жильцам комфортные условия в старых жилых зданиях при минимальных затратах средств, материальных и трудовых ресурсов.

Сложность градостроительных задач при реконструкции городов состоит в том, что до ее проведения необходимо оценить состояние каж-



дого жилого дома в отдельности, решить вопросы ликвидации ветхого и неблагоустроенного жилищного фонда, расчистить территорию для нового строительства, разработать план мероприятий по доведению эксплуатируемых зданий до современных требований и многое другое.

Особую обеспокоенность вызывает положение, сложившееся с 5-этажными жилыми зданиями массовых серий, техническое состояние большинства которых находится в неудовлетворительном состоянии. Кроме того, теплотехнические свойства их ограждающих конструкций (стен, окон, балконных дверей, чердачных перекрытий) значительно ниже нормативных, что приводит к большим потерям тепловой энергии.

Обследование технического состояния 5-этажных жилых зданий в ряде городов Украины особенно крупнопанельных, показало, что их физический износ колеблется от 25 до 40%, а моральный и того выше.

По существующим нормам для создания нормальных условий эксплуатации здания I и II категории капитальности должны подвергаться через 25-30 лет капитальным ремонтам. Однако, имеются только единичные случаи капитальных ремонтов 5-этажных крупнопанельных зданий. Обычно проводятся, да и то не везде, только текущие ремонты стыков для ликвидации течей, промерзания и продувания и ремонты кровель для ликвидации протечек и плесени на потолках верхних этажей.

Существующая мировая и отечественная практика эксплуатации жилых и общественных зданий доказала обязательность проведения капитальных ремонтов, т.к. в противном случае происходит все ускоряющееся с годами ветшание конструкций, быстро растет физический износ, вследствие чего резко возрастают стоимости ремонтов.

И если этот процесс не направить в плановое русло, то через 5-10 лет потребуются в 2-3 больше капитальных вложений в капитальные ремонты 5-этажных домов, а часть из них потребуются снести с представлением жилья в новых домах.

Если же на проблему отселения жильцов с обязательным предоставлением нового жилья наложить проблему необходимости обеспечения в настоящее время жильем более 2 млн. семей, ожидающих его 10-20 лет, то возникнет ситуация, при которой бюджетные ассигнования Украины должны будут уходить исключительно на поддержание существующего жилищного фонда.

Поэтому необходимо приложить все силы для широкого проведения реконструкции 5-этажных жилых зданий в Украине в соответствии с Программой, утвержденной постановлением Кабинета Министров от 14 мая 1999 №820.

Эта программа предусматривает разработку правовой и нормативной базы, финансово-инвестиционного механизма, развитие материально-технической базы, разработку эффективных объемно-планировочных и конструктивных решений с учетом энергосбережения, разработку и реализацию пилотных проектов различных серий в ряде городов, а затем – массовую реконструкцию.

Институт «НИИпроектреконструкция» с 24 филиалами работает над подготовкой к массовой реконструкции уже более 15 лет. За это время было разработано много оригинальных технических решений, в частно-



сти надстройка 5-этажных зданий еще 5-ю этажами (метод «Фламинго», который успешно осуществлен в г. Санкт-Петербурге, где надстроено 4 этажа.

Имеющиеся разработки и опыт позволяют сделать определенные выводы о методах проведения реконструкции как для каждого здания индивидуально, так и для жилого массива, микрорайона, жилого квартала.

Ученые и специалисты-практики ведут многолетнюю дискуссию о том, какой из трех основных методов реконструкции да и капитального ремонта более эффективен: снос, с отселением жильцов (временно, постоянно, с частичным возвратом) и без отселения жильцов.

Снос жилого здания или группы зданий может быть оправдан только в случае его неудовлетворительного технического состояния (необходимо ТЭО), ветхого или аварийного состояний, а также в случае отчуждения (выкупа) земли для общегородских нужд. Однако, здесь следует иметь в виду, что стоимость сноса 1 м<sup>2</sup> здания (разборка, демонтаж, утилизация) колеблется от 105 до 150 долларов США в зависимости от местных условий.

