Международная ассоциация менеджмента недвижимости

К вопросу об организации капитального ремонта и расселению аварийных многоквартирных домов в некоторых странах ЕС и постсоветских странах

03.06.2021г.

Срок эксплуатации некоторых многоквартирных домов в постсоветских странах, построенных ещё в Советское время, составляет около 50 лет. При этом регламентом предписывается делать капитальный ремонт каждые 25–30 лет. В реальности, например, в Беларуси, в 2021 году капитально ремонтируют дома постройки 1962–1965 годов. А во многих постсоветских странах не ремонтируют до сих пор, передав решение о ремонте собственникам, которые это решение не торопятся принимать. При этом, в Казахстане, например, первые «хрущёвки» появились во второй половине 50-х годов и теоретически их жизненный цикл подошёл к концу.
В Германии практически не строят панельные дома. Но, в постсоветских странах, крупнопанельное домостроение жилья в городах продолжается. Плюсы крупнопанельного домостроения, по мнению Минстройархитектуры Республики Беларусь:

- перекрытия и стены изготавливают на заводе, что практически исключает человеческую ошибку
- дом, несмотря на его этажность, площадь и сезон строительства, возводят в среднем за полгода
- ремонт в квартирах можно начинать незамедлительно, жилое помещение не просядет, не появятся перекосы
- планировка заранее известна жильцам, всегда есть межкомнатные перекрытия, возводить стены за свой счет не придется
- стоимость жилья почти на треть ниже, чем в монолитных и других типах домов
- универсальность – оконные проемы и ниши для коммуникаций имеют стандартный размер, так что сложностей с капитальным ремонтом не должно возникать.
-

И всё же, предельный срок жизни даже современных панельных домов определяет срок жизни основных конструктивных элементов: перекрытия, смешанные из камня, металла и бетона – 125 лет и лестницы, железобетонные и каменные – 100 лет. Нормативные сроки службы жилых домов, описанные в документах белорусского Минстройархитектуры, посвящённых вопросам эксплуатации зданий, а также проведения в них ремонта или же снос:

- ´Хрущевки´ имеют наиболее короткий эксплуатационный срок - всего 50 лет. Их по нормативам нужно было сносить с 2005 по 2015 год.
- Каркасные дома также могут служить около 50-ти лет при правильном уходе и своевременном ремонте и замене перекрытий и других его составляющих.
- Пятиэтажки из кирпича занимают второе место по сроку эксплуатации, у них он составляет 100 лет. Большинство таких домов уже через 40 лет нужно будет сносить.
- Дома на 9 или 16 этажей советской постройки из блоков или панелей могут эксплуатироваться всего 100 лет. Их начнут сносить только во второй половине века.
- Современные постройки из панелей и блоков могут стоять до 120 лет, они не сильно превосходят своих предшественников по основным параметрам.
- Довоенные (125 лет эксплуатации) и послевоенные ´сталинки´ (150 лет) - одни из наиболее долговечных домов, многие из них будут в эксплуатации до 2100 года. По срокам эксплуатации они совпадают только с современными монолитными, а также кирпичными домами.

И так как 65–75% населения постсоветских страна, включая Казахстана и Узбекистан, живёт в «советских домах» и будет продолжать в них жить, возникает проблема массового сноса этих домов, который может начаться по отдельным категориям и сериям домов уже через 20–30 лет. При этом на долговечность отдельных домов одинаковой серии влияет множество факторов. И если дом построен в неудачном месте с точки зрения геологии и розы ветров, не правильно эксплуатировался, не ремонтировался в соответствии с регламентом замены инженерных коммуникаций, стены промерзали, в доме выполнены самовольные перепланировки, и он перенаселён, то такой час «Х» может наступить уже через 5–10 лет.

Готовы ли реагировать на ситуацию правительства постсоветских стран? Урегулирована ли законодательно ситуация с проведением капитального ремонта и переселением жителей из многоквартирных домов, пришедших в негодность, чей жизненный цикл закончен? Какова роль управляющих, руководителей организаций собственников в этом? Мы постарались ответить на часть вопросов в двух обзорах, посвящённых организации капитального ремонта и расселению аварийных многоквартирных домов в некоторых странах ЕС и постсоветских странах.

ПРИЛОЖЕНИЯ

I. ОБЗОР «Организация и финансирование текущего и капитального ремонта в совместных домовладениях стран Европы и Азии»
II. ОБЗОР «Регулирование отношений с собственниками помещений аварийных многоквартирных жилых домов, подлежащих расселению, и разрушенных в результате стихийных бедствий»

Геннадий Калёнов
Исполнительный директор,
Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН),
г. Минск, Беларусь