

житлових будинків перших масових серій згідно з Програмою, для створення умов переходу до масового відновлення існуючого житла.

Реалізація Програм дасть змогу:

- збільшити загальну житлову площину на 18-22 млн. кв. м за рахунок надбудови мансардних поверхів;
- зменшити на третину споживання енергоресурсів при експлуатації відновленого фонду;
- зменшити використання міських територій для нового будівництва;
- підвищити рівень архітектури будинків, забудови районів, поліпшити житлові умови 1,4 млн. сімей.

УДК 69.059:658.152

Б.С.Дамаскин

РЕКОНСТРУКЦІЯ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ – НАЙВАЖЛИВІША СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНА ПРОБЛЕМА

Капітальні ремонти та реконструкція великого за обсягом житлового фонду України стоять в ряду найважливіших державних проблем, що потребують першочергових заходів стратегічного характеру з боку законодавчих, плануючих і виконавчих органів і навіть Президента України.

Капітальний ремонт і реконструкція будинків – це особливий, найбільш складний і трудомісткий вид будівельно-монтажних робіт, що відрізняється від нового будівництва проектними рішеннями, технологією, техніко-економічними особливостями, а також джерелами фінансування.

Проектно-вишукувальні роботи для цих видів будівництва завдяки своїй специфіці і складності потребують дуже високої кваліфікації фахівців.

Особливу складність становлять питання обстеження технічного стану, діагностики і прогнозування деформацій будинків, а також технічні методи їх усунення (закріplення або підсилення існуючих конструкцій, ліквідація ушкоджень або руйнувань окремих конструктивних елементів).

Серед задач реформування житлової політики особливе місце займають питання капітального ремонту і реконструкції житлової забудови, як важливіший резерв збереження, нарощування і вдосконалення існуючого житлового фонду.

Раніше вирішальну роль відігравало бурхливе нове будівництво житлових будинків, а також значні капіталовкладення в реконструкцію і капітальні ремонти існуючого житлового фонду країни.

Протягом останніх років обсяги і нового будівництва, і капітальних ремонтів, і реконструкції житлових будинків значно знизились.

Це призвело до зростання кількості будинків, що потребують прийняття невідкладних заходів по їх збереженню і оновленню.

Якщо старі кам'яні будинки в центральних районах міст (особливо в Києві) все ж таки капітально ремонтувалися, то 4-5 поверхові житлові будинки, що були збудовані 35-45 років тому за типовими проектами масових серій і розташовані, як правило, на околицях міст, – фізично і морально старіли і зношувались без достатньо ефективної експлуатації.

Ці житлові будинки за планувальними рішеннями і в цілому за рівнем комфортності поступаються 9-16 поверховим будинкам, збудованим в останні роки за проектами покращених типових серій.

Таким чином, поряд з чисто фізичним зносом (25-40%) будинків першого покоління, вони зазнали ще й швидкого морального зносу (відсутність ліфтів і сміттєвидалення, протікання і промерзання стиків і покрівель, недостатня звукова і теплова ізоляція квартир, незручне планування, перенаселення квартир тощо). Крім того, райони 5-поверхової забудови мають невиразну архітектуру, недостатньо забезпечені об'єктами культурно-побутового обслуговування населення.

На сучасному етапі капітальні вкладення в реконструкцію і капітальні ремонти будинків повинні задовольняти потребу населення в житлі, відповідаючому сучасним вимогам благоустрою і комфорту, створюючи багатоплановий ефект:

- соціальний, який забезпечує мешканцям комфортність проживання, сприяючи охороні здоров'я;
- економічний, який виникає в період проведення ремонтно-реконструктивних робіт в зв'язку з скороченням їх термінів виконання, застосування індустріальних методів, механізації, ефективних матеріалів, передової організації робіт.

Проведений аналіз різних методів визначення соціальної і економічної ефективності ремонтно-реконструктивних заходів дає можливість зробити такі висновки:

- для визначення економічної ефективності реконструкції, модернізації і капітального ремонту необхідно виконати варіантні розрахунки, порівнюючи витрати на ремонтно-реконструктивні заходи з новим будівництвом;
- при порівнянні варіантів необхідно враховувати різницю в рівнях експлуатаційних витрат в реконструйованому і новозбудованому будинках;
- об'єкти (будинок після реконструкції і новий будинок) повинні бути порівняними з точки зору благоустрою квартир (рівня їх оснащеності інженерно-технічним обладнанням і іншими видами зручності), тобто їх споживчих яостей;
- критерієм оцінки економічної ефективності реконструкції, капітальних ремонтів і модернізації житлових будинків повинна бути різниця приведених витрат на нове будівництво і на ремонтно-реконструктивні заходи;

- при порівнянні варіантів необхідно враховувати залишковий термін служби реконструйованого будинку, термін служби новозбудованого будинку і здійснювати приведення всіх елементів до єдиного моменту часу;
- в розрахунках економічної ефективності модернізації, капітальних ремонтів і реконструкцій необхідно враховувати залишкову вартість конструкцій, які передчасно підлягають ліквідації внаслідок ремонтно-реконструктивних заходів. Крім того, додаткові капітальні вкладення повинні коректуватися на величину вартості співпадаючого по часу чергового капітального ремонту;
- вважається доцільним в розрахунках враховувати не тільки економічні, але й соціально-економічні фактори.

Оцінка соціально-економічної ефективності ремонтно-реконструктивних заходів повинна базуватися на взаємозв'язку капітальних вкладень в переобладнання житлового фонду з метою одержання соціальних результатів.

Підводячи підсумок вищепереданому, слід відзначити, що існуючі методологічні і методичні основи визначення ефективності ремонтно-реконструктивних заходів в житловому фонду не можна визнати остаточно сформованим.

Це, в свою чергу потребує подальших досліджень.

До цього часу залишається багато питань відносно термінології. Різні відомства, інститути і окремі автори по різному трактують такі найважливіші поняття як реконструкція, капітальний ремонт, модернізація, фізичний і моральний зноси, технічний стан будинків і їх окремих конструктивних елементів тощо.

Наш інститут приймає участь в розробці цілого ряду нормативних і методичних документів, які вкрай необхідні всім учасникам реконструкції, а саме: правила обстеження, оцінка технічного стану будинків, енергетичний і технічний паспорт, правила організації реконструкції, в яких будуть регламентовані дії всіх її учасників.

Крім того, за завданням Держбуду України розробляються ДБН "Реконструкція будинків перших масових серій", закінчується розробка альбомів прогресивних технічних рушень надбудови поверхів і мансард, прибудов різного призначення, утеплення фасадів будинків, підсилення несучих конструкцій тощо. Вийшов з друку альбом технічних рішень з модернізації інженерного обладнання будинків перших масових серій, а також архітектурно-планувальних рішень.

Крім того ми приступили також до розробки нормативних і методичних документів щодо експлуатації і утримання будинків.

Вважаю, що Держбуду і Держжилокомунгоспу треба максимально використати унікальну ситуацію з проектуванням реконструкції, яка склалася в Україні і якої немає ні в одній країні СНД, навіть в Росії, а саме – розгалужену мережу, створену в головному інституті Держбуду "НДІпроектреконструкції" і його 26 філіях, які мають багаторічний досвід і висококваліфікованих проектантів і науковців.