

УДК 69.059.38

М.О.ЖУРАКОВСЬКА

Київський національний університет будівництва і архітектури

СТАН ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ТА НЕОБХІДНІСТЬ ПРОВЕДЕННЯ КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ (на прикладі міста Алчевська)

Проведено аналіз існуючого житлового фонду на прикладі міста Алчевська, показана необхідність проведення капітального ремонту житлового фонду на основі оцінки його технічного стану.

Проведен анализ существующего жилого фонда на примере города Алчевска, показана необходимость проведения капитального ремонта жилого фонда на основе оценки его технического состояния.

The analysis of the existing housing stock in the example of the city of Alchevsk shown the need for a major repair of housing based on the evaluation of its technical condition.

Ключові слова: житловий фонд, реконструкція, капітальний ремонт, технічний стан, технічний огляд.

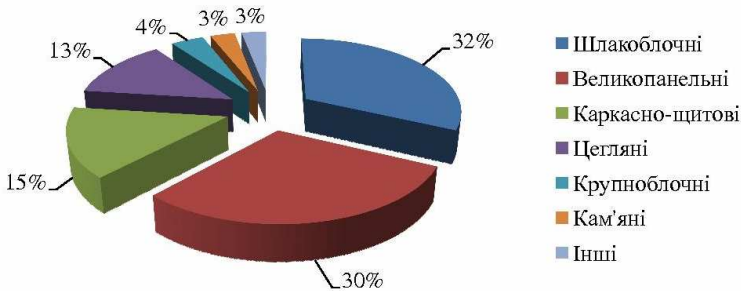
Нині більше чверті населення країни мешкає в п'яти- та меншої поверховості будинках перших масових серій, які були побудовані у 50-70 роках минулого сторіччя. Чисельними обстеженнями доведено, що умови проживання в цих будинках не відповідають сучасним вимогам до житла, а існуючий застарілий морально та фізично житловий фонд, який практично капітально не ремонтувався, потребує термінової реконструкції і приведення його у відповідність соціальним і технічним нормам, стандартам і умовам якості житла.

Проблема реконструкції і капітального ремонту житла знаходить своє відображення у працях таких вчених: Б.С.Дамаскін, Н.Г.Насонкіна, Н.І.Олійник, Г.І.Онищук [1-4].

Метою статті є проведення аналізу існуючого житлового фонду, показана необхідність проведення капітального ремонту житлового фонду на основі оцінки його технічного стану.

Проаналізуємо існуючий стан житлового фонду на прикладі міста Алчевська Луганської області. Основна частка житла в місті Алчевську була побудована у 60-ті роки XX ст. і представлена шлакоблочними і великопанельними будинками (рисунок).

Протягом останніх 10 років значно погіршився технічний стан основних конструкцій та інженерного обладнання житлового фонду, в першу чергу, покрівель, систем опалення, холодного водопостачання, каналізації, ліфтів, газового обладнання. Знос житлового фонду складає 55,7%. Близько 78% житлових будинків експлуатуються більше ніж 30 років без капітального ремонту (таблиця) [5].



Застосування матеріалу для будівництва житлових будівель

Характеристика житлових будинків за термінами експлуатації

Термін експлуатації	Кількість будинків	%	Загальна площа, тис. м ²	%
до 10 років	13	1,5	49,209	2,6
від 10 до 20 років	93	10,8	430,427	22,8
від 20 до 30 років	84	9,8	381,415	20,2
від 30 до 40 років	150	17,4	381,095	20,1
від 40 до 50 років	296	34,4	461,911	24,4
більше 50 років	225	26,1	187,643	9,9
Разом	861	100,0	1891,700	100,0

Відповідно до діючого "Положення про організацію й проведенні реконструкції, ремонту й технічного обслуговування будинків, об'єктів комунального й соціально-культурного призначення" [ВСН 58-88(р)] системи технічного обслуговування, ремонту й реконструкції будинків і об'єктів являють собою комплекс взаємозалежних організаційних і технічних заходів, спрямованих на забезпечення схоронності будинків і об'єктів. Ці системи повинні забезпечувати нормальне функціонування будинків і об'єктів протягом усього періоду їх використання за призначенням. Терміни проведення ремонту будинків, об'єктів або їх елементів повинні визначатися на основі оцінки їх технічного стану. При плануванні ремонтно-будівельних робіт періодичність їх проведення може ухвалюватися відповідно до рекомендованого Додатка 2 (для будинків і об'єктів) або Додатком 3 (для елементів будинків і об'єктів). Технічне обслуговування повинне проводитися постійно протягом усього періоду експлуатації.

