

**Текст Решения межрегионального совещания  
«Проблемы комплексной реконструкции жилых домов серии 1-335»  
от(20.07.95г)**

Межрегиональное совещание отмечает что проблема реконструкции жилых крупнопанельных домов первых поколений, из которых серия 1-335 является наиболее неблагоприятной по своим конструктивным, эксплуатационным, архитектурно-планировочным параметрам - является общенациональной задачей, т.к. эти дома, находящиеся на грани разрушения, составляют основу муниципального жилого фонда и их количество достигает в целом по России до 300 млн.кв.метров.

Совещание обращает внимание на необходимость первоочередного устранения физического износа домов с неполным несущим каркасом, имеющих во многих городах страны, срок безопасной эксплуатации которых уже истек. При этом большие проблемы возникли в городах, где эти дома занимают существенную долю от общего жилого фонда.

В подобных домах проживает, в основном, малообеспеченный слой населения, поэтому их реконструкция имеет большое социальное и экономическое значение.

Нельзя признать нормальным состояние ограждающих поверхностей домов по их теплосоппротивлению. Они нуждаются в дополнительном эффективном утеплении, поскольку не относятся к энергосберегающим.

Планировочные решения большинства домов первых массовых серий (в том числе модификаций серии 1-335, 464-Д и др.) не соответствуют сегодняшним требованиям квартиросъемщиков и действующим нормам. Возможность улучшения технических решений этой проблемы имеется. Это и дополнительные (выносные за пределы существующего здания) кухни, лоджии и др. решения.

Физические износы и недостатки устраняются путем несложных дополнительных усилений металлическими конструкциями, которые были представлены на реконструируемых домах в Омске.

В ходе докладов и выступлений был приведен краткий анализ по обобщению международного, всероссийского и регионального опыта реконструкции домов.

На совещании определены три основных направления в этой области:

- усиление и восстановление дефектных конструкций с продлением срока службы узлов, частей и здания в целом;
- энергосбережение с утеплением и улучшением эксплуатации

онных качеств;

- модернизация и реконструкция.

По первому направлению большое внимание уделено:

- а) превращению неполнокаркасной схемы остова домов серии 1-335 ПК в полнокаркасную (по крайней мере в пределах одного-двух наиболее нагруженных этажей) для устранения дефицита прочности в наружных стенах, возникшего от повреждения несущего бетонного слоя, при воздействии сил замораживания-оттаивания на влагонасыщенные стены при подтопляемых техподпольях /СибАДИ/;
- б) усилению прогонов техподполья в местах опирания их на колонны по средним продольным осям зданий с ликвидацией наиболее опасной причины: просадок выглубленных столбчатых фундаментов при периодических или постоянных замачиваниях /СибАДИ/;
- в) разгрузке коррозированных металлических консолей с первого этажа и до последнего (в случае необходимости) путем подведения железобетонных или металлических (в т.ч. преднапряженных) пристенных стоек снаружи или изнутри квартир;
- г) увеличению несущей способности наружных панелей торцевых стен домов;
- д) выправлению до проектного горизонтального положения балконных и карнизных плит и их надежному закреплению с использованием методов, резко уменьшающих работы внутри квартир, что особенно важно, когда ремонт ведется без отселения жильцов;
- е) усилению плит перекрытий с целью уменьшения или фиксации чрезмерных прогибов.

Второе направление включает:

- а) утепление наружных ограждений изнутри квартир или снаружи с изменением разрезки стыков;
- б) утепление узлов с «мостиками холода»;
- в) улучшение звукоизоляции межквартирных перегородок и перекрытий;
- г) замену плоских совмещенных малоэффективных крыш и крыш с непроходным чердаком на скатные с организацией мансардных этажей.

В основу модернизации и реконструкции жилых домов первых массовых серий по третьему направлению заложено:

- а) перепланировка типового этажа в габаритах существующего здания с созданием одно- и многокомнатных квартир (в т.ч. в двух уровнях)

улучшенной комфортабельности при увеличении площади прихожих, комнат, кухонь, образованием столовых, постирочных, раздельных санузлов, добавлением мусоропроводов и т. д.;

б) перепланировка с демонтажем существующих продольных стен и увеличением ширины здания с модернизацией инженерного оборудования;

в) пристройка дополнительных объемов с устройством в них веранд (кухонь, летних помещений в виде лоджий, эркеров и т.д.);

г) создание мансардных этажей в виде облегченных надстроек для жилых помещений, квартир в двух уровнях, размещения оранжерей, кладовых помещений;

