

УДК 711.168

к.т.н., доцент Гайко Ю.І.,
33most33@i.ua, код ORCID/ 0000-0001-7273-1097,
к.т.н. Шишкін Е.А., ed4shishkin@ukr.net, код ORCID/ 0000-0002-0440-9255,
к.ек.н, доцент Гнатченко Є.Ю.,
gnatchenko@hotmail.com, код ORCID/ 0000-0002-6119-2566,
Сливчук В.В., sliv4uk2014@gmail.com, код ORCID/ 0000-0001-9763-2386,
Харківський національний університет
міського господарства імені О.М. Бекетова

ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ КОМПЛЕКСНОЮ РЕКОНСТРУКЦІЄЮ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ РОЗВИТКУ МІСТ

Наведено особливості управління розвитком міст в сучасних умовах. Розглянуто взаємозв'язок реконструкції житлової забудови з фазами життєвого циклу міста та містобудівних об'єктів. Проаналізовано досягнення та сформульовано проблемні питання комплексної реконструкції житлових кварталів.

Ключові слова: управління, комплексна реконструкція, житлова забудова, застарілий житловий фонд.

Постановка проблеми. Сучасний етап соціально-економічного розвитку міст і регіонів України характеризується воєнно-політичною кризою, інституційною деструкцією; зниженням економічної ефективності господарської діяльності в базових галузях економіки; відсутністю інвестування в основні фонди, інфраструктуру, енергетику, житлово-комунальне господарство міст.

Методи проектування і управління розвитком міст ще недостатньо враховують зміни, які відбуваються в нашому суспільстві, зокрема, реальні можливості і структуру інвестицій в розвиток міст і систем міського господарства. Вони вже не в змозі реагувати на різкі зміни суспільно-політичних і економічних перетворень. Сучасні умови і перспективи розвитку міст зумовлюють необхідність переоцінки пріоритетів і визначення нових напрямів для подальших глобальних перетворень, корінних змін в організації містобудівного процесу [1, с.154].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В роботах [1, 2] розглянуто методологічні основи управління містом, формування житлового середовища, розробки принципів його містобудівної організації і розвитку. Робота [3] присвячена актуальним проблемам теорії і практики архітектури та містобудування в області обліку функціонально-технологічних і фізико-

технічних вимог до житлового середовища, реконструкції, ремонту та експлуатації будівель. Принципи реконструкції житлових кварталів, а також методи санації та модернізації житлових будівель розглянуті в роботах [4, 5]. В роботах [6, 7] досліджено форми та методи реновації житла, механізми залучення інвестицій в житлову сферу. Однак, в сучасних умовах потребує подальшого дослідження проблематика вдосконалення реконструкції застарілого житлового фонду в контексті управління розвитком міст.

Мета даної роботи: аналіз особливостей управління та перспектив розвитку комплексної реконструкції житлової забудови.

Виклад основного матеріалу. Традиційні методи містобудівного проектування не дозволяють із достатньою повнотою врахувати й відбити всю складність і динамічність сучасних містобудівних систем. У своїй роботі [2] Осітнянко А.П. розглядає містобудівну систему з позиції чотирьох взаємодіючих між собою її підсистем: економічної, природно-техногенної, просторової, соціально-демографічної. Аналіз структурних зв'язків факторів, що забезпечують функціонування містобудівної системи, дозволяє виділити ті, які управляють розвитком цієї системи, і ті, що залежать від них. При цьому, якщо економічні і просторові фактори повністю керовані з боку суб'єкта управління, то природно-техногенні більшою мірою виконують обмежуючі дії [2, с. 112].

Актуальною і невідкладною на сучасному етапі є переорієнтація розвитку міст з галузевої на соціальну спрямованість з урахуванням потреб населення, інтересів міста, його величини, активності розвитку, економічних і ресурсних можливостей, екологічної ситуації, місцевих традицій тощо.

Нижче на рисунку 1 показано взаємозв'язок реконструкції житлової забудови з фазами життєвого циклу міста та містобудівних об'єктів з точки зору системного підходу. Розуміння містобудівних об'єктів, як складних систем, що розвиваються, вимагає, щоб політика управління їх розвитком будувалася на довгострокових, стратегічних рішеннях, що відповідають програмним цілям і вибору оптимальних шляхів досягнення цих цілей у кожен фіксований момент часу.

