

УДК 69.057.12

## ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В УКРАИНЕ

*к.т.н. Куличенко И.И. \*, д.т.н. Большаков В.И., д.т.н. Савицкий Н.В.*  
*ГВУЗ «Приднепровская государственная академия строительства и архитектуры»*

*\*Днепропетровский горисполком*

**Постановка проблемы.** В последние годы возрастает научный и практический интерес к проблемам, связанным с определением сроков службы жилых зданий, оценкой их физического износа. Это вызвано реформированием жилищно-коммунальной отрасли экономики, переходом на организацию обслуживания жилых домов Обществами совладельцев многоквартирных домов (ОСМД), необходимостью планирования капитальных и текущих ремонтов. Нормативно-техническая документация, которая регламентирует указанные вопросы, содержит противоречивые требования. Поэтому необходим анализ существующих нормативных документов и разработка новых норм, которые будут регламентировать важные для жителей Украины вопросы, связанные с обеспечением надежности и безопасности жилых зданий.

### **Изложение основного материала исследований.**

В Украине насчитывается 15 крупных и самых крупных городов: Киев, Харьков, Одесса, Донецк, Днепропетровск, Запорожье, Кривой Рог, Львов, Мариуполь, Макеевка, Луганск, Горловка, Николаев, Херсон.

Структура жилищного фонда по этажности, уровню благоустройства, а так же характеру застройки городов - разная. Средняя этажность жилищной застройки крупных городов Украины остается низкой - 1,5 - 2,5 этажа [1]. Это объясняется тем, что в существующей застройке большинства городов значительный удельный вес приходится на жилищную площадь в малоэтажных зданиях (до трех этажей).

По характеру формирования жилищного фонда крупные города Украины можно разделить на две группы [1]. К первой группе относятся города, которые возникли и сформировали до революции 1917 г. (Киев, Харьков, Одесса, Львов, Днепропетровск, Николаев, Херсон) с большим удельным весом дореволюционной капитальной застройки.

Ко второй группе относятся города, которые за время с 1917 года превратились из малых городов или поселков в крупные индустриальные центры (Донецк, Макеевка, Запорожье, Кривой Рог, Мариуполь, Горловка, Луганск). В них удельный вес дореволюционной застройки очень малый. Особенностью их застройки является большое количество капитальных одноэтажных домов, построенных в передвоенные и послевоенные годы.

Для городов первой и второй группы характерным является значительный прирост объемов жилищного фонда за 1955-1975 г.г. Для города Днепропетровска этот объем составляет до 35% общей площади. При этом застройка велась

преимущественно малоэтажными зданиями (до 5-и этажей) первых массовых серий типовых проектов.

Для жилых зданий, аналогично живым организмам, для которых характерны этапы рождения, роста, старения и смерти, можно выделить следующие этапы жизненного цикла: проектирование, строительство, эксплуатация, утилизация.

В соответствии с «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» (Приказ Госстроя СССР от 8 сентября 1964 г. N 147) [2] жилые здания характеризуются следующими сроками службы (табл.1).

Нормативный документ ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" [3], утвержденный Приказом Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 г. N 312 отменил предыдущий документ, однако ввел понятие о «минимальной продолжительности эффективной эксплуатации элементов зданий» (табл. 2, 3).

Сроки службы жилых зданий могут также определяться по нормам амортизационных отчислений. Нормы амортизационных отчислений жилых зданий устанавливает сегодня Налоговый кодекс Украины [4]. В соответствии со Статьей 145 «Классификация групп основных средств и других необоротных активов. Методы начисления амортизации» минимально допустимые сроки полезного использования для зданий, которые относятся к группе 3, составляет 20 лет.

В течение срока эксплуатации для обеспечения надежной эксплуатации конструктивных систем здания планируются капитальные ремонты. Капремонт - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на устранение физического износа сооружения, не связанный с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения. Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Физический износ конструктивных элементов жилых зданий оценивается в соответствии с ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» [5].

Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов"[6], утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Такие здания подлежат сносу по ветхости.

