

ТЕХНІЧНІ ВИСНОВКИ - БЕЗУМОВНИЙ ЕТАП ПРОЕКТНО-ПОШУКОВИХ РОБІТ РЕМОНТУ І РЕКОНСТРУКЦІЇ ЗАБУДОВИ

*Филипчук М.Г., Плахотнюк К.Д.
Львівський філіал "НДІпроектреконструкція", м. Львів*

1 Ремонт і реконструкція - взаємопов'язаний і єдиний процес

Все, що збудоване і будується, потребує і потребуватиме з часом ремонту і реконструкції. Якщо обсяги нового будівництва можуть змінюватись, а то й зменшуватись взагалі, то все, що споруджено раніше, залишається, а потреба в його ремонті з плином часу лише зростатиме.

Отже, важливість питань про ремонт і реконструкцію очевидна, об'єктивно перманентна, і значення інституцій з цих проблем незгасиме і всезростаюче.

Питання про експлуатацію новозбудованої будівлі неможливо розглядати без майбутнього її ремонту і реконструкції.

У період індустріалізації і масового нового будівництва система його організації була самообмеженою і дещо ідеалізованою. Вважалось, що новобудова буде чи не вічною, хоч і зазначався так званий розрахунковий період її експлуатації. Але абсолютно не розраховувалась періодичність ремонту чи прогноз реконструкції. Це питання обмежувалось і відокремлювалось, перекладаючись на інші галузі, у відання яких передавалась будівля.

Оскільки масове нове будівництво в епоху індустріалізації було пріоритетним, то й нормативно-правове забезпечення разом з законом про капітальне будівництво переважало і збереглося і донині. Відповідно, і питання ремонту, не зважаючи на його суттєву відмінність від нового будівництва, йому підпорядковувалось. Так, наприклад, ідеалістично вважалось, що капітально відремонтований будинок може прирівнюватись на 100 відсотків до новозбудованого, що не могло відповідати фактичній реальності, проте формально не суперечило закону про капітальне будівництво. А окремого закону про ремонт і реконструкцію не існувало. Формування нормативної бази з цих питань покладалось на галузі відповідних міністерств і відомств, тобто лише за належністю використання будівель, а не за їх загальною потребою.

Саме ця недосконалість колишньої системи наклала негативні і набуті наслідки ускладнення проблем ремонту і реконструкції забудови в сучасних умовах, які характеризуються особливістю перебудов, переспеціалізації, зміни функцій і призначень приміщень, умов їх використання. Намагання притягнути до будівельних норм і правил на нове будівництво питання про реконструкцію будівель залишається недосконалим, а почасти суперечливим, оскільки очевидно зрозуміло, що ніякої реконструкції не проведеш з, принаймні, без елементів ремонту.

Ці надзвичай складні і проблемні питання так чи інакше, але невпинно диктують свої вимоги і потребують їх розрешення.

2 Технічні висновки - основна підстава для проектування ремонту і реконструкції

Специфіка складності конкретизації визначення обсягів і видів ремонту, характеру реконструкції багатогранна і докорінно відмінна від нового будівництва, чим і потребує інакшого критерію підходу до її вирішення.

Так, відомчими нормативними актами міністерства житлово-комунального господарства, на базі чи не вікового практичного досвіду, визначено, що організація проектування капітального ремонту повинна проводитись у два етапи:

1 - передпроектний, відбір будинків на ремонт на підставі обстежень і технічних висновків з обґрунтуванням необхідності та доцільності ремонту;

2 - проектна документація, як правило, в одну стадію.

Підкреслюючи цю відмінність передпроектного етапу у новому будівництві, де цим етапом є акт вибору земельної ділянки, то у процесі проектування ремонту чи реконструкції цим передпроектним чи, точніше, проектно-пошуковим етапом повинні бути технічні висновки.

Затверджені технічні висновки є основною підставою для виготовлення проектно-документації на ремонт чи реконструкцію.

3 Необхідність нового еталону технічних висновків та параметру морального зносу будівлі

Протягом більш як півстолітньої плідної праці над обстеженням будівель і виготовленням технічних висновків інститут «НДІпроектреконструкція» розробляв еталони технічних висновків, вдосконалюючи їх. Однак, за останні десятиліття, коли сталий ритм в організації планування ремонту порушений, ці висновки спростились до примітиву, а почасти виготовляється проектна документація іншими неспеціалізованими проектними фірмами взагалі без технічних висновків, що недопустимо.

Безумовно, необхідний новий еталон технічних висновків, стосовний сучасних умов і вимог. Але, перш за все, не чекаючи нового закону про будівництво, ремонт і реконструкцію, підготовка якого потребує кропіткої і надзвичай вдумливої праці, вкрай необхідне хоча б адміністративне, директивне втручання у налагодження процесу ремонту і реконструкції забудови. І насамперед, на його першому етапі- відбору будинків і складання технічних висновків. Тобто, потрібний відповідний наказ Держбуду про категоричну заборону проектування і проведення ремонту і реконструкції без технічних висновків.

