



РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПЕРВЫХ МАССОВЫХ СЕРИЙ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

КОРОБОВА О. А., д. т. н., проф.,
СОСЕДКО И. В., асп.
НГАСУ («Сибстрин», г. Новосибирск)

В статье рассмотрены вопросы реконструкции жилых домов первых массовых серий, выявлены актуальность и особенности работ при реконструкции, возникающие проблемы и пути их решения.

Реконструкция жилых домов первых массовых серий в настоящее время является одним из актуальных направлений жилищно-гражданского строительства в связи со значительным физическим и моральным износом зданий, ограниченностью городских территорий и невозможностью их расширения, а также ростом стоимости земельных участков. Основной целью реконструкции жилищного фонда является обеспечение сохранности основных фондов непродуцированной сферы, предупреждение их преждевременного износа, их переустройство с целью улучшения потребительских качеств, создание лучших планировочных решений и удобства проживания. Объёмы такого жилищного фонда в масштабах страны составляют 250 млн. кв. метров, 4 – 5-этажные типовые дома размещаются практически по всей территории страны, в них проживают около 15 миллионов граждан [1]. Жилые дома первых массовых серий имеют невысокий архитектурно-планировочный стандарт малометражных квартир, низкое качество строительно-отделочных работ, невыразительную архитектуру и однообразный внешний облик зданий и всей застройки в целом. Низкий уровень теплозащиты является причиной высоких затрат на их отопление в сибирском климате, система горячего водоснабжения, как правило, выполнена по «открытому» типу, т.е. в качестве горячей воды используется теплоноситель, что не соответствует стандартам водоснабжения. По оценкам специалистов, средний нормативный физиче-

ский износ жилых домов первых массовых серий составляет 29,3%, однако в связи с хроническим невыполнением планово-предупредительных и капитальных ремонтов фактический физический износ по многим зданиям значительно выше нормативного и составляет более 30%. Технические обследования жилых домов первых массовых серий показали, что капитальные конструкции зданий далеко не исчерпали свой физический ресурс. [2] Здания имеют запасы несущей способности оснований и фундаментов (12 – 30%), 5 – 50% – запасы несущей способности кирпичных стен и простенков, 20 – 50% – запасы несущей способности панельных стен и 5 – 30% – запасы несущей способности перекрытий и балконных плит. Общее техническое состояние стыков стеновых панелей зданий можно охарактеризовать как ограничено работоспособное, при котором имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, безопасности внезапного их разрушения, а дальнейшее функционирование конструкции возможно при контроле состояния. Отдельные элементы зданий (козырьки, карнизы, балконы) находятся в аварийном состоянии. Состояние наружных ограждающих конструкций, конструкций кровель, оконных заполнений и перекрытий подвалов отмечается как неудовлетворительное. Ограждающие конструкции не соответствуют современным теплотехническим требованиям, что приводит к неоправданным расходам тепловой энергии.

В качестве общего системного подхода к реконструкционным мероприятиям весьма показателен опыт модернизации жилья первых массовых серий в Германии. Когда фонд подобных зданий бывшей ГДР был включен в общий

федеральный фонд, у властей Германии тоже возникло множество новых проблем. Реконструкции и модернизации срочно требовали 2,7 млн. квартир в панельных домах, что составляло треть жилищного фонда восточных земель.

Проекты типовых зданий того времени в ГДР были аналогичны тем, которые разрабатывались в Советском Союзе, различия заключались лишь в более качественных отделочных материалах. Причина неудовлетворительного состояния жилищного фонда ГДР на тот момент крылась не столько в изъянах проектов, сколько имела экономический характер. Вместе со становлением новой экономической системы изменились политика в области эксплуатации жилья и условия сдачи жилья в аренду на территории бывшей ГДР. Квартплата повысилась в среднем в семь – десять раз. По заключениям специалистов были приняты решения о том, какие здания подлежат реконструкции, а какие – модернизации. Стоит отметить, что в немалой степени окончательное решение зависело от того, было ли здание приватизировано частной жилищной кампанией, или же был образован инвестиционный фонд для управления им.

Первыми были проведены мероприятия по наружному утеплению фасадов, замене окон и дверей, установке домофонов. Это касалось, в основном, крупнопанельных зданий. В более старых кирпичных зданиях 50 – 60-х годов была произведена перепланировка квартир, увеличено пространство ванной и туалета, кухни, заменены старые сети инженерных коммуникаций, приведены в соответствие с новыми противопожарными нормами лестничные марши и площадки. В некоторых домах существовало печное отопление, кото-