

УДК 69.059.17

**РОЛЬ РЕКОНСТРУКЦИИ В РЕШЕНИИ СОЦИАЛЬНЫХ,  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ И АРХИТЕКТУРНЫХ ЗАДАЧ**

*доц. Ж.А. ХОМИНИЧ,  
Е.Ю. ХУЦКАЯ, Е.М. КОЖЕМЯТОВА.  
(Полоцкий государственный университет)*

*Рассмотрены причины и обоснованы критерии социально-экономической оценки существующих зданий и застройки в целом с целью улучшения ее функциональных качеств и технического состояния. Показано, что для выявления комплекса проблем по развитию, обновлению и реконструкции жилой застройки в каждом конкретном случае должен учитываться социологический аспект проблемы, необходимо изучение опыта, практики и передовых градостроительных решений в этой области.*

Характерными и самыми массовыми объектами реконструкции являются жилые здания, прослужившие от 50 до 100 лет и более, которые составляют значительную часть жилого фонда крупных городов страны. Многие из них представляют собой капитальные многоэтажные строения, пригодные по техническому состоянию к дальнейшей продолжительной эксплуатации. Чрезвычайно существенны в градостроительном отношении их эстетические и архитектурные качества. Индивидуальный облик старых жилых зданий играет большую, а иногда и главную роль в формировании своеобразия старых городских районов, особенно центральных частей городов. Вместе с тем старые жилые здания в большинстве своем имеют значительный физический и моральный износ. Их реконструкция - важная архитектурная, градостроительная и сложная техническая задача.

Реконструкция отдельных жилых зданий, снос некоторых ветхих строений, благоустройство жилой территории должны представлять единый процесс обновления городской жилой застройки. Для проведения реконструкции важно определить в существующем жилом фонде квартала здания, которые по градостроительным аспектам и своему техническому состоянию целесообразно сохранить на далекую перспективу. Поэтому возникает необходимость предварительного обследования жилых зданий для их последующей реконструкции [1, с. 15].

Особенность реконструкции центров крупных городов - максимальное сохранение сложившейся застройки, пригодной к дальнейшей эксплуатации.

Реконструкция жилой застройки должна решаться комплексно, с учетом генерального плана развития города. Проектирование комплексной реконструкции жилых кварталов ведется в три этапа:

- 1) обследование сложившейся застройки и ее анализ;
- 2) прогнозирование содержания мероприятий по реконструкции на основе результатов обследования существующей застройки, генерального плана города и перспективных разработок на более отдаленные периоды;
- 3) разработка проектов реконструкции жилых кварталов на срок реализации генерального плана и за его пределами до полного завершения комплексной реконструкции.

Реконструкция жилых зданий целесообразна, так как она дает возможность не только улучшить качество квартир, но и повысить плотность застройки, что весьма важно в условиях дефицита свободных городских территорий [2, с. 95].

Составляя планы реконструкции жилой застройки районов городов со сложившейся схемой застройки, следует бережно относиться к существующим жилым зданиям и в максимальной степени учитывать возможность их сохранения. Вместе с тем анализ практики реконструкции жилой застройки позволяет утверждать, что далеко не каждое жилое здание целесообразно реконструировать. Реконструкционные работы считаются рентабельными, если затраты на их проведение не превышают 70 % стоимости нового здания, но это не относится к случаю, когда речь идет о модернизации и восстановлении зданий, являющихся историческими или архитектурными памятниками.

В структуре единовременных затрат, связанных с реконструкцией общесоюзных серий, удельный вес реконструкции составляет 59 - 60 %. Остальные затраты связаны с устранением морального износа и решением главной задачи - улучшением условий проживания.

Эффективность реконструкции зданий определяется сопоставлением социальных и экономических результатов с затратами, необходимыми для их достижения (улучшение жилищных условий и социально-культурного обслуживания населения; устранение физического износа; снижение эксплуатационных затрат).

Улучшение жилищных условий населения заключается в улучшении планировки квартир в реконструируемых зданиях с учётом односемейного заселения их после реконструкции, а также приведение этих зданий в соответствие с современными требованиями комфортности жилищ (наличие ванн или душа, горячего водоснабжения, лифта и т.п.). В зависимости от физического и морального износа здания объём мероприятий по реконструкции может быть различным.

Проведённые исследования позволяют сделать вывод, что реконструкцию полносборных зданий целесообразно проводить при таком физическом и моральном износе зданий, когда она не требует значительного объёма ресурсов по их устранению.

Сравнительную экономическую эффективность реконструкции целесообразно определять сопоставлением вариантов строительства нового здания с вариантами реконструкции существующего.

