

УДК 69.003

## К вопросу отнесения панельных жилых домов типовой застройки к категории ветхих и аварийных

© А.Ю. Апрелькова<sup>1</sup>, Т.В. Добышева<sup>2</sup><sup>1</sup> Комитет по управлению Свердловским округом администрации города Иркутска, г. Иркутск, Российская Федерация<sup>2</sup> Иркутский национальный исследовательский технический университет, г. Иркутск, Российская Федерация

**Аннотация.** Цель работы представляет собой отражение актуальных проблем, касающихся ветхого и аварийного жилья, а именно обеспечение комфортных и безопасных условий для проживания граждан. В статье приведены аспекты, вызывающие возникновение аварийного и ветхого жилого фонда, в том числе основные признаки этих понятий и главные отличия. Общее количество многоквартирных домов в России и в Иркутской области в частности, а также доля ветхого и аварийного жилья показывают острую проблему, требующую незамедлительных решений. При этом в качестве наиболее проблемных выступают многоквартирные дома типовой застройки – пятиэтажные панельные дома, которые распространены в различных городах России, в том числе и в городе Иркутске. Осуществление ликвидации жилых домов данной застройки является спорным вопросом, так как для реализации этого возникает много проблем. В статье приведены основные причины, которые побуждают к принятию более масштабных мер, позволяющих решить проблему ветхого и аварийного жилья, а также обеспечить гражданам комфортные условия для жизни. Основа решения проблемы аварийности домов типовой застройки заключается в проведении качественного обследования технического состояния конструктивных элементов.

**Ключевые слова:** ветхое жильё, аварийные дома, снос объектов, типовая застройка, многоквартирные дома, обследование

## On Categorizing Panel Houses as Typical Buildings as Dilapidated and Emergency

© Alexandra Y. Aprelkova<sup>1</sup>, Tatiana V. Dobysheva<sup>2</sup><sup>1</sup> Sverdlovsky District Management Committee, Irkutsk City Administration, Irkutsk, Russian Federation<sup>2</sup> Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russian Federation

**Abstract.** The article reflects topical issues related to dilapidated and emergency housing, namely, ensuring comfortable and safe living conditions for citizens. The article presents the aspects that cause the occurrence of emergency and dilapidated housing stock, including the main features of these concepts and the main differences. The total numbers of apartment buildings in Russia and in Irkutsk region in particular, as well as the proportion of dilapidated and emergency housing, show an acute problem requiring immediate solutions. At the same time, the most problematic are typical apartment buildings – five-story panel houses, which are common in various cities of Russia, including the city of Irkutsk. The elimination of residential buildings of this type is a controversial issue, as there are many problems for the implementation of this. The article provides the main reasons that lead to the adoption of larger measures to solve the problem of dilapidated and emergency housing, as well as to provide citizens with comfortable living conditions. The basis for solving the problem of accidents in typical buildings is to conduct a high-quality survey of the technical condition of structural elements.

**Keywords:** dilapidated housing, emergency houses, demolition of objects, typical buildings, apartment buildings, inspection

Наличие высокого уровня ветхого и аварийного жилищного фонда в России на современном этапе вызвано проблемами ЖКХ, связанными с обслуживанием жилых зданий, пробелами в законе в области капитального ремонта, а также бездействием органов местного самоуправления. Процент

износа зданий велик, так как во многих городах строительство большого количества жилых домов осуществлялось более полувека назад.

С течением времени конструкции жилых зданий изнашиваются, соответственно, устойчивость и надёжность конструкций

значительно снижается, что приводит к уничтожению безопасных и благоприятных условий для проживания [1]. В связи с отсутствием решения данной проблемы с каждым годом продолжает увеличиваться количество жилья, попадающего под категорию ветхого и аварийного, а вместе с тем растёт количество людей, нуждающихся в доступном и комфортном жилье.

Помимо временных параметров, на повышение износа зданий влияют внутренние и внешние факторы [2]:

- климатические условия (перепады температур, влажность воздуха, воздействие солнца, ветер, осадки, газы, электромагнитные волны);
- действия природных факторов (землетрясения, ураганы, подтопления, давление грунта, биологические продукты);
- качество технической эксплуатации;
- процессы в материалах конструкций (физические и химические, звуковые колебания, шум, влажность);
- антропогенные факторы (пожар, строительство, земляные работы, удары, вибрации и другая деятельность людей);

- конструктивные (нагрузки собственные, технологические);
- качество изготовления.