Узагальнюючи досвід відомих вчених і фахівців Є.Є Ключниченко в своїй роботі [1, с.86], визначає такі головні категорії ресурсів та умов, які суттєво впливають на розвиток населених пунктів: територіальні ресурси; ресурси водопостачання і умови водовідведення; умови екологічного стану міста; санітарно-гігієнічні умови території забудови; транспортні зв'язки міста; трудові ресурси; умови енергозабезпечення. Параметри цих категорій ресурсів і містобудівних умов визначають оптимальні параметри розвитку міст, вибір стратегії управління розвитком його економічної бази, прийомів

планувальної організації і функціонального зонування міських територій, поверховості і щільності забудови, масштаби і методи комплексної реконструкції.

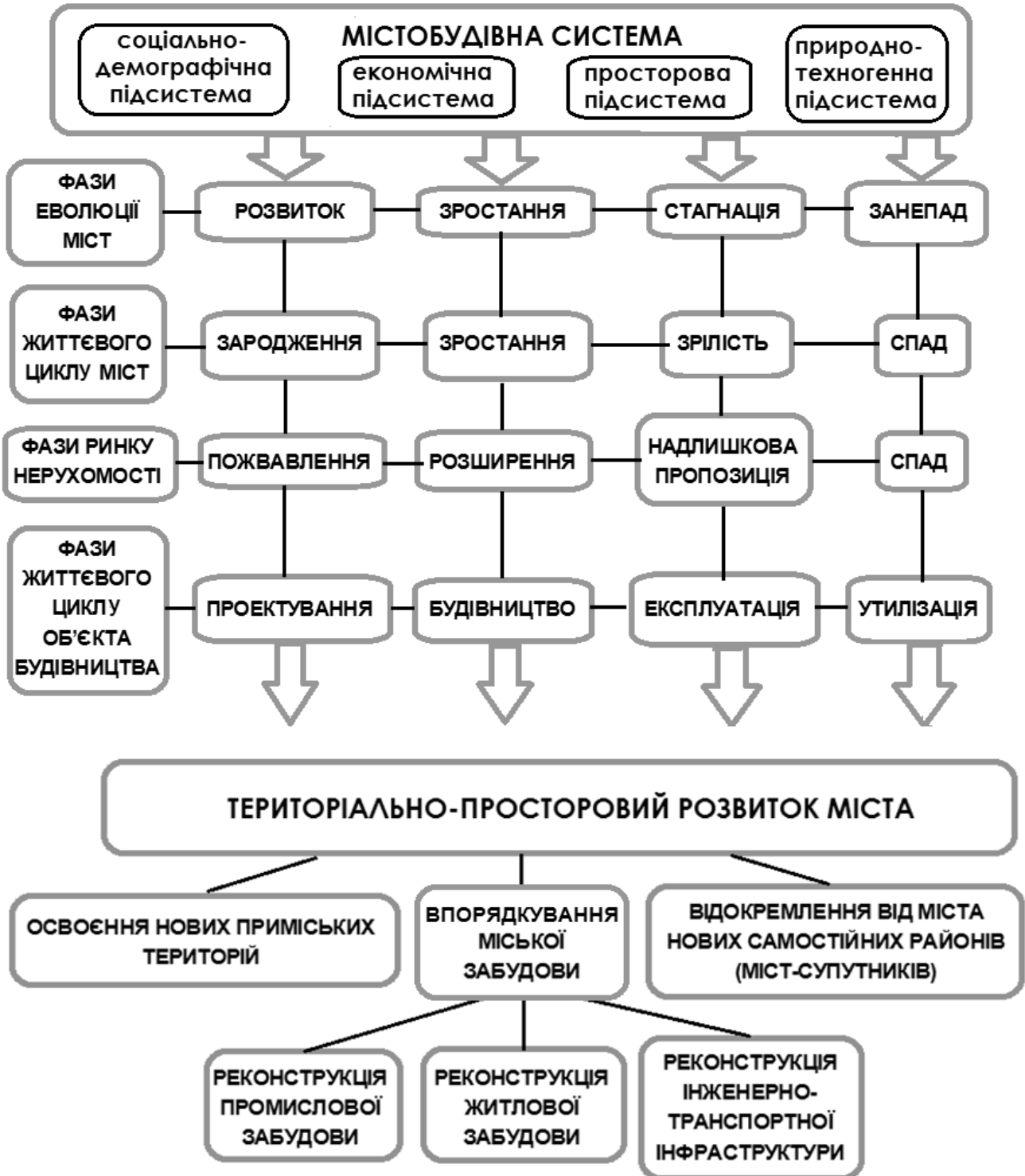


Рис. 1. Взаємозв'язок реконструкції житлової забудови з фазами життєвого циклу міста та містобудівних об'єктів.