Экономическую эффективность реконструкции определяют как результат сравнения приведенных затрат (с учетом эксплуатационных расходов) в реконструируемом здании и в новом здании-аналоге, возводимом на месте застройки существующего здания, подлежащего реконструкции.

Важной частью технологии проектирования реконструкции жилых зданий является изучение существующего жилищного фонда, систематизация его архитектурных, конструктивных, градостроительных особенностей, разработка рациональных решений по реконструкции, накопление аналогов, разработка методических материалов, типовых решений и проектов.

Пятиэтажные здания первых лет индустриального строительства, подлежащие сносу, освобождают участки в кварталах городской застройки. Часто на них размещают новые строения, нарушающие характер исторической застройки.

Для обоснования сноса зданий определяют стоимость существующих зданий. Экономически можно обосновать снос почти любого здания, что не всегда оправдано.

Оценка строительных качеств, стоимости и технического состояния здания производится на основе приемов, разработанных в органах технической инвентаризации жилищного хозяйства, для переоценки основных фондов.

Результатом переоценки является определение восстановительной (строительной) стоимости здания и его действительной (балансовой) стоимости. Восстановительной называется стоимость постройки оцениваемого здания в ценах, действующих на дату выполнения расчета, без учета износа и в технических нормах, соответствующих дате оценки. Действительная стоимость - это восстановительная стоимость с учетом износа.

Для каждого вида зданий установлена группа капитальности, дана характеристика конструкций, составлены таблицы стоимости 1 м<sup>2</sup> площади, таблицы удельного веса каждого конструктивного элемента, а также введен ряд коэффициентов, учитывающих наличие или отсутствие различных видов оборудования. Но эта система оценок приводит к игнорированию всех сверхнормативных, по современным требованиям, «излишков» в конструкциях старых домов, которые обеспечивают повышенные долговечность, прочность и изолирующие свойства.

В результате принятой системы оценок все отличающиеся в высшую сторону показатели качества зданий старой застройки не учитываются, а с учетом износа стоимость оказывается значительно заниженной.

Установлено 6 групп капитальности для жилых зданий:

1) каменные особо капитальные:

- фундаменты каменные и бетонные; стены каменные и бетонные; стены каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия железобетонные;

2) каменные обыкновенные:

- фундаменты каменные; стены каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам;

3) каменные облегченные:

- фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные и каменные; своды по металлическим балкам;

4) деревянные (рубленые и брусчатые, смешанные и сырцовые):

- фундаменты ленточные бутовые; стены рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), сырцовые; перекрытия деревянные;

5) сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, смешанные и фахверковые:

- фундаменты «на деревянных стульях» или бутовых столбах; стены каркасные, глинобитные и др.; перекрытия деревянные;

6) каркасно-камышитовые и прочие облегченные.

Время реконструкции - краткий перерыв в длительном процессе службы здания и эксплуатация в течение этого периода не производится, поэтому сравнение эксплуатационных расходов здания, находящегося в реконструкции, экономически нецелесообразно.

Средства, вложенные в реконструкцию активной части основных фондов, всегда окупаются, а эффективность реконструкции может и должна быть нормирована.

Для непроектных фондов, и особенно для жилых зданий, использовать понятие окупаемости и эффективности капиталовложений нелогично и применять его в расчетах экономической эффективности не следует.

Особенности различных предложений по определению экономической целесообразности реконструкции или допустимых пределов затрат на нее проявляется в стремлении учесть максимальное количество факторов, влияющих на переустройство здания [3, с. 148].

На предпроектной стадии стоимость реконструкции может быть определена приблизительно, а определение стоимости нового здания, в той или иной мере приближающегося к объемно-планировочным и конструктивным параметрам реконструируемого здания, вызывает еще большие затруднения.

Большое влияние на степень экономичности реконструкции оказывает возможное уменьшение жилой площади [4, с. 170].

Исходя из вышесказанного, предлагается определять экономическую целесообразность реконструкции, учитывая следующие факторы:

- прямые затраты при реконструкции и при новом строительстве;
- величину ущерба при сносе существующего жилого фонда с целью освобождения места под строительство нового жилья.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Мешечек В.В., Матвеев Е.П. Пособие по оценке износа жилых и общественных зданий. - М., 1999.- 47 с.
2. Блех Е.М. Экономические проблемы морального износа и модернизации жилых зданий. - М., 1985.-108 с.
3. Шепелев Н.П., Шумилов М.С. Реконструкция городской застройки. - М., 2000. - 271 с.
4. Кутуков В.Н. Реконструкция зданий. - М., 1981. - 261 с.