

УДК 69.059.14

*Гайнутдинов Р.Ф.*

*студент*

*Ихсанов Н.В.*

*студент*

*Хасанова Л.М., к.т.н.*

*заведующий кафедрой природообустройства, строительства и гидравлики*

*ФГБОУ ВО Башкирский ГАУ*

*Россия, Уфа*

*Gainutdinov R.F.*

*student*

*Ihsanov N.V.*

*Student*

*Khasanova L.M., c.t.s.*

*head of the Department of Environmental Management, Construction and Hydraulics*

*FSBEI HE Bashkir SAU*

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ НЕОБХОДИМОСТИ СНОСА ИЛИ  
РЕКОНСТРУКЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В ПРОЦЕССЕ  
ПРИЗНАНИЯ ИХ АВАРИЙНЫМИ  
PROBLEMS OF ASSESSING THE NEED FOR DEMOLITION OR  
RECONSTRUCTION OF APARTMENT BUILDINGS IN THE PROCESS OF  
RECOGNIZING THEM AS EMERGENCY

*Аннотация: В статье приводятся современные проблемы оценки необходимости сноса или реконструкции многоквартирных домов государственного, муниципального и частного жилого фонда в процессе признания их аварийными на примере реального случая.*

*Abstract: The article presents modern problems of assessing the need for demolition or reconstruction of multi-apartment buildings of state, municipal and private housing stock in the process of recognizing them as emergency on the*

*example of a real case.*

*Ключевые слова: Многоквартирный дом, аварийный, техническое состояние, снос, капитальный ремонт.*

*Keywords: Apartment building, emergency, technical condition, demolition, major repairs.*

*Цели и задачи: Определить, какое решение необходимо принимать в результате признания многоквартирных домов аварийными: снос, реконструкция или комплексный капитальный ремонт.*

В последние десятилетия все больше наблюдается тенденция резкого ухудшения технического состояния многоквартирных жилых домов. Немалая часть зданий в городах и населенных пунктах находится в аварийном или предаварийном состоянии, нуждается в текущем, капитальном ремонте, сносе или реконструкции. Физический износ строительных конструкций зданий обусловлен целым рядом причин, включающих проектные ошибки, низкое качество строительных материалов и работ, дефицит или полное отсутствие финансирования мероприятий, направленных на их эксплуатацию, грубые нарушения правил технической эксплуатации, а так же случаи отказа населения признавать окончание срока "жизни" своего жилья.

Основными причинами разрушения несущих конструкций являются в основном низкое качество выполняемых строительно-монтажных работ, отступление от проектных решений при возведении конструкций, нарушение требований правил эксплуатации и нерегулярность проведения текущего и капитального ремонтов. Это свидетельствует о том, что имеющиеся факты отступления от требований строительных норм и правил на стадии строительства усугубляются и неграмотным эксплуатационным содержанием объектов всех категорий.

Статистика аварий, только официально зарегистрированных на территории РФ, показывает устойчивую тенденцию по увеличению доли аварий на эксплуатируемых зданиях с длительным пребыванием людей.

Физический износ здания – ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами. Физический износ определяют путем обследования элементов

здания визуальным способом, инструментальными методами контроля и испытания их в соответствии с требованиями ГОСТ 31937.

Согласно введенного в действие нового ГОСТ 31937-2024 "обследование технического состояния здания" — это специальный вид инженерных изысканий, в который входит комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих работоспособность объекта обследования и определяющих возможность его дальнейшей эксплуатации, реконструкции или необходимость восстановления, усиления, ремонта, демонтажа (сноса) и включающий в себя обследование грунтов основания и строительных конструкций на предмет выявления изменения свойств грунтов, деформационных повреждений, дефектов несущих и ограждающих конструкций и определения их фактической несущей способности.

Основной целью обследования является определение действительного технического состояния здания и его элементов, получение количественной оценки фактических показателей качества конструкций с учетом изменений, происходящих во времени.

Обследование рекомендуется проводить не реже одного раза в 10 лет и не реже одного раза в пять лет для зданий или их отдельных элементов, работающих в неблагоприятных условиях.

Зачастую данные рекомендации не выполняются по причинам недофинансирования мероприятий по эксплуатации или откровенным отсутствием мониторинга за безопасностью здания. Организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, а так же органы местного самоуправления не всегда готовы финансировать данные мероприятия по причине их дороговизны и сложностей определения их технического состояния.

Как правило они проводятся при наличии многочисленных жалоб жителей домов при истечении сроков эксплуатации здания, обнаружении критических дефектов в процессе технического обслуживания, по результатам последствий различных аварий, связанных с разрушением здания или его части.

Вместе с тем, имеют место сложности при определении технического состояния многоквартирного дома различными специализированными

организациями на этапе дальнейшего признания его аварийным, подлежащим сносу или реконструкции.

Примером может служить 2-этажный многоквартирный дом № 57 по ул. Петропавловской, 1947 года постройки, расположенный в г. Уфе (Рисунок 1).



Рисунок 1 - Многоквартирный дом № 57 по ул. Петропавловской г. Уфы

Дом относится к 3-й группе капитальности зданий, ориентировочный срок эксплуатации которых в нормальных условиях составляет 80 лет, для данного дома срок эксплуатации истекает в 2027 году.

В 1999 году Администрацией Советского района г. Уфы здание было признано непригодным для постоянного проживания в порядке, установленном Положением по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания, утвержденным приказом Министра ЖКХ РСФСР от 05.11.1985г. № 529.