Проведение реконструкции с отселением жильцов на период выполнения строительно-монтажных работ осложняется тем, что город или район должен иметь резервный фонд готового жилья (маневренный, отселенческий), в которое будут отселены жильцы с последующим возвратом на прежнее место жительства. Однако, инвесторам при отселении приходится сталкиваться с увеличением в 1,5-1,8 раза количества переселяемых семей.

При отселении жильцов возникают различные ситуации, при которых жильцы могут вернуться на занимаемые ранее (или равноценные) площади, в помещения с большей или меньшей площадью. Возможные варианты денежной компенсации за освобождаемые площади без предоставления жилья или компенсации целевого назначения для приобретения жилья с размерами площади по усмотрению владельцев.

Права жильцов из отселяемых для реконструкции зданий схематично приведены на рис.1, где  $S^0$  – базовая общая площадь;  $S$  – общая площадь дополнительного помещения;  $S >$  – получаемая площадь большего размера;  $S <$  – получаемая площадь меньшего размера.

Самым привлекательным для администрации городов и районов выглядит метод проведения реконструкции без отселения жильцов. Правда, при этом методе перепланировка квартир не производится, однако, все остальные мероприятия (надсройка 1-2 этажей или мансарды, утепление наружных стен, ремонт или замена окон и балконных дверей, на энергоэкономичные, утепление надподвального и чердачного перекрытий, установка приборов учета и регулирования тепла, воды, газа, замена сантехнического и электротехнического оборудования и разводок, усиление или ремонт несущих конструкций) могут быть выполнены. Полнота этих мероприятий будет зависеть от размеров инвестиций.

Предлагаемая программа реконструкции ориентируется в основном на внебюджетные источники финансирования.