Основним критерієм попередніх еталонів у визначенні доцільності проведення капітального ремонту будинку подавався розрахунок економічного ефекту, який базувався на порівнянні відремонтованого будинку з повним комплексним переплануванням до новозбудованого будинку. Тобто, з теоретичною втратою фізичного зносу до 100%, що, фактично, не відповідає дійсності. На практиці частіше доводиться мати справу з реконструкцією лише окремих частин будинку, з ремонтом чи ліквідацією аварійного стану окремих його елементів. І в цих випадках застарілий еталонний розрахунок втрачає зміст, а технічні висновки за браком методики необхідного розрахунку економічної ефективності спрощуються до примітивності, що зводить майже нанівець їх істинну визначальну цінність.

Львівський філіал «НДІпроектреконструкція», працюючи над цією темою, однозначно прийшов до висновку про потребу при оцінці стану будівлі у введенні такого параметру як моральний знос у взаємозв'язку з фізичним зносом. Поряд з цим залишається гострою потреба у коректуванні методики визначення фізичного зносу, питомої ваги елементів будинку, а також цінників.

4 Перегляд цінників на проектні роботи

На сьогодні існують кілька методів розрахунку вартості проектних робіт. Напевно, доцільно було б затвердити порядок, згідно з яким розрахунок вартості проектних робіт проводити тільки за відповідними цінниками. А інший метод застосовувати як допоміжний і при відсутності відповідних цінників.

Якщо порівнювати наявні цінники з різних галузей, то, безперечно, чинний цінник на проектування капітального ремонту, затверджений міністерством комунального госпо-дарства ще у 1990 р., є чи найдосконалішим. Проте і він потребує доповнень стосовно нинішніх умов і насамперед через відсутність розділу реконструкції, вартості відбору будинків, складання завдань, збору і підготовки вихідних даних, експертної оцінки проектів, розцінок на субпідряд, тощо. Чи доречно застосування цінника на нове будівництво, наприклад, № 39 при реконструкції однієї чи кількох квартир, коли будинок у цілому залишається без змін? Або застосування різних цінників і методів розрахунку на один і той же об'єкт?

Одним з актуальних і важливих питань назріла потреба перегляду реставраційних цінників, розділи яких зовсім не пов'язані з цінниками на ремонт, особливо стосовно пам'яток архітектури, цінної та історичної забудови. Адже кожна новобудова з часом стане історичною.

5 Ієрархія процесу проектування ремонту і реконструкції

Що стосується першого етапу - відбору будинків, їх обстеження і підготовки технічних висновків, то цей розділ безумовно повинен здійснюватись за безпосередньою участю територіального інституту «НДІпроектреконструкція».

У нинішніх умовах багаточисленні дрібні і неспеціалізовані проектні фірми, а то й провідні інститути з інших галузей, маючи ліцензії на ремонт і реконструкцію, користуючись антимонопольним законодавством, беруться за виготовлення проектів на ремонт і реконструкцію, практично без технічних висновків або формально і примітивно підготовлених у складі проектів. Це не сприяє поліпшенню справи і належної якості проектування.

Схвально, що Держбуд України нарешті видав відповідні накази про територіальну діяльність провідних інститутів. Проте, чи то через відсутність конкретизації порядку, методології виконання територіальних функцій, місцевими владними структурами не затверджені на місцях визначені Держбудом територіальні інститути, залишаючи фактично, поза увагою відповідні накази і звернення Держбуду.

Сприятливо було б, щоб додатковим відповідним наказом Держбуду, якщо не постановою Кабміну України, директивно впорядкувати це питання. Надаючи акцентованої уваги як першому і вирішальному кроку у поліпшенні цієї справи, затвердити порядок, згідно з яким:

1 Будь-яка проектна документація на ремонт чи реконструкцію будівель повинна розроблятись тільки при наявності затверджених технічних висновків, розроблених на етапі проектно-пошукових робіт;

2 Технічні висновки розробляти лише через спеціалізовані проектні організації і, як правило, через підрозділи «НДІпроектреконструкція»;

3 Технічні висновки, розроблені іншими ліцензованими проектними організаціями при відповідному на це обґрунтуванні, а також проектна документація на ремонт і реконструкцію погоджувалась при наявності попереднього висновку - завдання і остаточного експертного висновку базового інституту «НДІпроектреконструкція» відповідно до його територіальних функцій.

Беручи на себе ці відповідальні обов'язки, державний науково-дослідний та проектно-вишукувальний інститут «НДІпроектреконструкція» підвищуватиме свою роль і зобов'язання у поліпшенні справи ремонту і реконструкції, збереження забудови.