Здание было включено в Адресную программу Республики Башкортостан по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы, с планируемой датой сноса – 30.03.2016г.

Так же здание было признано аварийным и подлежащим сносу постановлением Администрации г. Уфы в 2015 году, на основании заключения Межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В 2016 г. жители дома обратились в Октябрьский районный суд г. Уфы с административным исковым заявлением к Администрации г. Уфы о признании недействительным заключения Межведомственной комиссии и постановления Администрации г. Уфы.

В рамках рассмотрения иска, судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза. Согласно заключению эксперта, техническое состояние дома оценивалось как ограниченно-работоспособное. Степень физического износа на момент натурального осмотра составлял 57%. Дом соответствовал требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, являлся ограниченно-пригодным для проживания, угрозу жизни и здоровью жильцов и третьих лиц не создавал.

Решением Октябрьского районного суда г. Уфы РБ заключение Межведомственной комиссии и постановление Администрации г. Уфы были признаны недействительными.

Жилой дом был исключен из Адресной программы Республики Башкортостан по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы.

В 2023 году в части жилых помещений многоквартирного дома произошел пожар. Причиной пожара могло послужить возгорание горючих материалов от теплового проявления электрического тока в результате аварийного режима работы в электросети

В 2023 году в связи с выявленными нарушениями эксплуатации, Прокуратурой г. Уфы в Администрацию г. Уфы было внесено представление об устранении нарушений федерального законодательства по жилому дому.

Орган местного самоуправления, являясь собственником части жилых помещений в доме, не направил заявление в Межведомственную комиссию, а также не организовал обследование дома специализированной организацией.

В 2024 году в Межведомственную комиссию все же поступило заявление Администрации Советского района г. Уфы о признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции с приложением заключения специализированной организации по результатам технического обследования строительных конструкций здания многоквартирного дома.

В соответствии с заключением специализированной организации, проводившей обследование дома, техническое состояние строительных конструкций дома оценивается:

- фундаменты – ограниченно-работоспособное состояние (Рисунок 2);
- стен и перегородок – ограниченно-работоспособное состояние (Рисунки 3 и 4);
- перекрытий – аварийное состояние (Рисунок 5);
- крыша – аварийное состояние (Рисунок 6).



Рисунок 2 – фундамент



Рисунки 3 и 4 – стены и перегородки



Рисунок 5 – перекрытия



Рисунок 6 - крыша

По итогам обследования сделаны следующие выводы: многоквартирный дом, находится в аварийном состоянии, при котором строительные конструкции и здание в целом, характеризуются повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и характеризующаяся кренами, могут вызвать потерю устойчивости объекта. Состояние строительных конструкций не обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

По укрупненным показателям физический и моральный износ здания приближается к 75-80%.

Специализированной организацией разработан перечень работ по приведению конструкций дома в работоспособное состояние. При этом, рекомендаций о сносе здания не сделано.

Кроме того, необходимо учитывать тот факт, что ненадлежащая эксплуатация дома, в том числе имела место по причине наличия долгов собственников перед управляющей организацией за содержание более 2 млн. рублей.

За период от отмены решения о признании дома аварийным и до нового витка установления его статуса уже были запланированы работы по капитальному ремонту элементов дома на ближайшие годы.

**Выводы и предложения:** Принятие решения о признании дома аварийным и подлежащим сносу, реконструкции или капитальному ремонту имеет неоднозначный характер.

Согласно п. 13.5 Свода правил СП 372.1325800.2018 «Здания жилые

многоквартирные. Правила эксплуатации» минимальная продолжительность эксплуатации элементов зданий до капитального ремонта и определение потребности в проведении капитального ремонта определяются в соответствии с приложением А СП 368.1325800.2017.

В соответствии с приложением А свода правил СП 368.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта», физический износ здания 70% и выше свидетельствует об аварийном состоянии элементов несущих конструкций, эксплуатация здания возможна лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены аварийных элементов. Межведомственной комиссией может быть принято решение о целесообразности проведения комплексного капитального ремонта либо реконструкции.

Основная часть жителей против расселения и последующего сноса дома.

В случае проведения реконструкции, жителей так же необходимо обеспечить временным жильём.

Необходимо учитывать, что возможность проведения капитального ремонта либо реконструкции или снос здания должны определяться сопоставлением получаемых экономических и социальных результатов с затратами, необходимыми для их достижения. При этом экономические результаты должны выражаться в устранении физического и морального износа и экономии эксплуатационных расходов.

## Библиографический список

- Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- ГОСТ 31937-2024. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния;
- СП 454.1325800.2019 Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния;
- СП 54.13330.2022 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003;
- СП 368.1325800.2017 Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта;
- ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий, утвержденные приказом Госгражданстроя от 24.12.1986 г. N 446;
- МДК 02-03.2003 Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. N 170;
- Методические рекомендации «Правила оценки физического износа многоквартирных домов», утвержденные Минстроем РФ в 2018 г. Потапов И.П., Степанов М.А., Никитин Е.В., Краснова Т.А.;
- Утробин, И. М. Оценка физического и морального износа реконструируемых жилых зданий / И. М. Утробин. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2018. — № 20 (206). — С. 179-181. — URL: <https://moluch.ru/archive/206/50549/>;
- Совершенствование методов определения физического износа зданий и сооружений. Литвинова О.В., Толкачева А.А., Малгатаева Е.И. / Молодежный вестник ИргТУ. 2019. Т. 9. № 2. С. 120-124: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=39542659>.