

## ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ТЕХНІЧНОГО СТАНУ ЗНАЧНО ПОШКОДЖЕНИХ ТА/АБО ПРАКТИЧНО ЗРУЙНОВАНИХ БУДІВЕЛЬ МИНУЛИХ РОКІВ ЗАБУДОВИ

Суханов В.Г., *д.т.н, професор.*, Вировой В.М., *д.т.н, професор,*  
Суханова С.В., *к.т.н., доцент*  
(Одеська державна академія будівництва та архітектури)

З точки зору методики та методології оцінка технічного стану будівельних об'єктів у спеціалістів не викликає особливих питань. Використовуючи діючі нормативні документи (наприклад СОУ ЖКГ 75.11-35077234. 0015:2009, ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 та ін.) на базі візуального та/або інструментального обстеження, фіксує дефекти та пошкодження в **існуючих** будівельних конструкціях, оцінюючи технічну ситуацію **на об'єкті в цілому**, завжди можна отримати кількісні та якісні показники, що характеризують технічний стан об'єкта. В залежності від завдання замовника, отриманих при обстеженні результатів та ін. даються рекомендації про можливість та умови подальшої експлуатації об'єкта відповідно існуючому або запланованому функціональному призначенню.

Цей зрозумілий та відомий спеціалістам нормативно обґрунтований підхід не завжди можна (та необхідно!) використовувати в ситуаціях, коли об'єкт значно пошкоджений (з втратою конструкцій, елементів та деталей від 40...50%) або навіть практично весь зруйнований.

Вказані вище нормативні документи не дають конкретних рекомендацій по цьому питанню, у зв'язку з чим виникає «поле» мимовільного тлумачення спеціалістами результатів обстеження таких об'єктів. Тлумачення, яке, на перший погляд не суперечить нормам, але...?

Конкретні приклади:

### 1.Будівля, що розташована за адресою: м. Одеса, Деволанівський узвіз №11/1.

Спеціалістами ОДАБА об'єкт обстежувався в жовтні 2023р. та в жовтні 2024р. У 2023 році технічний стан будівлі за результатами обстеження **існуючих** (збережених) конструкцій відповідно ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 було визначено як «аварійне» (категорія технічного стану 4) з фізичним зносом (довідково) більше 80%. У 2024 році при повторному обстеженні було зафіксовано, що будівля повністю зруйнована та представляє собою по суті «руйновані залишки» або, використовуючи термінологію Закону України «Про управління відходами», «відходи будівництва та знесення». На думку авторів в

даній ситуації використання вказаних нормативних документів з оцінкою фізичного зносу, відсутніх конструкцій 100% та визначення категорії технічного стану **некоректно**. Виникає юридично-правова колізія: власник об'єкта володіє тим «чого немає» (крім фундаментів, які збережені, но мають аварійний технічний стан та складають приблизно 5% від загального об'єму конструкцій, елементів та деталей будівлі).

## **2. Будинок Русова, розташований за адресою: м. Одеса, вул. Садова, 21, пам'ятка архітектури місцевого значення.**

За результатами виконаних у різний час різними спеціалізованими організаціями обстежень технічний стан будівлі згідно з діючими нормами визнавався «незадовільним», «непридатним для експлуатації», «ветхим» (аварійним), з фізичним, в деяких роботах, зносом, що перевищує 90% (?).

Показник фізичного зносу насамперед характеризує вартісну оцінку втраченої експлуатаційної придатності будівлі, а не ступінь втрати життєздатності його несучої системи. Це зумовлено тим, що в показник зносу включені всі складові елементи, що формують структуру придатної для нормальної експлуатації житлової будівлі (у тому числі й повністю втрачені): конструкції, елементи (столярка, підлога, покрівля тощо), оздоблення, інженерне обладнання та інше.

Водночас визначальним для вирішення питання щодо можливості та доцільності відновлення будівлі є технічний стан його т. зв. «незмінних конструкцій», до яких, за існуючою конструктивною схемою «Будинок Русова», відносяться основні елементи несучої системи - фундаменти та стіни будівлі. Всі інші конструктивні елементи у разі їх відсутності або поганого технічного стану можуть бути відновлені шляхом заміни або посилення.

Фізичний знос фундаментів і стін будівлі «Будинку Русова», визначений у відповідності до чинних норм, в рамках обстеження 2015р., склав 39%, що відповідає «задовільному» технічному стану.

Викладене вище та, в першу чергу, наведені приклади свідчать про необхідність неформального підходу до оцінки технічного стану значно пошкоджених та практично зруйнованих (знищених) будівельних об'єктів, звісно, з урахуванням правильного розуміння та трактування діючих нормативних документів. Використаний авторами неформальний підхід не суперечить діючим нормам, а доповнює їх, роблячи можливим передати свої рекомендації розробникам вказаних норм для розробки нових редакцій ДСТУ та інш. нормативних документів, що застосовуються при оцінці технічного стану

будівельних об'єктів з лубим ступенем пошкодженності майже до практично зруйнованих.

## **ARCHITECTURAL AND CONSTRUCTION ENGINEERING IN THE RESTORATION OF CITIES**

**Urazmanova N.F., Navrotsky M.V., student**  
*(Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture)*

As a result of military aggression, a significant number of buildings and districts and cities were destroyed. Now we are discussing not only rebuilding them in the future. A complex restoration is planned, including modern conditions, which will lead to the transformation of cities into modern European ones, meeting the requirements both on aesthetic and functional grounds. Post-war recovery must involve adaptation to new conditions, including increased seismic resistance of buildings, increased energy efficiency, as well as socio-economic changes occurring in society.

Global urbanization is a sign of a conscious choice of people in favor of living in cities. Throughout its existence, urban areas are expanding and developing. Specialists in architecture and civil engineering should comprehensively deal with planning of cities to improve their functionality.

Architectural and construction engineering involves an interdisciplinary approach, which means cooperation between architects, engineers, sociologists and economists. Recovery projects must be flexible and adaptive to meet the rapidly changing needs of society. Architectural and construction engineering is the basis of the evolution of urban infrastructure, which includes the design, construction and maintenance of elements of vital infrastructure, including highways, bridges, water supply and sewage systems, which are integral to effective mobility, public safety and the overall level of quality of life in cities.

Project engineering is carried out at the stage of project preparation, as well as its implementation. It provides comprehensive advice on the preparation and implementation of the project, examination, support of the project at all its stages. Coordination of activities of all participants involved in the production of project documentation is carried out. Construction projects and design and technological solutions using modern energy efficient technologies are optimized. Technical supervision of the construction of the architectural object is done. Integral parts of design engineering are an integrated approach to assessing the technical condition based on the results of surveys, providing recommendations on the feasibility