

УДК 69.059:332.81

**Ю.В.Лисенко**, к.е.н.,  
ОКВНЗ інститут підприємництва «Стратегія»,  
м. Жовті Води,

**Д.О.Шапран, Н.А.Болсунова**,  
ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»,  
м. Дніпропетровськ

## **УМОВИ ТА СТРАТЕГІЧНІ НАПРЯМИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УКРАЇНІ**

У даній статті проведено аналіз стратегічних напрямків реконструкції та модернізації житлових забудов перших масових серій. Розглянуто основні шляхи розвитку та оновлення житлового фонду України, а також запропоновано низку умов, спрямованих на розв'язання проблем фінансування та реалізації проектів реконструкції.

В данной статье проведен анализ стратегических направлений реконструкции и модернизации жилых застроек первых массовых серий. Рассмотрены основные пути развития и обновления жилищного фонда Украины, а также предложен ряд условий, направленных на решение проблем финансирования и реализации проектов реконструкции.

In the article analyzes to strategic directions of reconstruction and modernization of the apartment blocks the first mass series. The main way of housing renewal in Ukraine, but also offers a number of conditions aimed at addressing issues of funding and implementation reconstruction projects.

Ключові слова: реконструкція, житлова забудова, житловий фонд, стратегічні напрями, розвиток.

Реконструкція п'ятиповерхової забудови і житлових будинків перших масових серій є важливою складовою частиною загальної проблеми реновації та розвитку житлового середовища міст України, оскільки у загальному обсязі житлового фонду сукупна площа житлових п'ятиповерхових будинків складає від 10 до 20 відсотків у більшості міст.

З кожним роком завдання реконструкції п'ятиповерхової забудови постає все більш гостро. Більша частина п'ятиповерхових житлових будинків перших масових серій морально і, значною мірою, фізично застаріла, хоча строк їх життєвого циклу ще не завершився. Рівень комфорту проживання в п'ятиповерхових житлових будинках достатньо низький, архітектурно-художня зовнішність будівлі невиразна. Склад об'єктів соціальної та інженерної інфраструктури не відповідає нині чинним нормативам. Враховуючи це, зараз необхідно надавати значну кількість видів обслуговування населення, не передбачених будівельними нормами 60-х років минулого століття, коли обслуговувалась п'ятиповерхова забудова.

Дослідженню питань будівництва та реконструкції присвячені праці вітчизняних і зарубіжних вчених А.Асаула, Д.Бабушкіна, А.Білоконя, Ю.Гриценко, А.Гойко, Ю.Гнездової, П.Горячкіна, А.Гусакова, В.Давидова, Б.Колтун, С.Кожем'яки, І.Лібермана, А.Мартиш, А.Прокопишина, В.Серова та ін., які зробили значний внесок до вивчення даної проблеми.

Метою статті є визначення умов і напрямів процесу реконструкції житлових будинків, який виступає головною передумовою в оновленні та розвитку застарілого житлового фонду України.

П'ятиповерхова житлова забудова займає значні за розмірами упорядковані території міст, розташовані поблизу їх центрів. Щільність забудови цих територій в 1,5-2 рази нижче, ніж чинні нормативи. Території престижних щодо містобудівництва районів існуючої житлової забудови в містах використовуються нераціонально.

В той же час у більшості міст України відбулося повне або майже повне вичерпання селищних територій у міських межах для традиційного житлового будівництва кварталами або крупними мікрорайонами. Відчуження сільськогосподарських земель і облаштування об'єктами інженерної і соціальної інфраструктури нових приміських територій для житлового будівництва вимагає витрат, які зіставні за величиною з витратами на зведення житлових об'єктів. Таким чином, розв'язання наведених вище проблем можливе за рахунок реконструкції застарілого житлового фонду країни, що потребує більш детального вивчення умов та стратегічних напрямків даного процесу.

Актуальність оновлення і реконструкції існуючого житлового фонду обумовлена необхідністю запобігання прогресуючому вибуттю застарілих житлових будинків з експлуатації, а також вимогами скорочення енерговитрат на їх опалювання.

