

Розділ 1

РЕГІОНАЛЬНІ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ДОСЛІДЖЕННЯ

УДК 711.168: 35.073

НЕОБХІДНІСТЬ ЕФЕКТИВНОГО МЕТОДУ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ БУДИНКІВ ПЕРШИХ МАСОВИХ СЕРІЙ

Лисенко Ю.В.
Галич Є.Г.
Шапран Д.О.

У даній статті обгрунтована закономірна необхідність комплексної реконструкції забудови будинками перших масових серій, як безальтернативного напрямку реконструкції міського середовища відповідно до можливостей застосування ефективного методу правового регулювання. Розглянуто законодавчі та нормативні документи, що передбачають і регламентують виконання процесу реконструкції житлової забудови в Україні. Запропоновані основні положення, які необхідно враховувати для залучення інвесторів до фінансування робіт із збереження і оновлення житлового фонду країни.

Ключові слова: реконструкція, оновлення житлового фонду, інвестор, державна програма, державне регулювання.

ВСТУП

На сьогоднішній день житловий фонд міст України характеризується великою кількістю і різноманітністю будинків, в слідство чого в більшості населених пунктах нашої країни накопичилися ряд великомасштабних критичних проблем, що затрудняють нормальний розвиток і функціонування міського середовища. При цьому велика частина проблем за змістом і важливості є однаковими для багатьох міст, відрізняючись в основному масштабністю, тому проблема реконструкції житлових будинків входить в комплекс проблем оновлення населених пунктів нашої країни і є загальною не тільки для країн СНД, а і для всього європейського співтовариства.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

У найбільш важливих державних документах, які визначають шляхи розвитку країни на поточне п'ятиліття і перспективу як найбільш ефективний метод вирішення крупних народногосподарських проблем названий комплексний підхід з орієнтацією на кінцевий результат роботи[8]. Виходячи з цього, що перетворення районів міст, що склалися, відноситься до ряду таких проблем, важливе науково- методичного і практичного значення набуває визначення принципу *комплексності реконструкції*.

Програмою реконструкції житлових будівель розроблений комплекс методів, направлених на реалізацію окремих положень Концепції державної житлової політики і Концепції розвитку житлово- комунального господарства України, які діють вже декілька років.

Метою даної програми є:

- реалізація державної політики збереження і оновлення існуючого житлового фонду;
- створення умов для упевненого переходу з 2001 р. до масової реконструкції 5 – ти поверхових багатоквартирних житлових будинків;
- підвищення теплової ефективності конструкцій і їх експлуатаційної надійності;
- створення додаткового житлового фонду в існуючій забудові (надбудова, прибудова);

- модернізація несучих конструкцій і інженерного устаткування;
- поліпшення архітектурної виразності існуючої забудови, рівня комфорту квартир;
- створення умов для ухвалення окрім бюджетного фінансування ще і додаткового позабюджетного, проте формування фінансово – кредитного механізму реконструкції буде одним з головних напрямів [13].

Комплексність як метод реалізації проекту реконструкції полягає в одночасному здійсненні заходів, передбачених проектом і їх завершенні у відносно короткі терміни. Ефективність комплексного підходу до проектування реконструкції полягає в тому, що він забезпечує можливість розглядати всі складові об'єкту перетворення в найбільш важливих взаємозв'язках. В умовах збереження великих об'ємів старого житлового фонду підвищення ефективності проектування комплексної реконструкції повинне полягати в забезпеченні взаємозв'язаних рішень по планувальній організації об'єкту реконструкції (кварталу, групи кварталів, району) і оновленню (капітальному ремонту, реконструкції) житлових будівель.

П'ятиповерхові будинки масових серій, що прозвали в народі «хрущовками», зводилися з 1959 по 1970 рік. За цей час було здано в експлуатацію близько 72 млн. кв. м або 25 573 будинки, що складає 23 % від всього житлового фонду України, що дозволило в значній мірі понизити проблему житлового питання. На жаль, після декількох десятиліть, стало ясно, що житлове будівництво того періоду не відповідає вимогам, що пред'являються в даний час до житлових будівель масових серій. На думку фахівців, сьогодні ці будинки – одна з самих проблемних ділянок житлово-комунальної сфери, оскільки через їх стіни, вікна і горища йде в три рази більше тепла, чим з сучасних будівель[7]. Не звертаючи уваги на те, що дома морально застаріли, термін фізичної амортизації для них ще не закінчився. Про важливість їх реконструкції говорить і те, що зараз у великих і невеликих містах майже повністю використані вільні під забудову території. Тому реконструкція щ 5 -ти поверхової забудови районів масового житлового будівництва за рахунок проведення комплексу робіт по реконструкції є важливим резервом отримання додаткового житла без залучення значних витрат на освоєння нових територій і нове будівництво. На сьогоднішній день методи реконструкції житлових будівель старої споруди достатньо різноманітні і визначаються багатьма чинниками, до яких належить різноманіття архітектурно – планувальних рішень. Основними шляхами реалізації реконструкції будинків є варіанти мансардної надбудови і надбудови поверхів на металевих або залізобетонних опорах, методи прибудови окремих приміщень, еркерів, блоків квартир, житловими будинками, використовуючи різні ідеї. Радикальність архітектурнопланувальних перетворень при реконструкції житлових будинків залежить від соціально-економічної ситуації в конкретному місті або районі і від вибраного способу реконструкції.

