

Для посилення контролю за виконанням відповідних доручень Президента України та Кабінету Міністрів України щодо реалізації регіональних програм реконструкції житлових будинків перших масових серій доручено інституту "НДІпроектреконструкція" за участю філіалів надавати науково-технічну та методичну допомогу органам місцевого самоврядування у доопрацюванні, за необхідністю, та реалізації регіональних програм реконструкції з урахуванням конкретних місцевих умов.

Незважаючи на досить значну кількість розроблених нормативно-технічних документів, аналіз наданої з регіонів інформації свідчить про незадовільні темпи розгортання робіт з реалізації програм реконструкції. Із запланованих на 1999-2001 рр. до проведення експериментальної реконструкції 50 об'єктів фактично завершені роботи на 14 будинках (Луганська, Полтавська, Чернігівська області та м.Київ і Севастополь).

Такий стан свідчить про недостатнє спрямування місцевими бюджетами коштів на збільшення обсягів реконструкції, реалізації експериментальних проектів згідно з затвердженими регіональними програмами. Відсутність інформації з регіонів щодо створення регіональних науково-технічних центрів реконструкції та створення в регіонах відповідної матеріально-технічної бази для реконструкції житла не дає змоги оцінити стан реалізації на місцях Першочергових заходів щодо реалізації Програми реконструкції.

У своїй роботі з регіонами Держбуд спирається на головний інститут "НДІпроектреконструкція" та його філії про що Держбуд поінформував місцеві органи державної виконавчої влади. Разом з тим, за попередньою інформацією з філій інституту на місцях ще недостатньо використовується потенціал інституту у вирішенні проблем реалізації регіональних програм реконструкції.

УДК 34:351.778.5

*Г.І.Онищук*

## **ПОЕТАПНЕ РЕФОРМУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ**

Важливим завданням "НДІпроектреконструкції" як головного інституту в галузі з питань житлової сфери є всебічне сприяння реформуванню державної житлової політики.

Метою поетапного реформування державної житлової політики є створення умов для реалізації права громадян на житло, розширення житлового будівництва з використанням різних джерел фінансування, поліпшення утримання і схоронності житлового фонду.

Спорудження, реконструкція та утримання житлового фонду є одним із пріоритетних напрямів соціально-економічного розвитку держави, важливим фактором зниження соціальної напруги у суспільстві.

У жовтні 1999 року за №1351 прийнято Указ Президента України "Про прискорення реформування житлово-комунального господарства" на виконання якого розроблено і постановою Кабінету Міністрів України від 14 лютого 2002 р. №139 схвалено "Програму реформування та розвитку житлово-комунального господарства на 2002-2005 рр. та на період до 2010 р."

Серед головних напрямів реформування житлово-комунального господарства домінуючим є формування ринкових відносин у житловій сфері.

Структурні зміни форм власності у житловому фонді країни, подальша приватизація житла, формування реального власника є основою становлення ринкових відносин у житловій сфері, залучення громадян до управління та вирішення проблем збереження житла.

Реформування відносин у житловій сфері здійснюється за такими основними напрямками:

- продовження розмежування форм власності у житловому фонді, стимулювання його приватизації, формування інституту власника житла;
- створення об'єднань співвласників будинків та квартир у багатоквартирних будинках, а також організацій для управління та утримання будинку, його ремонту та експлуатації;
- реорганізація та роздержавлення житлово-експлуатаційних організацій, перетворення їх на рівноправних партнерів на ринку послуг;
- розподіл функцій та запровадження договірних відносин між власником житла, керуючими компаніями та підрядними організаціями;
- завершення впровадження повного відшкодування вартості надання житлово-комунальних послуг з включенням в оплату житла витрат на проведення капітального ремонту будинку.

Завершення передачі державного житлового фонду та інженерної інфраструктури до комунальної власності дасть змогу місцевим органам виконавчої влади і самоврядування здійснювати в повному обсязі свої повноваження щодо утримання і збереження житлового фонду.

Актуальності на цьому етапі набуває формування інституту соціального житла, розробка порядку надання соціального житла в оренду (найом), визначення категорії громадян, яким передається це житло, переліку соціальних нормативів на послуги, їх оплати.

Особливо важливо розмежувати функції власника житлового фонду і господарської діяльності та управління для комунального житлового фонду, коли органи місцевого самоврядування в особі своїх структурних підрозділів виконують господарські функції з управління житловим фондом.

Доцільно для цього створювати керуючі компанії, які будуть підтримувати в належному стані житловий фонд і вирішувати питання його експлуатації.

Функції керуючої компанії (організації) можуть виконувати суб'єкти будь-якої організаційно-правової форми. Витрати на послуги з управління включаються у вартість житлових послуг.

Упорядкування форм власності в житловому господарстві, зміни функцій приведуть до формування двох рівнів конкурентних відносин: конкуренція у сфері управління нерухомістю за отримання замовлення від власника на управління житловим фондом і конкуренція підрядних організацій усіх форм власності за одержання замовлення на обслуговування житла від керуючої компанії (організації).

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків повинно стати основною формою організації утримання та експлуатації житлових будинків та прибудинкової території, підвищення рівня їх благоустрою та умов проживання.

Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у межах єдиного комплексу нерухомого майна, що включає земельні ділянки і розташовані на них житлові будинки, є одним із ефективних засобів захисту прав власника житла і організації управління багатоквартирними житловими будинками з різними власниками окремих приміщень.

Програмою реформування житлово-комунального господарства передбачається до 2005 року перейти на утримання житла винятково на договірних засадах.

Тільки при десятивідсотковому щорічному збільшенні коштів у місцевих бюджетах на капітальний ремонт житлового фонду до 2005 року можливо відремонтувати близько 2млн.кв.м. загальної площі житла.