Соціально-економічне значення проведення реконструкції в даний час обумовлене тим, що основний резерв енергозбереження в країні знаходиться у сфері комунального господарства, оскільки на експлуатацію житлового фонду витрачається в країні до 30% палива, а також тим, що починаючи з 90-х років, різко скоротилися обсяги нового житлового будівництва, внаслідок чого щорічний приріст житлового фонду з урахуванням природного вибуття старих будинків знизився з 2,4 відсотків в період з 1960 по 1980 роки до 1% в 2001-2004 р. [1, с.54] Обсяги старого житла зростають в зворотній пропорції з 1 відсотка в 1980 р. до 3 відсотків (90 млн. м<sup>2</sup>) станом на сьогодні. Велика частина житлового фонду капітально не ремонтується у встановлені терміни, внаслідок чого фізично і морально старіє.

За станом фізичного і морального зносу першочерговими об'єктами, що підлягають реконструкції, є житлові будинки перших масових серій і житлові квартали та мікрорайони, забудовані цими будинками.

Чотири- і п'ятиповерховий житловий фонд представлений в основному цегляними, крупноблочними і крупнопанельними будинками, побудованими за типовими проектами, в основному в 60–70-ті роки минулого століття. Зволікання з реконструкцією вказаного житлового фонду, обсяги якого загалом по країні складають більше 10 млн. будинків, може привести до його вибуття в найближчих 10–15 років. [2, с.7]

Проте економічна ситуація в країні і в більшості міст не дозволяє виділяти

на реконструкцію достатні кошти з державного і місцевих бюджетів. За експертними оцінками, витрати на проведення реконструктивних робіт досягають 60-70 відсотків від вартості будівництва 1 кв. м нового житла. Крім того, при реконструкції житлової забудови потрібні значні витрати на оновлення і розвиток потужностей об'єктів інженерної інфраструктури і розширення мережі об'єктів соціального призначення.

Недостатність бюджетних коштів є основною причиною, що стримує проведення масової реконструкції житлового фонду. В умовах ринкової економіки, при високому рівні приватизації житла, покладатися на бюджетні кошти для його реконструкції практично безнадійно. Підприємства-інвестори не зацікавлені в здійсненні проектів реконструкції із-за їх нерентабельності.

Виникає необхідність пошуку принципово нових технічних і економічних підходів до розв'язання проблеми реконструкції п'ятиповерхових житлових будинків на принципах ринкової окупності витрат. У своїй більшості будівлі несуть досить великий запас міцності і здатні прослужити ще більш ніж 50 років. Реконструкція будинків, активно здійснювана в останні роки й особливо помітна на фоні поточного призупинення будівельних робіт, – економічний і ефективний спосіб оновлення житлового фонду.

Тому Постановою Кабміну №820 від 14 травня 1999 р. було затверджено Програму реконструкції житлових будинків перших масових серій разом з першочерговими заходами щодо її реалізації. Для виконання Програми у липні 1999 р. була створена Міжвідомча координаційна комісія. Окремим дорученням Президента України було визначено до 15 грудня 1999 року розробити та затвердити регіональні програми реконструкції житла перших масових серій.

У 2000 р. за участю Держбуду України були розроблені і розглянуті:

✓ "Рекомендації з обстеження та оцінки технічного стану житлових будинків перших масових серій";

✓ проект "Положення про порядок і організацію робіт з реконструкції та капітального ремонту"; "Положення про створення регіональних позабюджетних фондів реконструкції та капітального ремонту житлових будинків";

✓ проекти Законів України "Про реконструкцію та капітальний ремонт житлових будинків", "Про фінансово-інвестиційний механізм реконструкції житлового фонду із залученням позабюджетних коштів".

Також було розглянуто проекти: "Положення про надання громадянам субсидій та пільгових кредитів для проведення реконструкції та капітального ремонту житлових будинків", "Рекомендації з вибору прогресивних архітектурно-технічних рішень для реконструкції житлових будинків різних конструктивних систем", "Рекомендації з модернізації інженерного обладнання житлових будинків перших масових серій".

Повноцінною державною ініціативою, що мала би вивести капітальний ремонт і реконструкцію житлового фонду на новий рівень, став прийнятий Верховною Радою України 22.12.2006 р. закон № 525 «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». [4]

Метою закону є регулювання відносин, що виникають у зв'язку з реалізацією інвестиційного проекту комплексної реконструкції застарілого житлового фонду. Цей закон регулює правові, економічні та інші принципи проведення реконструкції застарілого житлового фонду.

