

**НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА
РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

С проблемой реконструкции жилых домов в настоящее время сталкивается не только Россия, но и многие страны Европы. В зарубежных странах вопросам реконструкции зданий отводится первостепенное значение. В сравнении с западноевропейскими странами, которые уже в середине 1990-х гг. в основном завершили процессы модернизации, реконструкции и санации четырех-пятиэтажных крупнопанельных жилых домов, возведенных по типовым проектам из сборных конструкций заводского изготовления, в России только начали разрабатываться нормы и проекты реконструкции жилых домов. Это связано с относительно молодым жилым фондом России по сравнению с другими европейскими странами, что обуславливается войнами, происходившими на территории государства. Исходя из этого, жилой фонд России можно разделить следующим образом: до революционной постройки – 6%; здания периода строительства 1917 – 1960 гг. – 24%; постройки периода 1961 г. по настоящее время – 70% [1].

В настоящее время в России рассматривается проблема реконструкций зданий, возведенных по типовым проектам из сборных конструкций заводского изготовления. Моральный износ, связанный с недостатками планировочных решений, изменения к требованиям комфортабельности жилья, уплотнения застройки, необходимость создания рабочих мест в непосредственной близости с жильем – все эти факторы определяют необходимость создания более радикальных способов модернизации и реконструкции отдельных домов и всей жилой застройки в целом. Реализация всех этих способов требует определенных финансовых затрат государства. Во Франции, например, при реконструкции и модернизации зданий используется подход с двумя формами бюджетного финансирования социального жилищного сектора. Одна представляет собой субсидирование генеральных заказчиков, которые строят, ремонтируют и реконструируют жилой фонд. Другая основана на финансовой помощи гражданам в зависимости от уровня доходов с целью облегчения выплат квартплаты. Так же используется социальная поддержка населения с низким уровнем доходов. Проводятся мероприятия по адаптации промышленных зданий и сооружений под жилье. Так, например по опыту европейских стран, доля затрат на ре-

* Работа выполнена под руководством канд. техн. наук, доцента ФГБОУ ВПО «ТГТУ» О. Н. Кожухиной.

конструктивные работы в Швеции составила 40%, в Финляндии – 51%, во Франции – до 60%, в Германии – 40...50% [1].

Зарубежный опыт восстановления, модернизации и реконструкции зданий основан на использовании нескольких моделей жилищного хозяйства чаще всего социально ориентированные (например, Швеция, Финляндия и др.)

Социально-ориентированные жилищные хозяйства характеризуются созданием квартирного акционерного общества, которое несет ответственность за здание в целом, а жилец – за собственную квартиру (если здание многоэтажное). Правление акционерного общества, выбираемое жильцами, несет ответственность за качественное и рентабельное содержание здания. Владельцы квартиры выплачивают акционерному обществу ежемесячную плату за эксплуатационные расходы и плату за выполнение работ, связанных с капитальным ремонтом или реконструкцией. На выполнение данного вида работ акционерное общество берет банковский кредит с залогом в виде земельного участка и здания. Решение о ремонте здания или реконструкции принимается большинством членов акционерного общества, что существенно упрощает дальнейшие процедуры финансирования, выбора исполнителей работ и т.п.

В Германии основной подход в организации реконструкции и санаций крупнопанельного домостроения построен на поддержки государством строительных компаний. То есть федеральные власти оказывают федеральную поддержку жилищно-строительным компаниям по проведению санации зданий. Такой подход наиболее приемлем к условиям Российской Федерации. Санация, то есть восстановление, модернизация и техническая реабилитация жилищного фонда, необходима, так как крупнопанельные жилые дома не соответствуют требованиям нормативов по энергосбережению. В Германии при решении данной проблемы разработана общегосударственная концепция комплексной санации жилых зданий, в которой рассмотрены способы и методы реконструкции.

На практике процесс реконструкции также требует большого внимания. Так, во Франции при реконструкции четырех-пятиэтажных жилых домов, помещения вестибюлей и лестниц отделываются долговечными материалами, такими как камень, керамическая плитка, лицевой кирпич, также особое внимание уделяется дизайну дверей, порталов, размещение почтовых ящиков и т.п. При необходимости осуществляется небольшая перепланировка лестничного узла, устраняют мусоропроводы из-за антисанитарии, отделяют ступени лестниц несколькими резино-пластиковыми покрытиями, устанавливают более яркое электроосвещение. В некоторых случаях во Франции и других странах при необходимости могут устраивать в первых этажах кварти-

ры для престарелых и инвалидов с соответствующей планировкой, специальным оборудованием и выходом из них прямо на приквартирные озелененные участки.

В других европейских странах распространенным приемом реконструкции жилых крупнопанельных домов является увеличение размеров квартир, отдельных помещений за счет пристройки к ним дополнительных объемов (ризалитов, эркеров, лоджий) с целью организации более просторных входов, тамбуров, расширения габаритов некоторых комнат. В скандинавских странах, таких как Швеция и Финляндия, также может использоваться пристройка малых объемов санитарно-технических блоков совместно с саунами, балконов и других пристроек. Наряду с железобетонными сборными элементами широко используются металлоконструкции, например пристройка остекленных лоджий из металлоконструкций. При этом все объемные элементы выполняются с полной заводской готовностью, затем монтируются самоходным краном. Такое конструктивное решение удобно применять, потому что оно позволяет до минимума снизить трудозатраты на строительной площадке и вести работы без отселения жильцов. Так же в зависимости от градостроительной ситуации могут использоваться методы снижения высотности зданий, разделения зданий с демонтажом промежуточных секций и снижением этажности. Достаточно распространенным методом является реконструкция крупнопанельных зданий с надстройкой мансардных этажей. Он дает относительно высокий технологический и архитектурный эффект. Практика использования данного метода показала его эффективность, так как при этом снижается стоимость дополнительной площади за счет исключения устройства фундаментов, строительства объектов инфраструктуры, подводки коммуникаций.

Многолетний опыт других стран показывает необходимость разрабатывать долговременную программу обновления и реконструкции жилого фонда государства.

Из анализа опыта других стран следует:

- на обновление, реконструкцию и модернизацию жилой застройки выделяются значительные средства, примерно 50% от всех затрат на новое жилищное строительство (Германия);
- большая доля (около 60%) реконструируемой городской застройки приходится на жилые здания (Франция) [1];
- необходимо разрабатывать программу финансирования реконструкции жилых домов;
- использование синтеза отечественного и зарубежного опыта необходимо для разработки наиболее рациональных проектов реконструкции жилой застройки.

В России не так давно началась программа реконструкции зданий, поэтому знание и опыт европейских стран позволит наиболее эффективно решить методы и способы реконструкции, модернизации и восстановления жилых домов.

Список литературы

1. *Афанасьев, А. А.* Технологии восстановления эксплуатационной надежности жилых зданий / А. А. Афанасьев, Е. П. Матвеев. – Москва : ОАО «ЦПП», 2008. – Ч. 1. – С. 479.

2. *Кочерженко, В. В.* Технология реконструкции зданий и сооружений / В. В. Кочерженко, В. М. Лебедев. – Москва : Ассоциация строительных вузов, 2007. – С. 224.

*Кафедра «Городское строительство и автомобильные дороги»
ФГБОУ ВПО «ТГТУ»*