Какое положение по физическому износу жилых зданий в Украине на сегодняшний день? Согласно обнародованному Государственной службой статистики Украины [7] материалу «Стоимость основных средств в 2000-2010 годах», степень износа основных средств в украинской экономике достигла 74,9%. Износ жилых домов на Украине оценён в 47,2%.

Таблица 1.

*Сроки службы жилых зданий в зависимости от степени капитальности*

Группа зданий по капитальности	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные, бетонные, железобетонные	Кирпичные, крупноблочные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные, бетонные, железобетонные	Кирпичные, крупноблочные, крупнопанельные	Железобетонные, с кирпичными сводами	125
III	Каменные, облегченные	Каменные, бетонные, железобетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Железобетонные, с кирпичными сводами, деревянные	100
IV	Деревянные рубленные и брусчатые	Ленточные бутовые	Деревянные рубленные и брусчатые	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	Бутовые или бетонные столбы	Деревянные сборно-щитовые каркасные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	Бутовые или деревянные столбы	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Согласно данным Харьковской национальной академии городского хозяйства состояние дел по некоторым городам Украины следующее.

Жилищный фонд Донецкой обл. насчитывает 50,8 млн. кв. м, 60% было введено в 50-80 годы. Физический износ 20% зданий – до 40%, остальные 80% - требуют ремонта, а 25,5% - безотлагательного капитального ремонта.

Жилищный фонд г. Харьков составляет 31,0 млн. м. кв. общей площади. На протяжении 2010 года ветхий и аварийный жилой фонд увеличился на 7, 8% и сквал 215,8 тыс. кв. м общей площади, где проживают 5,5 тыс. человек.

Таблица 2.

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий до капитального ремонта (замены), год

Фундаменты		Стены		Перекрытия	
Свайные, ленточные бетонные и железобетонные	60	Особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5 – 3,5 кирпича), крупно-блочные, крупнопанельные с минераловатным утеплителем	50	Железобетонные, деревянные по металлическим балкам	80
Ленточные бутовые и кирпичные	50	Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2 – 2,5 кирпича)	40	Железобетонные, с кирпичными сводами	60
		Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, крупнопанельные однослойные	30	По деревянным балкам, облегченные, нештукатуренные	20
		Деревянные рубленые и брусчатые	30		
Бутовые или бетонные столбы	40	Деревянные сборно-щитовые каркасные	30		
		Каркасные глинобитные	15		
		Герметизация стыков панелей мастиками: нетвердеющими	8		
		отверждающими	15		

Таблица 3

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий до постановки на ремонт, год

Характеристика зданий	текущий	капитальный
Полноблочные, крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с железобетонными перекрытиями	3-5	15-20
Со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные со стенами из прочих материалов	2-3	10-15

Жилищный фонд Одессы характеризуется следующими данными. 54% зданий построены до 1917 года. Состояние близко к катастрофическому, 75% жилых зданий требуют капитального ремонта.

Таблица 4

*Категории технического состояния жилых зданий в зависимости от степени физического износа [5].*

<b>Состояние здания</b>	<b>Физический износ, %</b>
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

### **Выводы.**

1. Украина и дальше работает «на износ», что, так или иначе, ухудшает конкурентоспособность национальной экономики и приближает её крах. Это — едва ли не наиважнейшая проблема Украины; необходимо, наконец, добиться реального, а не декларативного, обновления и модернизации страны, развития народного хозяйства в русле нормального расширенного воспроизводства. Показатель уменьшения (или увеличения) степени износа основных фондов должен рассматриваться как главный показатель эффективности проводимой властью экономической политики. Ведь с точки зрения будущности страны данный показатель куда важнее роста ВВП.

2. Необходима разработка нормативного документа, который регламентирует сроки службы жилых зданий, систему эксплуатации и принятие решений о ликвидации (сносе) жилого здания.

### **ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Ключниченко Є.Є. Економіка реконструкції житлової забудови. - К.: Будівельник, 1973. - 84с.
2. «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» (Приказ Госстроя СССР от 8 сентября 1964 г. N 147)
3. ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения"
4. Налоговый кодекс Украины
5. ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий /Госстрой СССР.
6. Положение о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов /Госстрой СССР
7. [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua)
8. ТКП 45-1.04-206-2010 (02250). «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений. Основные требования по проектированию».