

# Науково-технічні проблеми реконструкції житлових будинків

Кривошеєв П. І., Слюсаренко Ю. С.  
Державний науково-дослідний інститут будівельних конструкцій, м. Київ

---

*Наведена стисла характеристика існуючого міського житлового фонду та висвітлено коло питань щодо науково-технічного підходу до реконструкції житлових будинків.*

Житловий фонд України являє собою велику матеріальну цінність (біля 20% вартості основних фондів держави), збереження якого є важливим завданням державної житлової політики, і складає близько 10,4 млн. будинків загальною площею понад 1 млрд.кв.м всіх видів власності. В тому числі державна та загальнодержавна власність складають 273,4 млн.кв.м, або 27,3 % відусього житлового фонду. Житловий фонд будинків перших масових серій складає 72 млн.кв.м загальної площі, що становить 23 % від міського багатоквартирного житлового фонду.

Міський житловий фонд складається із таких основних складових:

Історична забудова—багатоповерхові будинки віком понад 50 років, що потребує відновлення та збереження архітектурних і історичних пам'яток.

Будинки перших масових серій, 50-60-их років (цегляні, крупно-блочні та великопанельні), що переважно вичерпали свій ресурс та підлягають знесенню або реконструкції.

Масова забудова 70-80-их років—великопанельні будинки поліпшеного планування висотою 9-16 поверхів, що переважно знаходиться в задовільному стані і потребує ремонтів та якісної експлуатації.

Сучасні житлові будинки (цегляні, великопанельні, монолітно-каркасні, у т.ч. висотні).

Стан старого житлового фонду погіршується з року в рік, а обсяги його ремонту зменшуються. На сьогодні кожний третій будинок потребує проведення капіталь-

ного або поточного ремонту. Через відсутність коштів обсяги ремонту житла порівняно з 1991 роком скоротилися у 15 разів а в ряді областей практично повністю призупинені.

Приблизно кожний четвертий міський житель є мешканцем квартири будинку, який потребує підвищення рівня комфорту, теплової реабілітації та інженерної модернізації.

Масове житлове будівництво в м. Києві розпочалося з впровадженням типових п'яти-поверхових житлових будинків, що не відповідають сучасним вимогам теплового опору та звукоізоляції. П'ятиповерхова забудова та знижена щільність житлового фонду призвели до нераціонального використання селитебної території. Майже повністю використана вільна під забудову територія. Ущільнення існуючої забудови за рахунок проведення комплексу робіт з реконструкції є важливим резервом одержання додаткового житла без відносно значних втрат на освоєння нових територій.

Не менш значним недоліком є невідповідність застарілого житла новим архітектурно-планувальним та санітарним вимогам: великий рівень морального та фізичного зносу, відносно низький функціонально-планувальний рівень квартир: «прохідні» кімнати, суміщені санвузли, мінімальні площі кухонь та підсобних приміщень, що ставить мешканців такого житла в нерівні умови з власниками сучасного житла.

Вирішення науково-технічних питань реконструкції житлових будинків передбачалося Програмою реконструкції житлових будинків перших масових серій, що була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 14.05.1999 р. № 820. Основні положення цієї Програми та завдання по її реалізації були доведені Держбудом до широкого кола зацікавлених міністерств і відомств, місцевих органів державної влади та місцевого самоврядування, науково-дослідних та проектних організацій. Проблеми реконструкції житлових будинків та виконання відповідної Програми періодично обговорюються на міжнародних виставках-конференціях «Реконструкція житла», в організації яких бере участь Держбуд.

Питання про посилення контролю за проектуванням, реконструкцією, капітальним ремонтом, переобладнанням та експлуатацією житлового фонду України було розглянуто на спільному засіданні колегій Держжитлокомунгоспу та Держбуду України 30.07.2003 р.

