

УДК 711.581-168

Шеремета Я.М.,
ДП «НДПІ Містобудування», м. Київ,
к.т.н., доцент Плешкановська А.М.,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ПРОЦЕС РЕКОНСТРУКЦІЇ ТЕРИТОРІЇ ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ПРИ РІЗНИХ ДЖЕРЕЛАХ ФІНАНСУВАННЯ

Розкривається увесь процес реконструкції районів застарілого житлового фонду, починаючи розробкою проектної документації і закінчуючи кінцевою реалізацією проекту. Автором розглядається, цей процес комплексно, на рівні житлового району. В роботі розкрито як державне так і приватне фінансування, що супроводжується рекомендаційними формулами по статтям доходів і витрат.

Реконструкція застарілого житлового фонду є на сьогодні болючим питанням, вирішити яке намагається наша держава багато років. Але процес і досить стоїть на місці. В своїх статтях автор неодноразово вказував про причини чому й досі не була розпочата реконструкція. Завдання цієї статті є розробка оптимального процесу реконструкції районів застарілого житлового фонду при різних джерелах фінансування.

Реконструктивні заходи потребують великих фінансових ресурсів. Звичайно, як з політичної так і з правової точки, було б легше цей процес фінансувати державі. Це дозволило б повністю контролювати і задавати усі умови в яких зацікавлена наша країна, але ми не настільки заможні як приміром виступає Німеччина, але ми можемо собі такого дозволити через несталість бюджетних коштів. Тому єдиним рішенням цієї проблеми є пошук інвесторів, які б вирішили соціальну проблему. Спробуємо повністю розглянути процес реконструкції застарілого житлового фонду з різними джерелами фінансування.

Перший пункт назвемо «Підготовчий процес»

Перед початком будівництва необхідно проаналізувати, що саме нам потрібно реконструювати. Основою являється : **1) розробка проектної документації**. Все починається з розробки генерального плану на основі якого робиться проект детального плану території. В цих процесах усе фінансування необхідно взяти державі. Адже тоді будуть враховані основні принципи та завдання розвитку території з точки стратегічного розвитку держави і задоволення соціальних проблем населення.

Після розробки проектної документації можемо проаналізувати які мікрорайони необхідно реконструювати. На цьому етапові і з'являється

інвестор. Для нього все починається з **2) моніторингу ринку**. Після аналізу і зацікавлення проектом для інвестора починається ціла низка процесів:

- 2.1) Аналіз території для здійснення на ньому інвестиційної діяльності;
- 2.2) Передпроектна документація;
- 2.3) Прорахунки можливих ризиків та розмір прибутку від реалізації проекту;



2.4) Участь у тендері або узгодження з владою організаційних та документальних питань по об'єкту;

2.5) Збір документації для здійснення будівельних робіт:

1 етап - отримання дозволу на проектування об'єктів містобудування

Правова підстава будівельного і інвестиційного проектів виникає після отримання дозволу на будівництво і проектування, згідно ст. 24 Закону про забудову. Даний дозвіл може мати наступні практичні форми:

- рішення органу місцевого самоврядування про відведення земельної ділянки (ч. 2 ст. 24 Закону про забудову);
- розпорядження виконавського органу місцевої влади про дозвіл на проектування і будівництво об'єкту у разі наявності у особи документів, які відповідно до ст. 126 Земельного кодексу України засвідчують право на земельну ділянку (ч. 4 ст. 24 Закону про забудову).

Замовник, подає клопотання про дозвіл на отримання початкових даних на проектування, яким можуть бути:

- рішення органу місцевого самоврядування про узгодження місця Розташування об'єкту (ст. 151 ЗКУ), - лист-дозвіл на проектування.

2 етап - розробка історико-містобудівного обґрунтування і ескізного проекту, отримання початкових даних на об'єкт будівництва

3 етап - підготовку проектної документації на будівництво -

необхідно проходити незалежно від форми фінансування. Дійшовши до цієї межі, вже чітко визначені інвестори які беруться за розробку цього проекту, якщо таких немає то це необхідно робити за державні кошти.

3) Юридичний етап

Одним з правових фундаментів для здійснення фінансування будівництва є Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» прийнятий у 2003 р. Отже, фінансування будівництва - використання управителем отриманих в управління коштів на спорудження об'єктів будівництва за умовами договору. Закон містить загальні норми щодо залучення коштів фізичних та юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла шляхом створення фінансовою установою – управителем фонду фінансування будівництва (ФФБ) або Фонду операцій з нерухомістю (ФОН).