Виходячи з таблиці Додатка 2 [ВСН 58-88 (р)], мінімальна тривалість ефективної експлуатації будинків і об'єктів до постановки на капі-

тальний ремонт для повнозбірних великопанельних, крупноблочних, зі стінами із цегли, природнього каменю й т.п. будинків із залізобетонними перекриттями при нормальних умовах експлуатації становить 15-20 років.

За даними ОКП «АЖЕО», кількість житлових будинків, побудованих за проектами перших масових серій (1-437, 1-464, 1-480-34 і 1-480-36) у 1958-1971 рр., становить 72 будинки. Основним недоліком цих будинків є застосування в якості елементів перекриттів збірних залізобетонних шатрових панелей розміром на кімнату й консольних балконних плит. При виготовленні шатрових панелей внаслідок недосконалості технології виникали зсуви арматурних виробів в опалубці, що викликало при експлуатації надмірне деформування конструкцій.

Досвід обстеження житлового будинку серії 1-480А (проспект Металургів, 13), побудованого в 1978 році, свідчить, що прогини окремих плит перекриття досягають 100-150 мм, що значно перевищує граничні величини для даного типу конструкцій. Аналогічні дефекти мають і інші будинки цих серій. Технічний стан балконних огорожень і плит найчастіше не витримує ніякої критики й загрожує безпеці людей, що їх використовують і що проходять під ними. Вибірковий візуальний огляд балконів в окремих будинках масових серій свідчить про наявність у таких будинках балконів, що вимагають ремонту або посилення.

Особливу небезпеку представляють експериментальні плити покриття 9-поверхових житлових будинків серії 121, побудованих у 59 кварталі в 80-х роках. Через невдале конструктивне рішення, а можливо й порушення технології виготовлення, у них у процесі експлуатації з'явилися тріщини з різною шириною розкриття.

У місті є 138 каркасно-щитових будинків з облицюванням зовнішніх стін шлакоблоком. Термін експлуатації таких будинків спочатку був установлений рівним 30 років і згодом подовжений ще на 20 років.

Капітальний ремонт цих будинків протягом усього терміну експлуатації не проводився. Термін технічної експлуатації цих будинків уже минув у 2001-2008 рр. Вибірковий огляд окремих будинків такої конструкції в різних районах міста свідчить про наступне:

- шлакоблочне облицювання будинків у цей час не має надійного анкерування з дерев'яним каркасом, зруйновані окремі надпроємні перемички, що призводить до виходу кладки з вертикальної площини, появи тріщин, обваленню окремих ділянок облицювання;
- дерев'яні перекриття і сходи мають хиткість;
- відмостка багатьох будинків має руйнування і не виконує своїх функцій;
- огорожуючі конструкції покрівлі більшості будинків не мінялися,

не забезпечують належного відводу атмосферних опадів, що призводить до періодичного замокання несучих елементів покрівлі, їх гниттю;

- окремі скати покрівлі мають визначувані візуально прогини.

У місті є ряд будинків із перекриттями по дерев'яних балках. У результаті тривалої експлуатації дерев'яні балки одержали ушкодження, що призвело до значних прогинів перекриттів, у багатьох випадках перекриттів, що загрожують обваленням.

При технічному огляді ряду будинків виявлені ушкодження будинків, обумовлені нерівномірними осіданнями основи через підтоплення масиву основи техногенними водами.

На підставі викладеного можна зробити наступні висновки.

1. Житлові будинки раніше застосовуваних серій, побудовані в 60-х роках, вимагають докладного технічного огляду на предмет можливості подальшої безпечної експлуатації як окремих елементів (шатрових плит перекриття й балконних плит), так і всього конструктиву в цілому у зв'язку з перевищенням рекомендованих термінів ефективної експлуатації до постановки на капітальний ремонт у два і більш рази. Орієнтовна вартість робіт із технічного огляду організаціями міста, що мають право на виконання такого виду робіт, становить 2,5-3 тис. гривень на 1 п'ятиповерхову 60-квартирну секцію серії 1-437 або аналогічні будинки. За умови масового обстеження всіх будинків вартість робіт може бути значно знижена.