Окремо слід сказати про подальший розвиток житлового будівництва, без значного поживалення якого не може бути й мови про вирішення житлової проблеми в Україні та ефективного реформування державної житлової політики.

З цією метою у липні 1999 року Указом Президента України схвалені "Основні напрями забезпечення житлом населення України на 1999-2005 роки" де, зокрема, поставлено завдання збільшити удвічі за цей період обсяги житлового будівництва в Україні і ввести в експлуатацію 44 млн.кв. метрів житла, у тому числі 11,3 млн.кв. метрів за рахунок завершення спорудження тимчасово припиненого будівництвом житла.

Указ докорінно змінює стратегію щодо механізму забезпечення житлом населення України і створює умови для запровадження інституту соціального житла, яке повинно надаватись державою у межах встановленої норми соціально незахищеним категоріям населення, які потребують державної підтримки у забезпеченні житлом.

Указ також визначає ряд інших пріоритетних напрямів забезпечення житлом населення, що дають можливість досягти ефективних зрушень у цій сфері.

На виконання зазначеного Указу Постановою Кабінету Міністрів України від 27 серпня 2000 р. № 1347 затверджено "Прогноз розвитку житлового будівництва на 2000-2004 роки".

Уже в 2001 році введено в дію 5,9 мл. кв. м. житла, що на 5,4 відсотка більше обсягу 2000 року.

Дієвим напрямом вирішення житлової проблеми є створення ефективного кредитно-фінансового механізму інвестування будівництва та придбання житла.

Одним із перспективних шляхів вирішення житлової проблеми для громадян є довгострокове іпотечне кредитування житлового будівництва.

Система іпотечного кредитування житлового будівництва є самодостатньою і не вимагає додаткового державного фінансування.

Основне завдання держави у становленні та розвитку іпотечного кредитування житлового будівництва - створення законодавчої бази і нормативне регулювання процесу з метою зниження фінансових ризиків його учасників та підвищення доступності житла для громадян.

В країні вже знаходить розповсюдження досвід холдингової компанії "Київміськбуд" в спорудженні житла за рахунок коштів населення. Завдання полягає у тому, щоб створити вигідні і зрозумілі механізми вкладення цих коштів, повернути довіру населення до довгострокового кредитування, зменшити вартість будівництва.

Прийнятий Закон України від 20.04.2000р. № 1674 "Про проведення експерименту у житловому будівництві на базі холдингової компанії "Київміськбуд" дає можливість забезпечити відпрацювання та розповсюдження нових організаційних форм та економічних механізмів стимулювання житлового будівництва і розширення можливостей соціального забезпечення громадян України.

Поряд з цим прийнято цілу низку законодавчих та нормативних актів щодо стимулювання і розвитку житлового будівництва для молодих сімей, військовослужбовців, індивідуальних забудовників на селі тощо.

Минуло три роки з того часу, коли з метою поліпшення умов проживання населення у будинках перших масових серій збудованих в 60-70 роках минулого століття Кабінет Міністрів України постановою від 14 травня 1999 р. № 820 затвердив Програму реконструкції цих будинків.

Реалізація цієї Програми дозволяє забезпечити оновлення і схоронність технічного стану 25 тисяч 5-поверхових житлових будинків, збудованих 35-40 років тому за типовими проектами.

Крім того, реконструкція і капітальні ремонти таких будинків дадуть змогу підвищити комфортність проживання близько 4 млн. мешканців, створити за рахунок надбудови 1-2 поверхів або мансард додатково понад 20

млн.кв.м. житла, яке на 20-25 відсотків буде коштувати менше, ніж нове будівництво.

Це дозволить також значно покращити архітектурний вигляд окремих будинків і вулиць, оновити благоустрій і інженерну інфраструктуру мікрорайонів, а головне – скоротити втрати мешканців цих будинків на опалення на 40-50 відсотків!

На жаль Державна та регіональні програми реконструкції житла перших масових серій не виконуються. Крім міст Києва, Харкова, Львова цій проблемі місцеві органи влади уваги не приділяють, витрачаючи одночасно бюджетні кошти на енергоносії, що втрачаються в старому житловому фонді. Ця проблема з роками вкрай загострилась, потребує детального аналізу та розробки конкретних пілотних проектів та пропозицій, урядових рішень щодо активізації дій місцевих органів влади, власників житла по його оновленню та модернізації.

Нашим інститутом “НДІпроектреконструкція” з 26 філіями, який є головним в Україні з питань реконструкції будинків, розроблені типові конструктивно-технологічні рішення і ряд рекомендацій та положень для можливості індустріалізації будівельно-монтажних робіт при реконструкції 5-поверхових будинків перших масових серій.

Нині інститутом “НДІпроектреконструкція” доопрацьовується проект нової редакції Житлового кодексу України з урахуванням зауважень і доповнень, що були надані депутатами Верховної Ради, фахівцями Кабінету Міністрів, Мініюсту, державних адміністрацій, науково-експертного управління Секретаріату Верховної Ради України і цілого ряду інших організацій, а також пересічними громадянами України.

Загальне реформування державної житлової політики повинно здійснюватись на основі нових нормативно-правових актів, що законодавчо забезпечать регулювання економічних, соціальних і правових відносин у житловій сфері.

УДК 168.53:69.059

*П.І.Кривошеєв*

## **НАУКОВО-ТЕХНІЧНЕ СУПРОВОДЖЕННЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ БУДІВЕЛЬ**

Перетворення, що відбуваються в структурі економіки держави після проголошення незалежності та прийняття нової Конституції, вимагають нових підходів до питань наукового супроводження об'єктів будівництва - як нових, так і тих, що реконструюються або реставруються.