Таким чином, в процесі соціальних і культурних змін, до корінної перебудови економіки і господарської діяльності, які відбуваються зараз на Україні, природно зростає загальнодержавне і загальнонаціональне значення проблеми реконструкції міст. Складність процесів оновлення міст обумовлена тим, що у сфері реконструкції тісно переплітаються складні соціальні, економічні, історико-культурні, архітектурно-естетичні, інженерно-технічні, санітарно-гігієнічні, містобудівні і інші проблеми. Ефективність вирішення проблеми реконструкції сучасного міста багато в чому залежить від успішного вирішення питань, пов'язаних з реконструкцією районів масового будівництва 60–70-х років, забудованими типовими 5-ти поверховими панельними будинками, побудованими по нормах і правилах того часу, які не відповідають сучасним стандартам.

Не секрет, що темпи старіння існуючого житлового фонду перевищують темпи введення в експлуатацію нового житла. Це означає, що через декілька десятиліть проблема дефіциту житлової площі настільки загостриться, що в порівнянні з нею розмова про економію тепла просто втрачає сенс[3]. Якщо звернути увагу на досвід проведення даних будівельних робіт в Російській Федерації те, про актуальність проблеми відновлення існуючого житлового фонду говорить той факт, що багато міст, зокрема Москву, зайнято підготовкою програм комплексної реконструкції. Що стосується такого напрямку, як реконструкція з надбудовою мансарди, то сьогодні як приклад можна привести не один десяток реалізованих проектів. Міські власті Москви з мером міста Юрієм Лужковим серйозно узялися за поліпшення житлових умов городян і за ліквідацію величезної черги на житло, що перейшла до них в спадок від радянських часів. Наприклад, під час традиційного об'їзду будівельних об'єктів столиці, мер повідомив журналістів, що міський бюджет реконструкції кожного п'ятиповерхового будинку обходиться дешевшим за будівництво нового будинку приблизно на 21 млн. руб. За його словами, при масовій реконструкції п'ятиповерхових будинків з їх надбудовою до дев'яти поверхів (серія 1-515) можна скоротити витрати на будівельні роботи ще на 10%. Скорочення витрат пов'язане з тим, що всі стіни, що несуть, фундамент і сходові клітки в житлі, що реконструюється, залишаються колишніми. За словами столичного мера, в Москві на даний момент налічується порядку 11 млн. кв. м. житлової площі в п'ятиповерхівках, що вимагають реконструкції, і ще близько 7 млн. кв. м. житла підлягають зносу. Вирішенням Московської міської думи за москвичами узаконено право отримання квартир з житлового фонду столиці шляхом договорів комерційного і соціального найму або безвідплатного користування. Трохи раніше координаційна рада з комплексного капітального ремонту і реконструкції будівель і споруд при уряді міста схвалила розширену програму зносу або реконструкції п'ятиповерхового житла.

Суть даного проекту полягає в принциповій зміні житлового середовища за рахунок перетворення технології життя стосовно нашого часу: всі реконструйовані квартири до п'ятого поверху стануть місцевими і будуть віддані міським очеродникам і переселенцям. А квартири в надбудовній частині – з шостого по дев'ятий поверх – роблять комерційними. Набір їх різний – від трьох – до п'яти - кімнатних. Планування тут вільне, а