2. Шатрові плити перекриттів із неприпустимими прогинами та іншими ушкодженнями 9-поверхових житлових будинків серії 1-480А повинні бути піддані технічному огляду з метою визначення "початкового" деформованого стану конструкцій. Вартість робіт із технічного огляду плит перекриттів становить орієнтовно 0,5-1 тис. грн. на одну 36-квартирну секцію й може бути значно знижена за умови проведення масового обстеження.

3. Плити покриття житлових будинків серії 121, побудованих в 59 кварталі, повинні бути оглянуті на предмет установлення їх технічного стану й причин появи тріщин з неприпустимою шириною розкриття з наступною розробкою рекомендацій із забезпечення тривалої і безпечної експлуатації конструкцій. Орієнтовна вартість робіт із визначення причин появи тріщин і розробки рекомендацій із забезпечення безпечної експлуатації становить 3 тис. грн.

4. З метою мобільного реагування на дедалі частіші звернення міського відділу освіти, міськздраву й інших бюджетних організацій міста за фактами аварійного стану несучих конструкцій будинків і споруджень міста, рекомендується створити спеціальний фонд (орієнтовно 10 тис. грн. у квартал) для оплати невідкладних робіт із технічного огляду аварійних конструкцій, будинків і споруджень і розробки рекомендацій

щодо забезпечення їх безпечної експлуатації.

Таким чином, якщо технічно грамотно виконати посилення несучих конструкцій будівлі і якісно, з використанням сучасних будівельних матеріалів і технологій виконати роботи з реконструкції, то і самі будівлі можна перетворити на висококомфортне житло з продовженням термінів їхньої служби ще на 50-75 років, а також зробити сучасною забудову мікрорайонів у цілому за єдиним архітектурним задумом [6].

Але, незважаючи на все це, кардинально змінити стан справ можливо лише при зміні державної політики в галузі, а саме при значному збільшенні фінансування капітальних ремонтів, залученні інвестицій, гнучкої тарифної політики, впровадженні державної програми реформування житлово-комунального господарства.

Все це дозволить відновити житловий фонд до нормативного стану, поліпшити якість послуг, зніме більшість проблем житлово-комунального господарства міста [5].

1. Онишук Г.І. Технічні аспекти реконструкції житлових будинків в Україні / Г. І. Онишук // Реконструкція житла : наук.-виробн. вид. – К.: НДІпроектреконструкція, 2006. – Вип. 7. – С. 40-44.

2. Оишук Г.І., Дамаскін Б.С. Про нагальну необхідність реконструкції 5-ти поверхових житлових будинків перших масових серій // Матеріали міжнар. наук.-практ. конф. "Реконструкція житла". – К.: Нора-прінт, 2001. – С. 10-12.

3. Насонкіна Н.Г., Севка В.Г., Шаталов В.І., Нешева О.О. Сучасні житлові проблеми та реконструкція житлового фонду (на прикладі Донецької області) // Вісник Донбаської національної академії будівництва і архітектури. – Макіївка: ДонНАБА. – 2011. – №5. – С. 122-130.

4. Олійник Н. І. Зарубіжний досвід реконструкції житлового фонду / Н. І. Олійник // Державне управління: теорія та практика. – 2009. – № 2. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/e-journals/Dutp/2009_2/doc_pdf/Oliinyk.pdf.

5. О работе ОКП «Алчевское жилищно-эксплуатационное объединение»: решение № 22/8 от 27.09.07 / пятый созыв – двадцать вторая сессия. – Офиц. изд. – 2007. – 13 с.

6. Франковский А. Инвестиции в реконструкцию "пятиэтажек" // Строительство и реконструкция. – 2003. – № 6. – С. 40.

Отримано 14.12.2012

УДК 332.85

О.В.ВАСИЛЬСВ, д-р екон. наук

Харківська національна академія міського господарства

О.В.МАРЧЕНКО, канд. екон. наук

Харківський національний університет будівництва та архітектури

АНАЛІЗ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЙОГО РОЗВИТКУ

Розглянуто та систематизовано основні цілі придбання нерухомості, а також визначено особливості, які слід враховувати в процесі її оцінки. Проаналізовано сучасний стан