Особенно повышенный износ конструкций имеют многоквартирные дома, возведённые в советское время, а также дома, построенные в регионах, подверженных действиям природных и техногенных факторов.

При этом износ конструктивных элементов зданий делится на три периода (рис. 1):

- период 1: приработка здания, появление деформаций и повышенного износа элементов (данный период является недлительным и выпадает на гарантийный срок);
- период 2: нормальная эксплуатация здания и медленный износ его конструктивных элементов (наиболее длительный период, при котором происходит накопление необратимых изменений и деформаций, способствующих медленному разрушению);
- период 3: ускоренный износ здания и его конструкций (с течением времени здание становится ветхим, поэтому проведение в нём ремонта не восстановит прежнюю работоспособность) [3].



Рис. 1. Интенсивность отказов элементов жилых зданий на всём этапе эксплуатации

Следует отметить, что физический износ здания в целом или отдельной его конструкции является величиной, которая характеризует ухудшение технического состояния здания, снижение эксплуатационных свойств (прочность, устойчивость, долговечность) и других качеств, в результате чего снижается стоимость здания<sup>1</sup> [4].

Снижение эксплуатационных качеств и возрастание физического износа приводят к тому, что многоквартирные дома приобретают статус «ветхие» и «аварийные».

Слово «ветхий» указывает на старость чего-либо, непригодность к восстановлению, на разрушение от времени. Но следует отметить, что данный термин не имеет чёткой трактовки в законодательстве Российской Федерации, хоть и активно используется в наименовании программ, связанных с жилищным фондом.

Согласно приказу Госстроя РФ от 10.11.1998 № 8, ветхое состояние здания следует понимать как состояние, при котором конструктивные элементы здания не соответствуют заданным эксплуатационным требованиям в результате высокого физического износа. Ветхость здания можно также расценивать как процент износа его кон-

<sup>1</sup> Пылаев А.Я., Пылаева А.А., Долятовский В.А., Карасева Л.В. Качество жилых зданий: учеб. пос. для магистрантов по направлению подготовки «Архитектура». Ростов-на-Дону: Изд-во ЮФУ, 2017. 334 с.

струкций. Например, каменные дома признаются ветхими при условии, что процент их износа составляет более 70 %, для деревянных домов этот показатель должен быть выше 65 %.

Объект жилищного фонда (дом), имеющий определённый физический износ, признаётся ветхим в том случае, когда его характеристики (деформационные и прочностные) равны или значительно ниже предельно допустимых характеристик, которые определены нормативными документами и условиями эксплуатации тех или иных конструкций. Степень или показатель физического износа, как правило, определяется на основании действующих нормативных правовых актов.

Помимо термина «ветхий» жилищный фонд, встречается и такое понятие, как «аварийный» жилищный фонд. Данный термин присутствует в методическом пособии МКД 2-04.2004. Согласно данному пособию, состояние здания, в котором большая часть основных несущих конструкций представляет угрозу для жизни людей, является аварийным. Иными словами, здание признаётся аварийным, если оно имеет высокий естественный износ, значительные повреждения конструкций, потерю устойчивости, деформации, превышающие нормативные показатели. Также необходимо отметить, что жилое здание становится обветшалым с течением большого количества лет, то есть это долговременный процесс, а аварийным любое здание может стать в короткий период при сильном воздействии внутренних и внешних факторов, действующих на него. Таким образом, данное сравнение указывает на временную разницу снижения эксплуатационных свойств. Но наиболее опасным для конструктивных элементов зданий становится сочетание двух этих состояний, которое влечёт за собой полное разрушение зданий и даже жертвы<sup>2 3</sup> [5].

Жильё относится к категории аварийных, если его текущее техническое состояние вызывает угрозу безопасности проживания и быта граждан. Прежде всего такое состояние характеризуется следующими факторами:

- повреждением конструкций здания, деформацией элементов, а также снижением прочности и несущей способности одного или нескольких основных конструктивных элементов (фундаментов, стен, колонн, перекрытий, крыш, лестниц);

- деформацией, возникшей в результате некоторых обстоятельств и отнесённой к основанию здания;

- разрушениями, трещинами и иными повреждениями конструкций, вызванными землетрясениями, просадками грунтов и другими явлениями, которые не могут быть устранены с условием обеспечения требований строительных правил;

- аварийными ситуациями, а также пожарами, после которых совершенно нецелесообразно проводить работы по восстановлению конструкций и расходовать большое количество денежных средств.