Рис. 1. Оргграмма проведения капитального ремонта и реконструкции

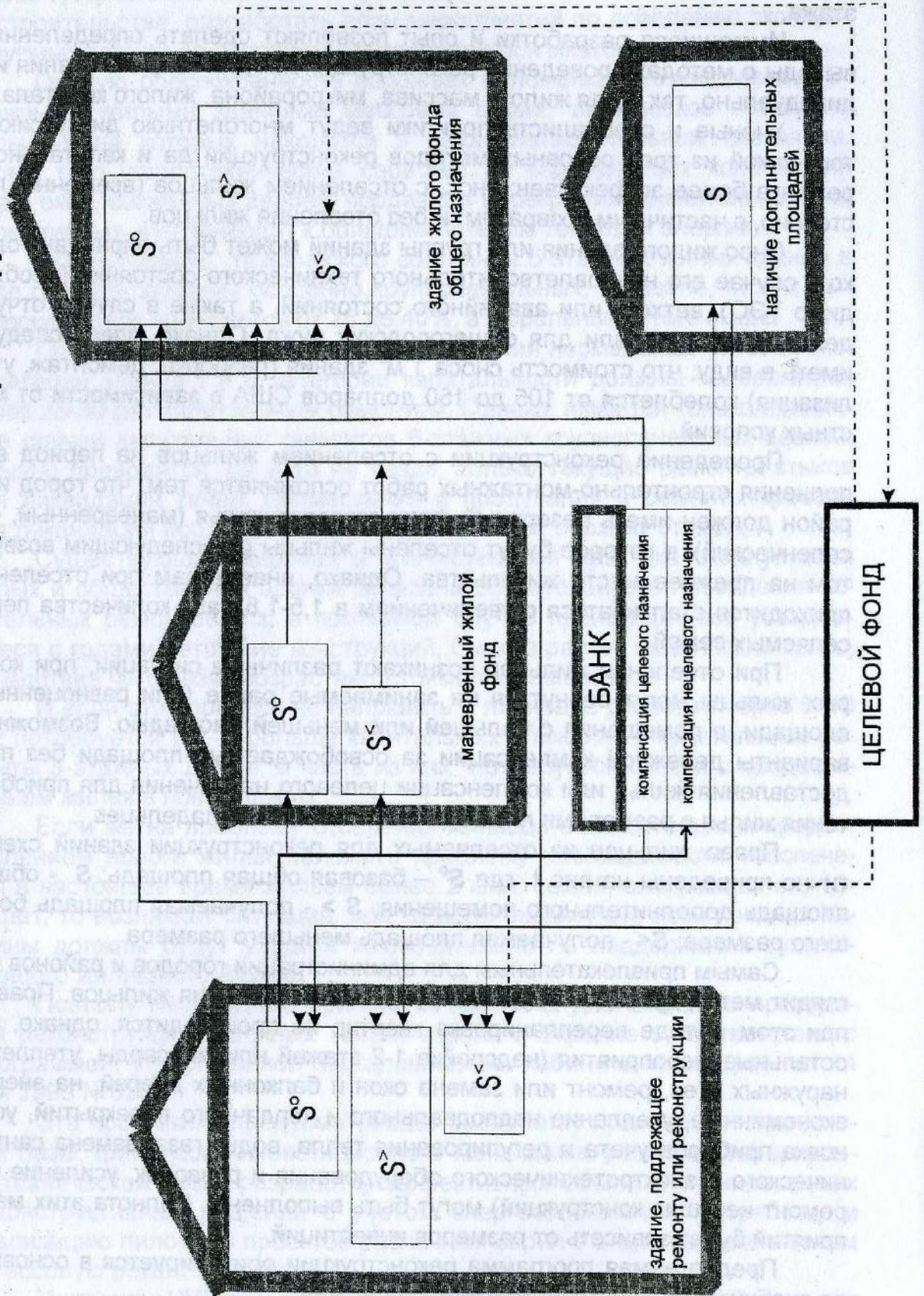
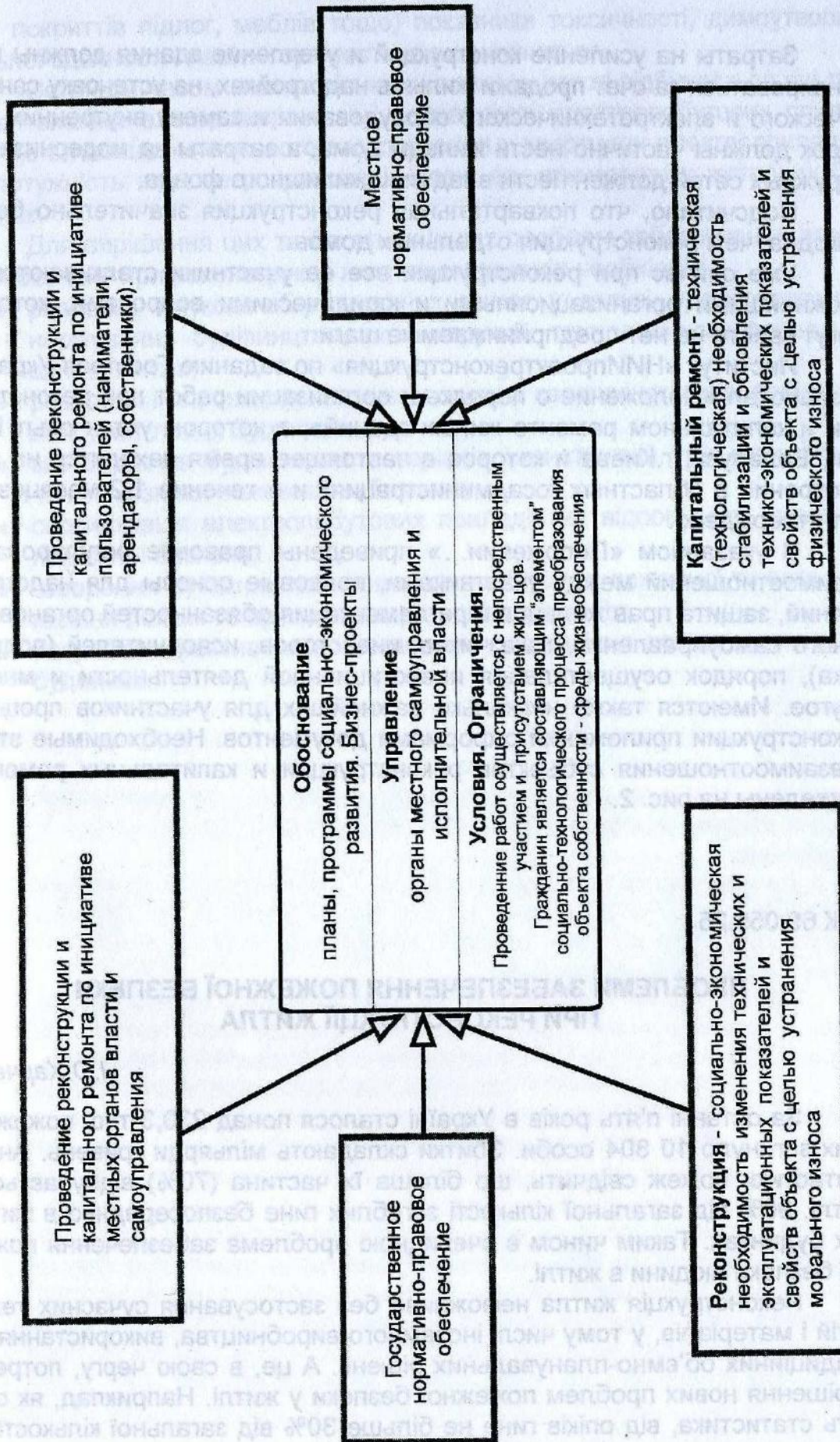