Стратегічною метою комплексної реконструкції житлової забудови є створення сукупних матеріально-просторових умов, що забезпечують екологічну безпеку та якість життя, збереження культурної спадщини, а також стійкість розвитку економіки. При плануванні реконструкції міста необхідно виходити з пріоритету інтересів людей і довгострокових інтересів суспільства. Актуальність комплексної реконструкції сформованих міських районів обумовлена низкою соціальних, містобудівних та економічних факторів. Соціальні фактори пов'язані з низькою якістю і потенційною аварійністю житла, високими експлуатаційними витратами на його утримання, накопиченим сукупним зносом; містобудівні – з низькою інтенсивністю використання земельних ділянок при наявності зростаючого дефіциту території для розміщення будівництва; економічні – з високою інвестиційною привабливістю територій розміщення п'ятиповерхового й старого житла при низькій його ринкової вартості, зі зниженням обсягів дотаційного утримання житла.

В цілому, комплексна реконструкція, модернізація і благоустрій житлових районів спрямовані на перехід від територіального зростання міст до якісного перетворення сформованої забудови, що вимагає збалансованого рішення містобудівних та житлово-комунальних проблем. Реновація житлової забудови міст має два принципових напрямки (методи): 1) екстенсивні, які здійснюються без зміни показників використання території або збільшення житлового фонду території, що реконструюється; 2) інтенсивні, які проводяться з підвищенням ефективності використання території міста за рахунок реконструкції і модернізації існуючого житлового фонду шляхом надбудови поверхів, або повного знесення застарілого житлового фонду і зведення житлових будинків на вільній території (рис. 2, за матеріалами [7, с.171]). З позиції інвестора найбільш привабливим є другий варіант, який забезпечує отримання комерційного житлового фонду, реалізація якого на ринку нерухомості може забезпечити не тільки повне або часткове покриття витрат на реконструкцію, а й отримання додаткового прибутку.

Складність інвестиційного процесу полягає в залученні до фінансування комплексної реконструкції території різних учасників, якими можуть бути держава, міська влада, комерційні банки, будівельні фірми, девелоперські компанії, житлові організації, що управляють нерухомістю, власники житлового фонду та інші структури, зацікавлені в отриманні інвестиційного результату. Сьогодні в постіндустріальному і перехворілому глобальним підприємництвом суспільстві вже практично очевидна необхідність вибудовувати більш рівноправні відносини між усіма учасниками міських

процесів, і що тільки в цьому випадку міська політика буде адекватна сучасним викликам.

