

Говорят, человеку столько лет, на сколько он сам себя чувствует. Пожалуй, то же самое можно сказать и о домах, в которых мы живем. Если за ними ухаживали, вовремя ремонтировали, то их возраст не имеет особого значения.

Об особенностях эксплуатации жилых домов наша беседа с Ниной Михайловной ВАВУЛО, канд. техн. наук, заведующей отделом жилищного хозяйства Академии коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова.

Значение профессиональной эксплуатации зданий*



Н.М. Вавуло

Нина Михайловна, известно, что во многих местах сносят пятиэтажки, чтобы на их месте возводить новые дома. Объясняют это тем, что они свой срок давно отжили. Выходит, что снос пятиэтажных зданий относится к выполнению Программы переселения из ветхого жилищного фонда?

Думаю, вы не правы. Пятиэтажки, которые сносят с целью переселения, не относятся к ветхому

фонду. Мнение, что они строились на 25 лет, – неверное. Эти здания были построены из материалов и конструкций, срок службы которых в несколько раз больше.

Однако кроме физического износа существует моральный. Пятиэтажки возводились в то время, когда люди очень нуждались в жилье, строились они быстро, обходились государству дешево. Благодаря им в значительной мере был решен жилищный вопрос для многих семей. Но морально такие дома быстро устарели, так как появились другие требования к планировке квартир, размеру кухни, комнат и т. д.

Кроме того, для таких зданий характерна очень слабая теплозащита. Это также является одной из причин, почему пятиэтажки потеряли свою актуальность. К тому же они не имеют лифтов, мусоропроводов.

Означает ли это, что их надо сносить?

Вряд ли стоит сразу принимать такие радикальные решения. Мы обследовали все серии пятиэтажек России и стран СНГ. С моей точки зрения, во многих случаях их можно привести в достойное состояние, и это будет

оправданно. Сейчас имеются хорошие разработки по приведению пятиэтажек в порядок, например у МосЖилНИИпроекта. Интересный проект разработан в Минске. Суть предлагаемых решений в том, что усилена теплозащита, изменена планировка за счет пристройки мансардного этажа или двух этажей. Это предполагает установку лифта. МосЖилНИИпроектом предусматривается пристройка типа лоджии, которая позволяет увеличить площадь кухни. Есть варианты перепланировки этажа – вместо четырех квартир остаются три, зато вполне современные. Кроме того, эти дома после приведения в порядок можно использовать для малоимущих семей.

Еще раз хочу подчеркнуть, что прочностных дефектов в таких зданиях очень мало. Все в основном связано с моральным износом и теплофизикой.

А как быть с ветхим фондом? Его дома годятся только на снос?

Ветхий фонд – не пятиэтажки. Это здания, построенные до революции, одноэтажные и двухэтажные дома военного времени, кото-

* По материалам "Строительной газеты". 2005. № 10 (9813).

рых очень много. К сожалению, Программа переселения из ветхого жилищного фонда прошла мимо Академии коммунального хозяйства, хотя наработок по такому жилью больше, чем у нас, нет ни у кого. Например, разработана Методика по определению непригодности жилых зданий и жилых помещений для проживания. Сотрудники только нашего отдела обследуют в год порядка 300 зданий разных серий, конструкций, времени постройки. Технически проработана технология по утеплению зданий, устранению подтечек, ремонту крыш, приведению в норму температурно-влажностного режима всех конструкций – от кровли до планировочной территории. Использование наших наработок могло бы привести к куда более эффективным результатам.

В жилищном хозяйстве я работаю с 1961 г., и все это время существовала программа по ветхому фонду. Почему? Да потому, что темпы сноса и строительства нового жилья для расселения людей никогда не совпадали. Из года в год накапливались недоремонт или недовыселение. Сейчас все это обрело колоссальные масштабы. Около 5 млн граждан проживают в ветхом и аварийном фонде, который составляет 3,1% российского жилья (87,8 млн кв. м).

Конечно, часть ветхого фонда может быть приведена в приемлемое техническое состояние до решения о сносе домов. Но, увы, ничего не предпринимается. Потому что это не аварийный фонд.

Но еще раз подчеркиваю, такие дома можно изменить. Однако каждое здание должно рассматриваться индивидуально. Мы ни одного заключения не дали без его детального обследования. Ведь каждый дом имеет свое назначение и свои особенности.

Но сносят сейчас не только ветхое дома, пятиэтажки, но и девятиэтажные дома. Целесообразно ли это делать?

Огульно утверждать, что это неправильно сделано, нельзя. Во времена, когда строили 5- и 9-этажные здания, была нехватка материалов, к тому же они стоят без ремонта по 15–20 лет, у коммуникаций – по 30 лет безремонтной службы. Поэтому для любого дома, который ни разу не ремонтировался, нужно произвести экономический расчет. Допустим, нельзя делать капитальный ремонт при наличии старого утепления. Значит, надо полностью заменить ограждающие конструкции, оконные блоки, все коммуникации, подсчитать, сколько необходимо средств, чтобы привести этот дом в порядок. Если он территориально расположен удачно и инвестор готов вложить деньги, чтобы расселить людей, то снос целесообразен.