Согласно действующему в настоящее время законодательству, ветхое жильё является жильём непригодным для проживания людей. К непригодному жилью также относятся здания или отдельные жилые помещения, которые имеют признаки ветхости (срок эксплуатации, износ), представляют опасность (аварийное состояние) или имеют вредное воздействие некоторых факторов среды обитания<sup>4</sup>.

В данный момент наиболее актуальной является проблема обеспечения людей благоприятными условиями для проживания. Это связано с тем, что многие граждане проживают в домах, которые были построены давно и имеют высокий физический износ, однако средств для смены условий проживания на более благоприятные и безопасные у них недостаточно.

Решением проблемы по обеспечению граждан благоприятными условиями проживания может быть проведение ремонтов, снос старых домов и переселение в новые [6, 7].

По состоянию на 2021 год на территории Российской Федерации расположены 1225305 многоквартирных жилых домов. Согласно данным, на территории Иркутской области имеется 39601 многоквартирный дом, из них 1445 домов признаны ветхими,

<sup>2</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2020. 260 с.

<sup>3</sup> Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Права и обязанности граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учеб. пос. М.: Юстицинформ, 2019. 636 с.

<sup>4</sup> Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 28.02.2018) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

аварийными и подлежащими сносу, что составляет 3,65 % от общего количества. В Иркутске же расположены 9603 многоквартирных дома, из которых 475 признаны подлежащими сносу (4,95 %).

При этом наибольшее количество аварийных домов построено в период с 1946 года по 1970 год (65,5 %) (рис. 2).

Согласно данным информационной системы субъектов Российской Федерации, именуемой «Реформа ЖКХ», наибольшее количество жилых домов, признанных ветхими и аварийными, являются двухэтажными – 75,1 %, среди общего числа домов пятиэтажных зданий менее всего – 1,5 % (рис. 3).

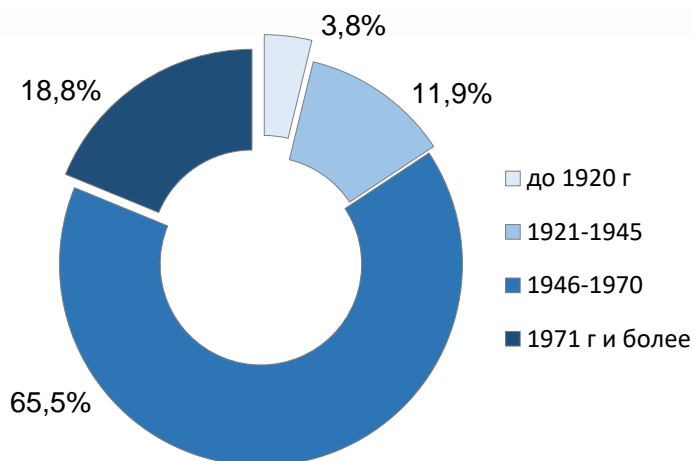


Рис. 2. Структура аварийности жилищного фонда по годам постройки

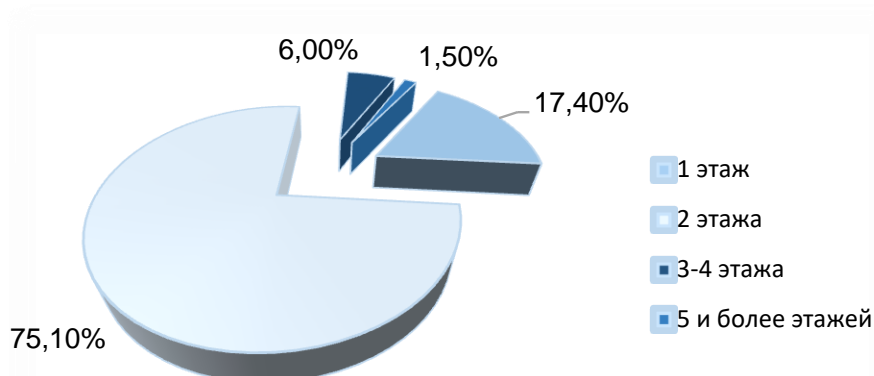


Рис. 3. Структура аварийности жилищного фонда по этажности

Следует отметить, что это чаще всего двух- и трёхэтажные деревянные или каменные дома, построенные в советское время и утратившие свои эксплуатационные свойства с течением времени. Но необходимо учесть, что сейчас активно обсуждается вопрос о ликвидации панельных пятиэтажных домов серий 1-335С, 464С 1960 годов постройки, которые, как утверждается, были рассчитаны на 50 лет эксплуатации [8].