Прийняті на засіданні заходи підтримані Прем'єр-міністром України і рекомендовані до виконання дорученням від 15.09.2003 р. № 49089. За результатами узагальнення інформації щодо виконання зазначених заходів було визначено основні недоліки щодо забезпечення експлуатаційної надійності житла, які знайшли відображення в розпорядженні Кабінету Міністрів України від 1.03.2004р. № 100-р «Про заходи щодо посилення контролю за проектуванням, новим будівництвом, реконструкцією, капітальним ремонтом та експлуатацією будинків і споруд».

З метою виконання зазначеного розпорядження Держбуд наказом від 04.03.2004 р. № 39 визначив першочергові заходи Держбуду з його реалізації. Запланованими заходами передбачається підвищення якості та організації роботи служб Інспекції архітектурно-будівельного контролю, органів ліцензування будівельної діяльності. Раді міністрів АР Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям рекомендовано створити комісії для проведення у першому півріччі 2004 р. обстежень технічного стану об'єктів різного призначення, в тому числі житлових будинків.

З метою організації виконання Першочергових заходів Програми Держбудом України визначені завдання і доведені до структурних підрозділів Комітету, місцевих органів, підвідомчих науково-дослідних та проектних організацій. За окремим дорученням Президента України розроблені регіональні програми реконструкції житла перших масових серій забудови.

Стан розробки і реалізації Регіональних програм реконструкції житлових будинків перших масових серій було розглянуто на засіданні Колегії Держбуду, однак їх виконання затримується через брак коштів. Не кращі справи з організацією робіт з проектування і експериментальної реконструкції житлових будинків в регіонах. Відсутність можливості фінансування із місцевого бюджету таких розробок стримує перевірку в експериментальній реконструкції нових архітектурно-технічних рішень, прогресивних енергоефективних методів утеплення, сучасних систем інженерного обладнання, на основі якої передбачається відпрацювати нові нормативні документи та типові технічні рішення.

Науково-технічні питання реконструкції житлових будинків полягають:

- у визначенні фактичного технічного стану несучих та огорожувальних будівельних конструкцій, основ та фундаментів;
- вибору оптимальних рішень щодо енергоощадності, комфортності житла;
- забезпечення надійності й безпеки при подальшій експлуатації.

Такі роботи мають виконуватися спеціалізованими проектними та науково-дослідними установами з відповідним науковим забезпеченням.

Окремою проблемою є необхідність вирівнювання житлових будинків, що отримали понаднормативні крени. В НДІБК розроблена унікальна технологія для відновлення експлуатаційної придатності таких будинків. В Російській Федерації в м. Ростов-на-Дону за цією технологією, за участю НДІБК, ліквідовано крени двох 9-поверхових цегляних будинків, а також 14-поверхового панельного будинку в м. Москві без відселення їх мешканців. Такі роботи виконані в Грузії та в Польщі. В м. Києві таку технологію вирівнювання застосовано на будинку Дипломатичної академії (Михайлівська площа). Є низка будинків в Україні, що потребують вирівнювання. Зараз проводиться підготовка до вирівнювання житлового будинку по вул. Гоголівська, 22 в м. Києві.

Нормативна база, що стосується питань обстежень та реконструкції житлових будинків в останні напрацьовується, але досить повільно. До основних документів можна віднести тільки «Пакет Нормативних документів з питань обстежень, паспортизації, безпечної та надійної експлуатації виробничих будівель і споруд» [1]. Окремі питання реконструкції промислових будинків і споруд розглядає ДБН В.3.1-1-2002 [2]. Такого змісту потрібен нормативний документ і для вирішення питань реконструкції житлових будинків.

На основі узагальнення досвіду наукового супроводження робіт з обстеження, оцінки технічного стану та реконструкції технічно складних і особливо відповідальних об'єктів НДІБК за участю НДІпроектреконструкції на виконання першочергових заходів Програми реконструкції житлових будинків перших масових серій розроблено «Рекомендації з обстеження і оцінки технічного стану житлових будинків перших масових серій» [3]. Рекомендації стосуються житлових будинків різних конструктивних систем масових серій, збудованих у 60-70-і роки та установлюють загальний порядок організації та проведення обстеження об'єкта, оцінки його технічного стану і документування одержаних результатів.