Фонд фінансування будівництва (ФФБ) – кошти передані ФФБ в управління, які використані або будуть використані управителем у майбутньому на умовах Правил фонду та договорів про участь у ФФБ. Фонд фінансування будівництва створюється з метою отримання особами-довірителями житла у власність. В свою чергу, завданням управителя є залучення на праві довірчої власності коштів від довірителів до фонду, із якого фінансуватиметься будівництво, а також укладання договору із забудовником (будівельною компанією), банком (якщо останній не є управителем) і страховими компаніями. Фінансова установа, яка відповідає нормам законодавства, може за власною ініціативою створити ФФБ. ФФБ не є юридичною особою.

Іншим управителем, відповідно до законодавства може бути Фонд операцій з нерухомістю (ФОН), в нашому випадку він краще підходить через зменшення ризиків та можливість більшого контролю з боку держави. Фонд операцій з нерухомістю – кошти, отримані управителем ФОН в управління, а також нерухомість та інше майно, майнові права та доходи, набуті від управління цими коштами. Фінансова установа, яка відповідає вимогам Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», може за власною ініціативою створювати ФОН. ФОН не є юридичною особою. Для створення ФОН ця фінансова установа має розробити та затвердити Правила ФОН, інвестиційну декларацію та проспект емісії сертифікатів ФОН, організувати розміщення сертифікатів ФОН шляхом відкритого продажу або безпосередньої пропозиції сертифікатів ФОН заздалегідь визначеному колу осіб.

Зважаючи на це автором була розроблена схема укладення договорів інвестора:

- договір інвестора з власниками житла
- договір з управителем фонду операцій з нерухомістю(ФОН)
- договора ФОН і будівельно-монтажних організацій
- договір ФОН і страхової компанії
- договір забудовника і страхової компанії
- договір ФОН і компаній по перевозці речей населення на нове місце

проживання

- договір компаній по перевозці речей населення і страхової компанії

Існуючі проблеми та ризики:

- Необхідність проходження двох реєстрацій (Держфінпослуг на предмет отримання дозволу на випуск емісії сертифікатів ФОН – на предмет реєстрації випуску емісії);
- Довгострокова та досить дорога процедура підготовки необхідної документації, створення ФОН та випуску сертифікатів ФОН;
- Об'єм випуску сертифікатів ФОН в рамках емісії повинен бути не менше 100 тисяч євро;
- Компанія – управитель повинна бути включеною до Державного реєстру фінансових установ.

Перший інвестиційний фонд у світі було створено у серпні 1822 р. у Бельгії, через кілька десятиліть у Швейцарії і Франції. Як масове явище вони почали розвиватися лише після другої світової війни, поступово складаючи конкуренцію банкам та іншим фінансовим інститутам. Найбільшого поширення інвестиційні фонди набули у Великобританії і США. Нині більше половини американських домогосподарств є вкладниками того чи іншого інвестиційного фонду. В Україні класичні з точки зору їхньої природи та функцій, інвестиційні фонди почали створюватись після прийняття Закону «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» (2001 р.).

У випадку державного фінансування необхідності створення ФОН відпаде тому схема заключення договорі буде іншою:

- договір держави і БМО
- договір БМО і страхової компанії
- договір забудовника і страхової компанії
- договір держави і власниками житла
- договір держави і компанії по перевозці речей
- договір компаній по перевозці речей населення і страхової компанії

Після укладання усіх договорів та узгодження документації починається **«Робочий період»**. Першим кроком перед початком масової реконструкції житлового фонду буде будівництво стартового будинку, який слугуватиме основою для переселення туди мешканців з застарілих будинків:

1) Будівництво стартового будинку:

$$R_{нов} = E_{нов} T_n + B_{нов} + B_o + B_{інж} + B_b + B_f,$$

де, B_o - витрати на освоєння ділянки, грн.; $B_{нов}$ - кошторисна вартість будівництва будівлі-еталону, грн.; $B_{інж}$ - витрати, пов'язані з інженерним устаткуванням території, грн.; B_f - питома вартість основних фондів міського комунального господарства, грн.; B_b - кошторисна вартість благоустрою території, грн.; T_n - нормативний термін окупності капітальних вкладень, роки; $E_{нов}$ - експлуатаційні витрати по будівлі-еталону, грн.

2) Переселення мешканців(V_n):

$$V_n = E_{ю} + E_o,$$

де, $E_{ю}$ - витрати на юридичне оформлення; E_o - витрати пов'язані з перевезенням речей жителів.