д) существенное изменение этажности путем надстроек для превращения пятиэтажных домов в семи-, девятиэтажные с опиранием новой части на монолитную несущую плиту и передачей нагрузки на специально выносимые за габариты здания мощные пилоны;

е) перепроектирование планировок первых этажей (при наличии надстроек) для офисов, сберкасс и т.д.;

ж) соединение отдельных жилых пятиэтажных крупнопанельных зданий в единый квартальный городок с помощью «домов-вставок», «домов-приставок» и надстроек для создания системной комплексной застройки;

На совещании указывалось, что в качестве показательных для проведенной реконструкции и модернизации (города: Екатеринбург, Санкт-Петербург и др.) в основном отбирались дома серии 1-335 А с полнокаркасной схемой, позволяющей эффективно решать вопросы перепланировки, надстроек, пристроек, изменения облика фасадов и не выполнять усиления в полном объеме, поскольку в таких зданиях опасных дефектов значительно меньше.

Поэтому полученные результаты по опыту усиления и восстановления аварийных домов представляют особый научный и практический интерес, а наработки по этой проблеме заслуживают одобрения.

Совещание отмечает, что по заказу администрации города была проделана полезная работа по модернизации серий 1-335 ПК и 1-335 А в региональную 1-335 ом (омский вариант), позволившая при небольшой переналадке сохранить имеющуюся базу стройиндустрии по выпуску конструкций новых крупнопанельных пятиэтажек улучшенной комфортности для 100 тыс. м<sup>2</sup> жилья в год с исключением недостатков предыдущих модификаций.

В городе Омске под руководством горадминистрации, Главного управления архитектуры и градостроительства осуществляется системный подход к вопросам комплексной реконструкции жилых домов и кварталов, застроенных с применением серии 1-335 ПК. Этот системный подход заключается в координации совместных действий по разработке научно-экспериментальных решений и методов, осуществляемых кафедрой «Строительные конструкции» (НПФ «ОНИЛ-СК» СИБАДИ), выполнение на их

основе проектно-сметной документации, разрабатываемой институтами «Омскгражданпроект», «Горстройпроект», «Облкоммунпроект» и реализации научно-обоснованных проектных решений специализированным производственным подразделением АО «Омскгражданстрой», методическую и техническую помощь которому обеспечивает АО «Ростгражданреструкция».

Учитывая системный подход к вопросам реконструкции жилых домов серии 1-335, инициативу, проявленную администрацией города, Омск был выбран базовым городом для проведения межрегионального совещания в Департаменте инвестиций и строительства Аппарата правительства Российской Федерации, проходившего под руководством П.С. Сурова.

В городе Омске, помимо системного подхода к решению задач по реконструкции панельных жилых домов и проблемам «Старения» городов в целом, накоплен опыт по усилению (без выселения жильцов) наиболее неблагоприятных жилых домов серии 1-335, сто шестьдесят из которых находится в аварийном состоянии, их объем составляет более 20 процентов жилого фонда.

Согласно предварительных технико-экономических расчетов установлено, что суммарная стоимость работ по усилениям, утеплениям и перепланировкам (без изменения облика фасадов) на 30 процентов меньше, чем новое строительство.

Поэтому повсеместный снос полносборного фонда сегодня приводит к неоправданным потерям еще пригодных (после небольшого по стоимости и объему ремонта с усилениями) для продолжения длительной безопасной эксплуатации зданий. Устранение же морального износа позволит резко улучшить комфортабельность жилья и решить накопившиеся градостроительные задачи на современном уровне.

На этом фоне более остро в настоящее время стоит вопрос о бережном отношении к имеющемуся жилищному фонду, поэтому решение проблем должно предусматривать не снос и расселение, а реконструкцию и предотвращение аварийной ситуации (усиление конструкций, устранение промерзаний, утепление, ресурсосбережение, улучшение эксплуатационных характеристик).

Поднимаемые проблемы характерны не только для регионов Ассоциации сибирских и дальневосточных городов, но и в целом для Российской Федерации.

Учитывая Федеральную значимость рассматриваемой проблемы

совещание решило:

1. С целью исключения аварийных ситуаций считать первоочередной задачей выполнение работ, связанных с усилением конструкций

домов серии 1-335 ПК.

2. Одобрить системный подход к комплексной реконструкции жилых домов и кварталов, застроенных в городе Омске с применением серии 1-335 ПК с созданием научно-экспериментальных разработок, выполнении на их основе проектно-сметной документации и реализации научно-обоснованных проектных решений специализированным подразделением с выполнением работ по реконструкции на двух домах.