Рис. 2.





Затрати на усиление конструкций и утепление здания должны компенсироваться за счет продажи жилья в надстройках, на установку сантехнического и электротехнического оборудования и замену внутренних разводок должны частично нести жильцы дома, а затраты на модернизацию наружных сетей должен нести владелец жилищного фонда.

Подсчитано, что поквартальная реконструкция значительно более выгодна, чем реконструкция отдельных домов.

Уже сейчас при реконструкции все ее участники сталкиваются со сложнейшими организационными и юридическими вопросами, которые могут свести на нет предпринимаемые шаги.

Институт «НИИпроектреструкция» по заданию Госстроя Украины разработал «Положение о порядке и организации работ при реконструкции и капитальном ремонте жилых зданий», в котором учтен опыт России, Беларуси, г.Киева и которое в настоящее время находится на рассмотрении в областных госадминистрациях и в течение 1-2 месяцев будет утверждено.

В указанном «Положении...» приведены правовое регулирование взаимоотношений между участниками, правовые основы для надстроек зданий, защита прав жильцов и регламентация обязанностей органов местного самоуправления, заказчиков, инвесторов, исполнителей (подрядчика), порядок осуществления инвестиционной деятельности и многое другое. Имеются также несколько важнейших для участников процесса реконструкции приложений с формами документов. Необходимые этапы и взаимоотношения субъектов реконструкции и капитальных ремонтов приведены на рис. 2.

УДК 69.059.25

## **ПРОБЛЕМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПОЖЕЖНОЇ БЕЗПЕКИ ПРИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛА**

*І.О.Харченко*

За останні п'ять років в Україні сталося понад 230,3 тис. пожеж, на яких загинуло 10 804 особи. Збитки складають мільярди гривень. Аналіз статистики пожеж свідчить, що більша їх частина (70%) відбувається в житлі. 90% від загальної кількості загиблих гине безпосередньо в житлових будинках. Таким чином є очевидною проблема забезпечення пожежної безпеки людини в житлі.

Реконструкція житла неможлива без застосування сучасних технологій і матеріалів, у тому числі іноземного виробництва, використання нетрадиційних об'ємно-планувальних рішень. А це, в свою чергу, потребує вирішення нових проблем пожежної безпеки у житлі. Наприклад, як свідчить статистика, від опіків гине не більше 30% від загальної кількості загиблих на пожежах, основну загрозу для людини являють токсичні продукти горіння та дим. Але сьогодні для більшості матеріалів (оздоблюваль-