Серия жилых домов 1-335С является одной из первых типовых серий домов в

СССР. Одним из архитекторов Ленинградского отделения предприятия «Госстройпроект», участвующих в разработке данного типового проекта, в 1956 году стал Борис Баныкин (рис. 4). Строительство жилых домов данной серийности осуществлялось с 1958 по 1966 год в таких городах, как Москва, Красноярск, Иркутск, Омск, Новосибирск и других. Основным преимуществом данного проекта можно назвать низкую стоимость возведения зданий и относительно быстрое строительство.

Многokвартирные панельные дома типовой серии, расположенные в городе Иркутске, на данный момент не признаны ветхими, аварийными и подлежащими сносу, но тем не менее они являются опасными для проживания и требуют ликвидационных мероприятий (рис. 5). Необходимость ликвидации данных домов в городе Иркутске обу-

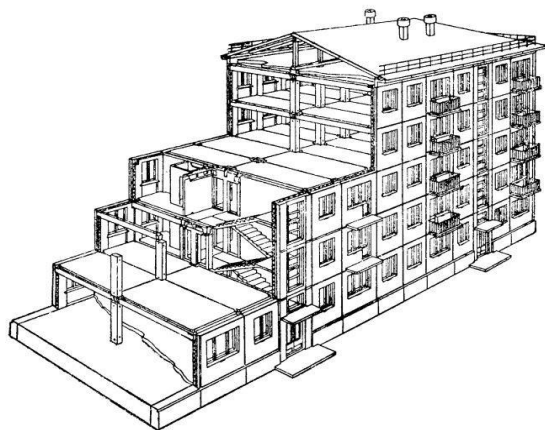


Рис. 4. Конструкция жилого дома серии 1-335С

словлена, во-первых, высоким износом конструкций, так как эти серийные дома были рассчитаны на определённый временной период, который давно истёк; во-вторых, трещинами, разрушениями и иными повреждениями конструкций домов, которые вызваны высокой сейсмической активностью, характерной для Иркутской области [9, 10].



Рис. 5. Внешний вид жилого дома серии 1-335С

Снос панельных домов типовой серийности, находящихся в городе Иркутске, является малореализуемым вариантом по следующим причинам:

- 1) относительно большой объём жилого фонда, подлежащего сносу;
- 2) крупные финансовые затраты на организацию сноса жилого фонда;
- 3) трудности в организации сноса пятиэтажных домов, а также процесса демонтажа и утилизации строительного мусора;
- 4) отсутствие альтернативных вариантов расселения граждан (новых домов);
- 5) застройка освобождённых территорий;
- 6) длительность мероприятий по переселению граждан.

В связи с этим для принятия рационального решения необходимо осуществить комплекс мероприятий по инвентаризации жилищного фонда типовой серийности 1-335С. При этом участие в данных мероприятиях следует принимать на нескольких уровнях: специалистам управляющих организаций, специалистам органов местного самоуправления, специализированным организациям<sup>5 6</sup> [11].

Это необходимо для чёткого и качественного отбора многоквартирных домов для проведения детального обследования технического состояния несущих и ограждающих конструкций здания.

Проведение качественного обследования панельных жилых домов позволит выявить реальную картину ситуации и определить жилые дома, которые требуют срочного расселения граждан и ликвидации. То есть в результате проведённых осмотров будут выявлены категории жилых домов, которые могут спокойно продолжать эксплуатироваться без угрозы для жизни людей.

Кроме этого, будут определены дома, которым необходимо проведение мероприятий по ремонту и усилению конструктивных элементов для возможности дальнейшей эксплуатации, и дома, которые утратили свои эксплуатационные свойства, поэтому принятие мер по их восстановлению будет нецелесообразным и экономически невыгодным.

<sup>5</sup> Ананьин М.Ю. Модернизация жилого многоэтажного здания: учеб. пос. М.: ФЛИНТА, 2018. 144 с.

<sup>6</sup> Хрущевка: какой это тип дома и стоит ли ее покупать? // Restate.ru [Электронный ресурс]. URL: <https://www.restate.ru/material/hrushhevka-kakoy-eto-tip-doma-i-stoit-li-ee-pokupat-172404.html> (04.03.2021).