3. Просить правительство РФ выделить в текущем году средства на реконструкцию в г. Омске жилых домов серии 1-335 ПК, а администрацию г. Омска (Рожуцкий В.П.) организовать, начиная с 1995 года, выполнение комплексной реконструкции и модернизации экспериментального квартала в объеме 10 жилых домов этой серии в соответствии с рекомендациями совещания и отработать механизм экономической заинтересованности в проведении реконструкции.

Просить Минстрой России с привлечением АО «Росгражданреконструкция» оказать научно-методическую помощь в организации и проведении этих работ.

4. Обратить внимание глав администраций на состояние дел с панельными домами первых поколений и определить объемы межрегиональной кооперации в рамках Сибирского соглашения с использованием опыта г. Омска и др. городов по внедрению новых технологий, конструкций и материалов.

5. Признать целесообразным при разработке 2 этапа Государственной целевой программы «Жилище» предусмотреть в ее составе программу «Реконструкция и модернизация жилищного фонда, в том числе первых массовых серий».

Рекомендовать Минстрою, Минэкономике с участием Администрации г. Омска, других городов и территорий, АО «Росгражданреконструкция» разработать вышеуказанную программу.

6. Определить г. Омск базовым городом для проведения пилотного проектирования и реконструкции жилых домов серии 1-335 ПК.

7. Предложить администрации г. Омска образовать региональный научно-технический центр по комплексной реконструкции жилых домов серии 1-335.

8. Рекомендовать администрации города совместно с Минстроем РФ, Союзом архитекторов и Союзом строителей организовать в 1995 г. конкурс на определение рациональных решений по комплексной реконструкции жилых домов серии 1-335 ПК.

Оргкомитету в течение месяца разработать и разослать условия конкурса.

9. Оргкомитету совещания издать сборник по докладам, выступлениям и демонстрационным материалам.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**КОМИТЕТ ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ**

Георгиевский пер., д. 2, Москва, 103265 Тел. 8(495)692-19-65 Факс 8(495)692-28-80 E-mail: czhp@duma.gov.ru

5 СКФ/19 201 8 г.

№ 99(5)

**Рекомендации Совещания на тему:  
«Усиление конструкций и продление срока эксплуатации пятиэтажных  
жилых домов массовой серии с неполным каркасом»**

*г. Омск, 25 - 27 июня 2018 года*

Рассмотрев вопросы Совещания, участники Совещания рекомендуют:

**1. Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации:**

1) Ускорить рассмотрение проекта федерального закона «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации», предусмотрев право органов государственной власти субъектов Российской Федерации на проведение реновации жилищного фонда.

2) Провести в период осенней сессии Государственной Думы 2018 года парламентские слушания по вопросам сноса и реконструкции жилищного фонда.

**2. Правительству Российской Федерации, федеральным органам исполнительной власти, уполномоченным в соответствующих сферах деятельности:**

1) Изучить опыт города Омска по усилению конструкций и продлению срока эксплуатации пятиэтажных жилых домов массовой серии с неполным каркасом и рассмотреть целесообразность его применения на территориях других субъектов Российской Федерации с возможностью оказания государственной поддержки.

2) Ускорить рассмотрение вопроса о предоставлении субъектам Российской Федерации права на осуществление реновации жилищного фонда Российской Федерации, включающей в себя, в том числе реконструкцию многоквартирных домов с применением нанотехнологий, с учетом пункта 2 Протокола совещания у Председателя Правительства Российской Федерации от 4 апреля 2018 года № ДМ-П9-14пр.

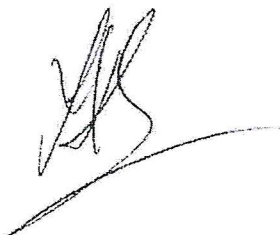
3) Рассмотреть вопрос государственной поддержки органам местного самоуправления при исполнении ими судебных решений о проведении капитального ремонта многоквартирных домов в рамках исполнения обязательств бывшего наймодателя.

4) Предусмотреть при реализации поручения Президента Российской Федерации от 24 мая 2017 года № Пр-1001ГС по итогам совместного заседания Государственной совета Российской Федерации и Комиссии при Президенте Российской Федерации по мониторингу достижения целевых показателей социально-экономического развития Российской Федерации о разработке и внедрении новых механизмов переселения граждан из аварийного жилищного фонда с 1 января 2019 года возможность государственной поддержки такого переселения.

**3. Высшим исполнительным органам государственной власти субъектов Российской Федерации:**

Рассмотреть возможность применения опыта города Омска по усилению конструкций и продлению срока эксплуатации пятиэтажных жилых домов массовой серии с неполным каркасом.

Председатель Комитета



Г.П. Хованская