площа значно перевищує соціальну норму. Наприклад, метраж дворівневих квартир – до 180 кв. м. При цьому міцність конструкцій дозволяє встановити в них джакузі, сауну і навіть камін. Надбудова не збільшує навантаження на існуючий фундамент. А щоб добитися максимального огляду з вікон, збільшується висота скління і починаючи з шостого поверху, його роблять панорамним. Але і це не все. Після реконструкції в оновленому будинку не залишаться квартир тих, що виходять всіма вікнами на одну сторону, таким чином дозволяючи мешканцям мати круговий огляд. Тому дана новина не застала зненацька крупних московських забудовників і в Москві реконструйована перша панельна п'ятиповерхівка на Хімкінському бульварі, а автором проекту реконструкції виступив молодий і енергійний архітектор НПП «Тема» Олексій Кротов. Зрозуміло, що при реконструкції будинку на Хімкінському бульварі використовувалися нові технології і звукоізоляційні матеріали, була оновлена вся інженерна і енергетична інфраструктура. Новосели отримали не тільки готові до заселення квартири але і упорядковану територію навколо будинку з висадженими деревами, дитячим майданчиком і автомобільними паркінгами та навіть квітковими клумбами[5]. Москвичі мають великий досвід такої роботи з «хрущовками». У столиці тільки цього року знесено 900 тис. кв. метрів панельних будинків перших масових серій, а на їх місці побудовано 2 млн. кв. метрів сучасного житла. Нові квартири для жителів «хрущовою» комфортабельні і повністю віддані під ключ, а що стосується технології зносу, то в столиці цим займаються три компанії, бізнес яких процвітає і вони мало не за ніч здатні розібрати будинок, розвалини якого йдуть у вторинну переробку.

Таким чином, наявний багатющий досвід реконструкції 5 – поверхових будинків за кордоном (Німеччина, Франція, Фінляндія, Росія, Прибалтійські країни, Білорусь) з великою переконливістю доводить доцільність її проведення і в містах України. Київським НДІ «ПРОЕКТРЕКОНСТРУКЦІЯ» в 1998 р. був розроблений пілотний проект реконструкції 5 – поверхового шести-секційного кооперативного житлового будинку по вул. Маршала Жукова, 21 в Харкові в двох варіантах: з надбудовою одного поверху і мансарди з прибудовою ліфтів і з надбудовою тільки мансарди. У обох варіантах передбачалося утеплення фасадів, прибудови еркерів, розширення кухонь, ремонт вікон, заміна інженерного устаткування. Був прийнятий другий варіант. Реконструкція проводилася без відселення мешканців з вживанням всіх необхідних заходів по техніці безпеки і охороні праці[12].

Окрім Києва і Харкова, у ряді крупних міст України фахівцями філії інституту (їх 28) розроблені проекти реконструкції ще декілька 5–ти поверхових житлових будинків, частина з яких реалізована. Проте труднощі з фінансуванням стримують як початок реконструкції цих будинків, так і її проведення. Проте як і всяка справа, реконструкція і модернізація п'ятиповерхівок, крім переваг, має і цілий ряд ускладнюючих моментів. Перш за все вони пов'язані з мешканцями цих будинків. До того як почати модернізацію будинку, необхідно отримати згоду на неї всіх мешканців. А це нерідко буває складно тим більше що найважливішим з питань залишається завдання правового регулювання при реконструкції. Правова нормативна база повинна складатися з державних законів, указів, ухвал уряду і територіальних правових актів. Наприклад, в Російській Федерації правові фінансові питання вирішуються на базі положень Указу Президента від 29 березня 1996г. № 430 «Про державну підтримку громадян в будівництві і придбанні житла» і прийнято в його розвиток ухвали Уряду Російської Федерації від 3 серпня 1996 р. № 937 « Про надання громадянам Російської федерації, що потребують поліпшення житлових умов, безвідплатної субсидії на будівництво або придбання житла»[10].

На 2004 рік на підставі договорів з держадміністраціями різних областей України розроблятимуться ще 6 – 8 пілотних проектів реконструкції 5 – ти поверхових будинків різних типових серій, із стінами з різних матеріалів (панелей, цеглини, легких бетонів), яке після проведення реконструкції з урахуванням підвищених вимог до комфортності мешкання і економічності при відносних низьких вартостях 1 кв. м (в порівнянні з новими будинками) дозволить їх експлуатувати без капітального ремонту 25–30 років. При цьому як нормативний правовий акт, що регламентує права обов'язку фізичних і юридичних осіб рекомендується видавати розпорядження територіального адміністративного органу, яке включає наступні правила про те, що роботи не повинні негативно впливати на використання мешканцями квартир і що рішення про реконструкцію повинне бути доведене до зведення всіх його жителів. У даних положеннях також повинні враховуватися правила по реконструкції будинків, що знаходяться в колективній власності або в державному або суспільному житловому фонді. Але рішення про початок будівельних робіт незалежно від типів будинків може бути реалізоване тільки при узгодженні проекту і видачі дозволу територіальним архітектурно – будівельним органом. Таким чином, дані рекомендації повинні працювати на вирішення проблем із залученням інвесторів, готових вкладати грошові кошти в модернізацію житлового фонду, оскільки замовник - інвестор для виконання робіт по ремонту об'єкту, що належить йому, використовує власні накопичення або кредит комерційного банку. У обох випадках він зацікавлений у використанні засобів, що інвестуються, тільки по прямому призначенню і в можливо в короткі терміни. Тому, для залучення інвесторів до фінансування робіт по збереженню і оновленню житлового фонду слідує:

- встановити спрощений порядок підготовки дозвільної документації на реконструкцію;
- регламентувати правила числення плати за право інвестування;
- звільнити інвестора від передачі засобів на розвиток соціальної і інженерної інфраструктури;
- звільнити інвестора від орендної плати за землю на період реконструкції об'єкту;
- дозволити проводити ремонтно – реконструктивні роботи на точкових об'єктах по окремих кресленнях

і кошторисах до затвердження проекту в цілому.

Вказані вище положення повинні бути відбиті в дозвільній документації на проведення реконструкції з посиланням на відповідні законодавчі акти, що діють на даній території.

ВИСНОВКИ

Отже, враховуючи, що процес масової реконструкції житлового фонду в нашій країні практично тільки починається, причому починається в більшості міст в зв'язку з цим можна зробити вивід, що два основні види, такі як мансардна надбудова і надбудова поверхів є основними шляхами реалізації реконструкції. Перший є одним з найлегших способів модернізації і дозволяє економити 20–40% капітальних вкладень в порівнянні з новим будівництвом, а другий дає зниження на будівельні роботи майже на 20%. Проте особливий інтерес в економічних умовах регіонів, що склалися, представляють пропоновані варіанти реконструкції житлових кварталів і мікрорайонів, що самоокуповується, з будинками перших масових серій. Для цілеспрямованого і результативнішого вирішення проблеми необхідно в кожному районі розробляти програму комплексної реконструкції житлового фонду і перетворення житлової забудови[2]. Тільки за наявності цих документів можна правильно сформулювати кінцеву мету реконструкції про яких мовилося на початку, оцінити масштаби і терміни її виконання, спрогнозувати результати і наслідки. На основі цих документів, враховуючи правові, можна правильно вирішувати завдання модернізації виробничої бази житлового будівництва. Головне – на перспективу визначаться напрями і терміни вирішення житлової проблеми і зв'язаних з нею інших соціальних проблем, що, кінець кінцем, приведе до великої відповідності житлових умов сучасним вимогам.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Методические рекомендации по обновлению жилой застройки при реконструкции сложившихся районов. – М: ЦНИИП градостроительство, 1984.
2. Демин С., Логинов М. Реконструкция пятиэтажек может растянуться на 25 лет. Сегодня, 23 июня 1997.
3. Кролевец С.В. Мансарды и надстройки жилых и общественных зданий, М., ПГС № 6 .1997.
4. Булгаков С.Н. В поисках стратегии реформирования капитального строительства, М., ПГС №4, 1996.
5. М. Жербин, В.И. Большаков. Новая концепция модернизации и надстройки существующих малоэтажных жилых зданий до любого количества этажей. Дн. Gaudemaus, 2000.
6. Григорьев Ю.П. Жилищное строительство в Москве., ПГС № 4, 1997.
7. Булгаков С.Н. Новые технологии системного решения критических проблем городов., ПГС №1 1997.
8. Савкин К.М. Новая жизнь старых зданий. Арх. И стр- во Москвы №5, 1997.
9. Пятиэтажки меняют облик, Строительная газета № 12, 1997.
10. Распоряжение мэрии Москвы « О мониторинге земли в Москве. Арх. Москвы, № 5, 1996.
11. Большаков В.И., Разумова О.В., Мартыненко В.А., Бабич В.В. Реконструкция жилого дома с надстройкой этажей по ул. Батумской, 10, г. Днепропетровск, Комплексный дипломный проект, Днепропетровск, Gaudemaus, 2003.
12. Дамаскин Б.С. Реконструкция 5-ти этажных домов массовых серий – стратегическое направление. Строительство Украины. – Киев, 1999-№5.
13. Дамаскин Б.С. О необходимости реконструкции 5-ти этажных жилых зданий. Строительство Украины. – Киев, 1999. - № 6.

Лисенко Юлія Валеріївна, к.е.н., доцент, Обласний комунальний вищий навчальний заклад Інститут підприємства «Стратегія», м. Жовті Води, (0562)47-16-38

Галич Євген Григорович, старший викладач кафедри обліку, економіки і управління персоналом підприємства, ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», тел.(0562)47-16-38, e-tail: Shaprof@mail.ru

Шапран Дмитро Олегович, асистент, ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», кафедра обліку, економіки і управління персоналом підприємства, тел.(067)170-14-99, e-tail: Shaprof@mail.ru