Академия подготовила немало различных изданий, которые позволяют решать многие вопросы целесообразности эксплуатации и ремонта. К ним относятся Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, Методические рекомендации по ликвидации нарушений в содержании и использовании жилищного фонда и придомовых территорий, Эталон раздела «Техническая эксплуатация» проекта капитального ремонта полносборного жилого дома, Альбом технических решений по повышению тепловой защиты зданий, утеплению узлов при проведении капитального ремонта жилищного фонда и др.

Наша Академия с первых шагов типового проектирования занималась изучением, анализом качества зданий на этапах проектирования, строительства и эксплуатации. Накоплен огромный статистический

материал по качеству зданий различных лет постройки, возведенных в разных климатических регионах страны. Разработаны рекомендации по повышению эксплуатационных показателей зданий, в т. ч. их теплозащиты.

Разработан и опробован ряд инженерных и социально-экономических технологий, приемов и мероприятий, дающих возможность резко снизить ресурсоэнергозатраты при различных уровнях капитальных вложений. К ним относятся прежде всего энергетические обследования, результатом которых является разработка энергопаспортов объектов, а также мероприятий, рекомендаций, технических решений и технологий по энергоресурсосбережению, являющихся их неотъемлемой частью.

Академией сделано очень много. Но согласитесь: работа по вашим рекомендациям, особенно касающимся капитального ремонта зданий, требует немалых средств. Сейчас их хватает, а через два года согласно Жилищному кодексу РФ жильцы приватизированных квартир, а таких большинство, будут платить за капитальный ремонт из своего кармана. Разве это будет им по силам?

Во-первых, могу сказать, что Жилищный кодекс РФ недоработан. Наши замечания в нем не учтены. А в отношении платы за капитальный ремонт считаю, что человек сначала должен получить жилье, соответствующее современным стандартам, лишь после этого к нему можно предъявлять требование об оплате капитального ремонта.

Что имеется в виду. Нормативы по жилью изменились в 1998 г. Фак-

тически с 2000 г. жилье стало строиться по новым нормам. Поэтому дома, возведенные до этого срока, должны передаваться с учетом оплаты капитального ремонта. Схема та же, что существовала при передаче ведомственного жилья. Организация, которая брала ведомственный дом, должна была выделить средства на капитальный ремонт. Идея была хорошая, но из этого ничего не вышло. Денег ведомство, у которого находился на балансе дом, не платило, поэтому сейчас ведомственный фонд находится в плачевном состоянии и вызывает лишь "головную боль" у муниципальных властей.

Не смогут выполнить капитальный ремонт своих домов и жители приватизированных квартир. Это очень дорого, в то же время он требуется всем домам, построенным до 1999 г. Да, такой ремонт должен каким-то образом ложиться на плечи жильцов. Но каким? В данном случае интересен опыт французов, где 1% доходов с каждого предприятия перечисляется в фонд капитального ремонта. Накоплены колоссальные средства, которых вполне достаточно, чтобы отремон-

тировать каждый дом. Чтобы привести у нас капитальный ремонт, надо всех инвесторов на ноги поднять. Поэтому если раньше был недоремонт, то сейчас просто неремонт. Программа проведения работ по капитальному ремонту чрезвычайно занижена.

Почему все это происходит? На мой взгляд, реформирование жилищно-коммунального хозяйства пошло однобоко. В первую очередь решали проблему управления, что важно и правильно. Решали проблемы снижения тепловой энергии за счет инженерных коммуникаций. Систему эту модернизировали, счетчики поставили, а дом остался в прежнем плачевном состоянии. Он, как и раньше, требует отопления по старым нормам, где 30% топлива просто теряется. Перерасходы огромны, поэтому о них не говорят. Вот и получается: **чем вы хуже живете, тем больше платите.**

Технической эксплуатацией зданий, куда входят их обслуживание, капитальный ремонт, как следует не занимаются, потому что нет средств. Деньги раскиданы по разным программам, организациям и неизвест-

но куда уходят. А прежде было так: берешь дом и все в нем делаешь.

А с новыми домами проблем нет? Там все в порядке?

В принципе, новые дома доведены до логически правильного состояния. Однако сказать, что все хорошо, нельзя. Сейчас, к примеру, в новых домах делают бесчердачные крыши. Они были запрещены Госстроем России еще в 1985 г. как очень дорогие в эксплуатации.

В СНиПе указаны теплые чердаки. Но многие строительные организации не знают, что это такое, ставят там батареи отопления. В результате жители платят за тепло, которым никто не пользуется. А ведь теплый чердак предполагает экономию тепла. Оно создается за счет выхлопов, вентиляции. И таких вот вопросов, нестыковок очень много. Таковы наши наблюдения и оценки.

В заключение еще раз подчеркну: очень важно каждый дом постоянно поддерживать в надлежащем состоянии. Это позволит продлить срок службы здания и обеспечивать население нормальными коммунальными услугами.