Після попередніх двох етапів робочого періоду постає проблема знесення старих будинків. На сьогодні Україна не має жодного підприємства по переробці будівельного брухту. Починати їх будівництво – справа не дешева і цим необхідно займатися нашій державі, а коштів на такі заходи, як правило не вистачає. Вивозити брухт на звалища – вигідно, але вони і так переповнені і не витримують такої великої кількості відходів. Тому на нашу думку, одним з виходом цієї проблеми є подрібнення брухту на місці знесення будинків. Це дозволить частково вирішити екологічну проблему та частково економити на фундаменті для нового будівництва. Цю практику активно застосовують наші північні сусіди – росіяни, хоча вони і мають чимало заводів по переробці будівельного сміття, але також використовують цей метод. Отже третім етапом робочого періоду буде: 3) **Демонтаж старих будинків, організацій та установ, які передбачені проектною документацією (E_d):**

$$E_d = C_c * \Sigma H_c + P_i,$$

де, C_c - вартість 1 м.куб демотажу та подрібнення брухту; H_c - м кв. загальної площі, що зносяться; P_i - витрати на знесення комунальної та застарілої інженерної інфраструктури.

З переселення мешканців і знесення житла починається новий етап в реконструкції застарілого житлового фонду. Розмір компенсаційного житлового фонду визначається на попередніх стадіях і прописується в договорах які закриваються з мешканцями старих будинків. При визначенні витрат на нове будівництво необхідно враховувати джерела інвестування. Адже інвестор завжди буде прагнути максимізувати прибуток, беручи максимальну щільність населення дозволена згідно ДБН. У випадку з державою головним завданням буде вирішення соціальних проблем та збереження архітектурної цілісності території. У випадку з інвесторами формула буде мати такий вигляд: **4) Будівництво нового житла:**

$$V = G_{max} * I + E_{вд} + E_{кпо} + E_{ін} + E_{іо} + E_{б},$$

де, G_{max} – максимальна кількість житла яка може бути збудована на даній території; I – опосередкована вартість будівництва, яка визначена Міністерством регіонального розвитку; $E_{вд}$ – витрати на реконструкцію та будівництво оточуючих проїздів та вулиць; $E_{кпо}$ – витрати на спорудження об'єктів культурно-побутового обслуговування місцевого рівня; $E_{ін}$ – витрати на інженерну підготовку території; $E_{іо}$ – витрати на інженерне забезпечення території; $E_{б}$ – витрати на благоустрій території.

У випадку з державними інвестиціями можна застосувати таку формулу:

$$V = (\Phi_i + \Phi_k) * I + E_{вд} + E_{кпо} + E_{ін} + E_{іо} + E_{б},$$

де, Φ_i – розмір існуючого житлового фонду; Φ_k – розмір компенсаційного житлового фонду (якщо такий необхідно надавати на даній території).

Основною перевагою комплексної реконструкції застарілого житлового фонду є створення повноцінного комфортного середовища з усім комплексом обслуговування паркінгами та автостоянками. Тому в витрати ми віднесли ще декілька етапів;

5) Витрати на транспортну інфраструктуру:

$$E_{вд} = \sum S_n * I_n + \sum S_v * I_v + E_g,$$

де, S_n - площа проїздів; I_n - вартість 1 кв.м. проїзду; S_v - площа вулиць; I_v - вартість спорудження 1 кв.м. вулиці; E_g - вартість будівництва паркінгів та автостоянок.

б) Будівництво об'єктів соціальної інфраструктури:

$$E_{кп} = Y_o + Y_z + Y_k + Y_t + Y_u + Y_j,$$

де, Y_o - вартість будівництва установ народної освіти; Y_z - вартість будівництва установ охорони здоров'я, соціального забезпечення, спортивних і фізкультурно-оздоровчих установ; Y_k - вартість установ культури і мистецтва, культових споруд; Y_t - вартість підприємств торгівлі, громадського харчування й побутового обслуговування; Y_u - вартість організацій та установ управління, проектних організацій, кредитно-фінансових установ та підприємств зв'язку; Y_j - вартість установ житлово-комунального господарства.

7) Влаштування інженерної інфраструктури:

$$V_{інж} = V_v + V_k + V_e + V_t + V_g + V_c,$$

де, V_v - витрати пов'язані з забезпеченням будинків водопостачанням; V_k - витрати на забезпечення будинків каналізацією; V_e - витрати на електропостачання; V_t - витрати на тепlopостачання; V_g - витрати на газопостачання; V_c - витрати пов'язані з санітарною очисткою території.