Останнім державним актом, який розглядався 14 листопада 2011 р., є проект Закону України від 16.06.2011 № 8696. За проект змін у статтю 34 пункт 1 прикінцевих положень Закону №8696 "Про регулювання містобудівної діяльності" проголосувало 355 народних депутатів. Проектом передбачена реконструкція або капремонт житлових будинків, які здійснюються за бюджетні кошти [5, ст. 343]. Вони можуть бути проведені при відсутності документів, що засвідчують право на власність або право користування земельною ділянкою.

Цей законопроект, поданий народним депутатом В.Матчуком, необхідний у зв'язку з ускладненнями, які виникли в органів місцевого самоврядування, житлово-комунальних підприємств, об'єднань співвласників багатоквартирних будинків при проведенні реконструкцій та капітальних ремонтів житлових будинків після вступу в силу Закону "Про регулювання містобудівної діяльності".

Члени Комітету підтримали законопроект, прийняття якого, на їхню думку, сприятиме вдосконаленню державної політики у сфері містобудування, спростить умови для проведення капітального ремонту та реконструкції житлових будинків, забезпечить сприятливі умови для розвитку будівельної галузі та ЖКГ.

Нові житлові будівлі недостатньо ефективні за рівнем теплозахисту. Це стосується, головним чином, конструкцій зовнішніх стін і вікон. У такій ситуації будинки, які підлягають реконструкції, після здійснення всіх заходів будуть більш економічними. В Україні є всі необхідні виробництва для створення та застосування енергозберігаючих технологій.

Для розв'язання проблеми необхідним є комплексний розгляд низки питань: архітектурно-технічних, фінансово-економічних, організаційно-правових, територіального розміщення будівництва, енергозбереження, відродження і реконструкції історичних центрів міст та ін.

Ремонт та утеплення фасадів, дахів, заміна вікон та енергомарнотратних комунікацій житлових будинків дозволяє знизити втрати тепла і поліпшити (при установці регуляторів температури на радіаторах) мікроклімат у приміщенні. [3, с.187]. При впровадженні внутрішньо-будинкових лічильників

споживання теплової енергії мешканці оновлених будинків зможуть зменшити щомісячні комунальні платежі.

Таким чином, можна зробити висновки, що подальший розвиток будівництва та реконструкції житла може бути розширений при впровадженні в Україні іпотечного кредитування власників або майбутніх власників нерухомості. Іпотечний кредит оформляється на термін більше року. Найбільшим попитом користуються кредити на термін 10-30 років. На жаль, чинне законодавство та нормативні акти Національного банку відображають потреби комерційного кредитування і зовсім не враховують інтереси кредитування іпотечного. НБУ штучно обмежив терміни видачі кредитів 10 роками, негативно реагує на спроби використання методів індексації. Для створення умов розвитку іпотечного кредитування необхідне прийняття Верховною Радою України законів, що визначають фінансово-інвестиційні механізми реконструкції житлового фонду Україна; іпотечне кредитування та факторингові операції з іпотечними зобов'язаннями; субсидії в житловому будівництві.

#### **Список використаних джерел:**

1. Манцевич Ю.М. Житло: проблеми та перспективи. – К.: Профі, 2004. – 360 с.
2. Онищук, Г.І. Реконструкція житла в Україні: досвід, проблеми та шляхи їх вирішення [Текст] / Г.І.Онищук / Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. - К: Техніка, 2004. - Вип. 59. - С.3-10.
3. Кірнос О.І., Данилова Т.В. Методология управления проектами реконструкции жилых зданий Научо-виробниче видання „Реконструкція житла“ Випуск 5 – 2004 г. С. 185-189.
4. Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2007, №10, ст.88 (із змінами №3038-VI від 17.02.2011, ВВР, 2011, №34, ст.343).
5. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, №34, ст.343 (із змінами №3395-VI від 19.05.2011).
6. Житлове законодавство України / Укл. М. К. Галянтич, Г. І. Коваленко. - К.: Юрінком Інтер, 1998.
7. Житлове законодавство України / Упор. М. І. Мельник, М. І. Хавронюк. - К.: ТОВ "Гранд", 1998.