**Библиографический список**

1. Шнейдерман И.М., Гришанов В.И., Гузанова А.К., Ноздрина Н.Н. Проблемы ветхого и аварийного жилья в России // Народонаселение. 2019. Т. 22. № 4. С. 18–35.
2. Орлова Н.С., Улыбин А.В., Федотов С.Д. Влияние температурных воздействий на кирпичную облицовку стен // Обследование зданий и сооружений: проблемы и пути их решения: материалы IX науч.-практ. конф. (г. Санкт-Петербург, 11–12 октября 2018 г.). СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2018. С. 160–185.
3. Леонова Л.Б. Сфера жилищно-коммунального хозяйства как важнейший индикатор изменения качества жизни населения // Russian Journal of Education and Psychology. 2015. № 11 (55). С. 304–320. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sfera-zhilischno-kommunalnogo-hozyaystva-kak-vazhneyshiy-indikator-izmeneniya-kachestva-zhizni-naseleniya/viewer> (04.03.2021).
4. Dement'eva M. Integrated technique of planning the capital repair of residential buildings and objects of transport infrastructure // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. 2017. Vol. 90. P. 9.
5. Morckel V.C. Empty Neighborhoods: Using Constructs to Predict the Probability of Housing Abandonment // Housing Policy Debate. 2013. Vol. 23. № 3. P. 469–496.
6. Гинзбург М.Я. Жилище: опыт пятилетней работы над проблемой жилища. М., 2019. 192 с.
7. Paredes D., Skidmore M. The net benefit of demolishing dilapidated housing: The case of Detroit // Regional Science and Urban Economics. 2017. Vol. 66. P. 16–27.
8. Петров А.В., Петунин А.Г. Реконструкция крупнопанельных зданий серии 1-335С с неполным каркасом в Иркутской области // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2012. № 2 (3). С. 105–110.
9. Мочалова О., Дешамбр Ж. Реновация жилых кварталов. Пример Франции // Здания высоких технологий. 2017. № 3. [Электронный ресурс]. URL: [http://zvt.abok.ru/articles/441/Renovatsiya\\_zhilih\\_kvartalov\\_Primer\\_Frantsii](http://zvt.abok.ru/articles/441/Renovatsiya_zhilih_kvartalov_Primer_Frantsii) (04.03.2021).
10. Нежникова Е.В. Реновационные процессы как основа воспроизводства конкурентоспособных объектов жилищного строительства // Недвижимость: экономика, управление. 2016. № 4. С. 20–24. [Электронный ресурс]. URL: <http://neu.ru/ru/article/show/465> (04.03.2021).
11. Smith M.L. No Property Left Behind: An Exploration of Abandoned Property Policies. 2014. 117 p. [Электронный ресурс]. URL: [https://repository.upenn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1568&context=hp\\_theses](https://repository.upenn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1568&context=hp_theses) (04.03.2021).

**Сведения об авторах / Information about the Authors**

**Апрелкова Александра Юрьевна**,  
главный специалист управления ЖКХ,  
Комитет по управлению Свердловским округом  
администрации города Иркутска,  
664005, г. Иркутск, ул. Терешковой, 24,  
Российская Федерация,  
e-mail: [aprelkova975@mail.ru](mailto:aprelkova975@mail.ru)

**Добышева Татьяна Васильевна**,  
кандидат экономических наук,  
доцент кафедры экспертизы и управления  
недвижимостью,  
Институт архитектуры, строительства и дизайна,  
Иркутский национальный исследовательский  
технический университет,  
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Рос-  
сийская Федерация,  
e-mail: [dobishevatv@mail.ru](mailto:dobishevatv@mail.ru)

**Alexandra Y. Aprelkova**,  
Chief Housing Management Officer,  
Sverdlovsky District Management Committee,  
Irkutsk City Administration,  
24 Tereshkova Str., Irkutsk, 664005, Russian  
Federation,  
e-mail: [aprelkova975@mail.ru](mailto:aprelkova975@mail.ru)

**Tatiana V. Dobysheva**,  
Cand. Sci. (Economics),  
Associate Professor of Expertise and Real Es-  
tate Management Department,  
Institute of Architecture, Construction and De-  
sign,  
Irkutsk National Research Technical University,  
83 Lermontov Str., Irkutsk, 664074, Russian  
Federation,  
e-mail: [dobishevatv@mail.ru](mailto:dobishevatv@mail.ru)