Заключним етапом всього процесу буде:

8) Благоустрій території:

$$Eб = Об + Уг,$$

де, Об - витрати на озелення територій скверів і бульварів при висадці дерев різного віку; Уг - обладнання газонів в скверах і на бульварах.

«Період кінцевої реалізації проекту» буде заключним. Після будівництва, основним прибутком інвестора буде продаж підпорядкованих йому площ житлової забудови. Тут важливу роль відіграє ціна вторинного ринку та місце розташування новобудов:

$$Д = \sum NпЦп + Пк$$

де, Цп - ринкова ціна продажу 1 м кв житла на вторинному ринку, залежно від розміщення новобудови; Нп - загальна площа квартир що залишається у власності інвестора; Пк - загальна вартість установ та підприємств обслуговування які інвестор збудував для комерційних цілей.

Отже, підсумовуючи вищесказане зробимо висновки. Дана стаття розкриває увесь процес реконструкції районів застарілого житлового фонду, починаючи розробкою проектної документації і закінчуючи кінцевою реалізацією проекту. На сьогодні основним вирішення цього питання вважається безпосередня реконструкція будинку. Автором розглядається, цей процес комплексно, на рівні житлового району. В роботі розкрито як державне так і приватне фінансування, що супроводжується рекомендаційними формулами по статтям доходів і витрат. На основі даних формул нами розробляється модель оптимізації структури житлового фонду в умовах реконструкції, основним критерієм якої являється економічна доцільність цього інвестиційного проекту. Успішність процесу комплексної реконструкції кварталів, забудованих «хрущовками», залежатиме від ефективності співпраці інвестора з міською владою. Саме остання вона має взяти на себе вирішення питань, що стосуються виділення земельних майданчиків під «стартові» будинки, інженерних комунікацій, будівництва заводів по переробці брухту а також роботу з мешканцями будинків. У Москві розв'язанням подібних проблем займається спеціальне управління з реконструкції житлового фонду. Ймовірно, найближчим часом і Києву доведеться подумати про створення аналогічного управління при Київській міськдержадміністрації.

Література:

1. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Закон України від 22 грудня 2006 р. N 525-V Відомості Верховної Ради України (ВВР). -2007. -№10. – Ст.88.

2. Про внесення змін до Закону України. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Проект закону України від 24.04.2008 р. Відомості Верховної Ради України №2437
3. Про планування і забудову територій. Закон України 20 квітня 2000 року № 1699-III. Відомості Верховної Ради України ст.74
4. Про архітектурну діяльність. Закон України 1999, №31. Відомості Верховної Ради України ст. 246
5. Про охорону навколишнього середовища. Закон України від 26.06.91 № 41. Відомості Верховної Ради України ст. 547
6. Лісниченко С.В. Соціальні фактори удосконалення житлового середовища // «Містобудування та територіальне планування», вип. 17. – К.: КНУБА, 2004, - 156с.
7. Макухін В.Ф. Формування і розвиток містобудівної нормативної бази України. – в зб.: «Містобудування» - Київ: НДПМістобудування, 1998. - № 46. – 250 с.
8. Ключниченко Є.Є. Реконструкція житлової забудови. Техніко – економічне обґрунтування : Навчальний посібник К.: КНУБА, 2000.- 248 с.
9. Осітнянко А. П. Планування розвитку міста: Монографія – К.: КНУБА, 2001. – 460 с.
10. Грицай М.О. Нариси історії архітектури української РСР: – К.: Державне видавництво літератури з будівництва і архітектури УРСР, 1962 – 348 с.
11. Рубаненко Б.Р. Эстетика массового индустриального жилища М.:Стройиздат, 1984. - 205 с.
12. Фомин Г.Н. Градостроительство и архитектура проблемы и пути совершенствования.- М.:Стройиздат, 1989. - 241 с.

Аннотация

Статья раскрывает весь процесс реконструкции районов устаревшего жилищного фонда, начиная разработкой проектной документации и заканчивая конечной реализацией проекта. Автором рассматривается, этот процесс комплексно, на уровне жилого района. В работе раскрыто как государственное так и частное финансирование, сопровождающееся рекомендательными формулами по статьям доходов и расходов.

Abstract

Article reveals the whole process of reconstruction of obsolete housing areas ranging of documentation to the final project. The author discusses the process holistically, at the residential area. The work reveals how public and private funding, accompanied by a recommendation formulas on income and expenses.