За рішенням НТР Держбуду України НДІБК розробляється нормативний документ ДБН «Науково-технічний супровід будівельного об'єкта». Науково-технічний супровід розглядається як складова частина науково-технічної діяльності, спрямована на практичне використання сучасних науково-технічних здобутків та передового досвіду в безпосередньо не передбачених чинними нормативними документами.

На виконання постанови Кабінету Міністрів України від 11 червня 2003 р. N 351-р «Про схвалення Концепції Державної програми забезпечення технологічної безпеки в основних галузях економіки» Міносвіти і науки за участю НАН України, Держбуду та ін. відомств і установ розроблена Державна науково-технічна програма «Ресурс», основними завданнями якої є вирішення питань підвищення надійності й безпеки у т.ч. об'єктів житлового і комунального господарства.

З метою успішного вирішення проблем збереження та розвитку житлового фонду в Державній програмі забезпечення технологічної безпеки пропонується визначити актуальні напрямки перспективних досліджень стосовно реконструкції будинків і споруд, а саме:

- Розширення і актуалізація законодавчої та нормативно-методичної бази реконструкції та реставрації існуючих об'єктів у напрямку спрощення дозвільних процедур та заохочення інвесторів.
- Удосконалення нормативно-технічних документів з питань обстеження, реконструкції й підсилення конструкцій будинків і споруд.
- Розробка проектних рішень, нових матеріалів і технологій для реконструкції житлових будинків, інженерних та транспортних мереж.

- Реставрація житлових будинків-пам'яток історії і архітектури.
- Забезпечення належного рівня інженерного захисту території і оточуючої забудови у зонах реконструкції з урахуванням додаткових навантажень.

### **Висновки**

Найближчими завданнями науково-дослідних і проектних організацій є концентрація зусиль на вирішенні проблем, пов'язаних з реконструкцією і реставрацією об'єктів, а саме:

1. Розробка і вдосконалення методів і засобів діагностики й оцінки технічного стану конструкцій будинків і споруд.
2. Динамічна і сейсмічна стійкість, захист від екстремальних кліматично-природних впливів (ураган, підтоплення, зсуви, низькі і підвищенні температури).
3. Застосування нових матеріалів і технологій, акустичний і тепловий захист будинків.
4. Забезпечення надійності і безпеки експлуатації житлово-комунального фонду має здійснюватися з одночасним вирішенням правових та науково-технічних питань.
5. Державною формою забезпечення надійності і безпеки є система нормування і стандартизації, сертифікації, контроль і нагляд, відповідальність виконавців, охорона довкілля та інше. Однак слід зазначити незадовільне виконання вимог Закону України «Про об'єкти підвищеної небезпеки» та постанови Кабінету Міністрів України від 5 травня 1997р. N409 «Про забезпечення надійності й безпечної експлуатації будівель, споруд та інженерних мереж» щодо паспортизації потенційно небезпечних об'єктів, зокрема у житлово-комунальному господарстві.
6. Назріла необхідність прискорення прийняття нового Житлового кодексу України.

### **Перелік посилань**

1. **Нормативні документи з питань обстежень, паспортизації, безпечної та надійної експлуатації виробничих будівель і споруд** / Держкомітет будівництва, архітектури та житлової політики України — К.: НДІБВ, — 1997.— 152 с.
2. **ДБН В.3.1-1-2002**. Ремонт і підсилення несучих і огорожувальних будівельних конструкцій і основ промислових будинків і споруд. — К.: НДІБВ, — 2003. — 82 с.
3. **Рекомендації з обстеження і оцінки технічного стану житлових будинків перших масових серій** / — К.: НДІБВ, — 2000. — 28 с.

Отримано 01.09.04