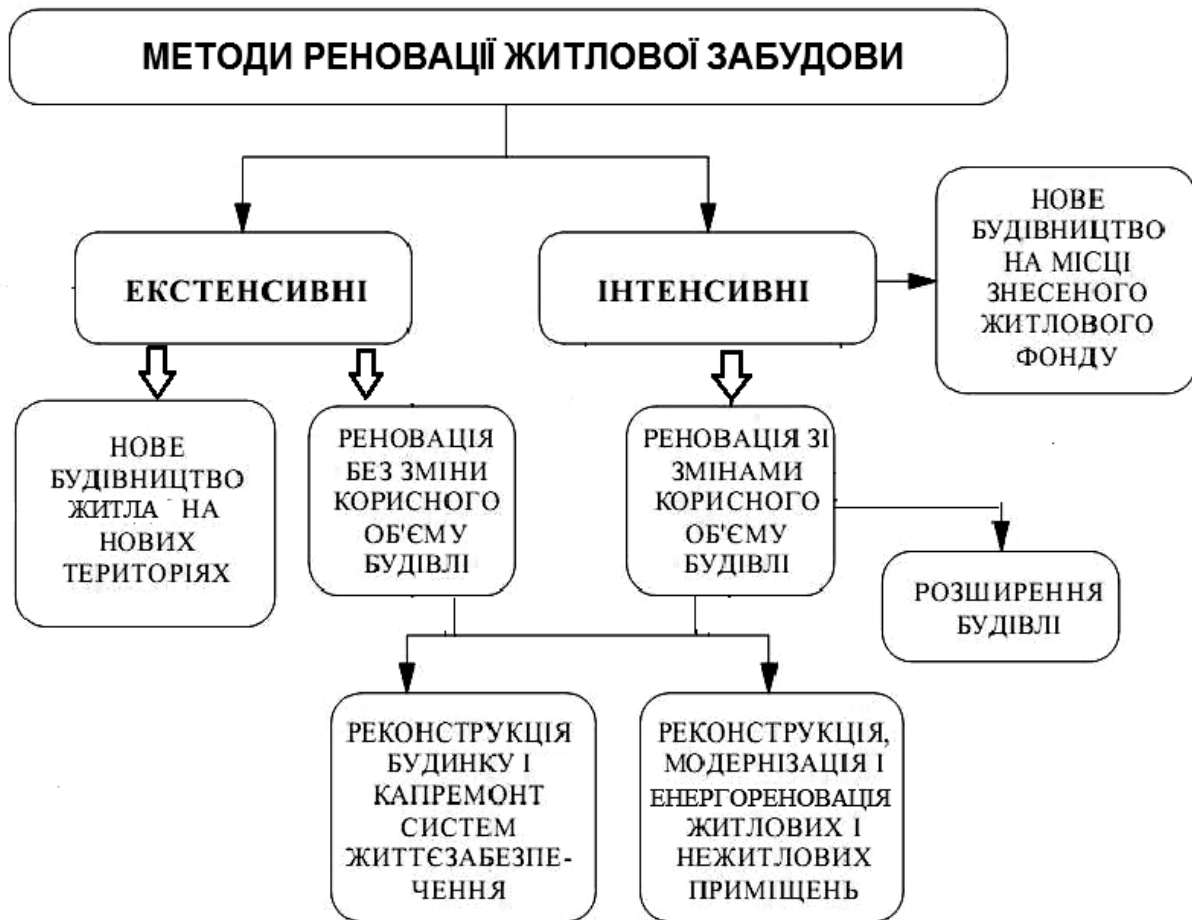


Рис. 2. Методи реновації житлової забудови.

Безсумнівно, інвестор, який вкладає свої кошти в комплексну реконструкцію житлової забудови, схильний до ризику. Він повинен бути впевнений в поверненні вкладених коштів. При цьому, на відміну від капітальних вкладень в виробниче будівництво або іншу сферу, де повернення коштів передбачено в період окупності капітальних вкладень за рахунок випуску і продажу продукції або послуг, при інвестиціях в реконструкцію житлової забудови повернення коштів відбувається від продажу комерційного житла на ринку нерухомості. При реконструкції інвестор повністю або частково повертає вкладені кошти в результаті реалізації комерційного житла, що є приростом житлового фонду від реконструкції, або інших приміщень, що реконструюються, наприклад, перших поверхів, переобладнаних під об'єкти торгівлі та культурно-побутового обслуговування. Економічний ефект інвестора визначається як різниця між виручкою від реалізації комерційного житла або інших приміщень, що отримуються в результаті реконструкції, і

витратами на комплексну реконструкцію. Витрати на комплексну реконструкцію будівель і територій складаються з суми витрат на реконструкцію та капітальний ремонт існуючих житлових будинків, витрат на їх надбудову, вставку нових житлових блоків-секцій і нове будівництво на вільній території, а також витрат на інженерне обладнання і благоустрій території.

В Україні питання комплексної реконструкції застарілого житла вперше на державному рівні розглядалося у 2004-2005 роках. В результаті було розроблено і прийнято Закон України № 525-V від 22 грудня 2006 року «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», який набрав чинності 16.01.2007 та до сьогодні є основним законодавчим актом в цієї сфері [8].

У відповідності із положеннями цього закону застарілий житловий фонд реконструюється у ході реалізації інвестиційних проектів згідно місцевих програм комплексної реконструкції. Застарілим житловим фондом визнається сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких збіг або знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 відсотків.

Реконструкція житлового фонду це – перебудова житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону) [8].

Реалізація інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду здійснюється за умови попереднього і повного відшкодування вартості власникам жилих приміщень втрат шляхом надання за їх згодою іншого житла або грошової компенсації. Власникам нежилых приміщень надається за їх згодою інше рівноцінне нежиле приміщення або грошова компенсація. Відселення наймачів жилих (нежилых) приміщень здійснюється за умови попереднього надання їм інших рівноцінних за площею та кількістю кімнат жилих (нежилых) приміщень у межах кварталу (мікрорайону) комплексної реконструкції населеного пункту в порядку, встановленому законодавством.

Окремі аспекти щодо комплексної реконструкції житла унормовано також іншими законодавчими актами України, зокрема ст. 34 Земельного

кодексу України, ст. 33, 34 та 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» тощо.

Передусім у практичну площину питання комплексної реконструкції застарілого житла намагалися перевести у столиці, як найбільш інвестиційно привабливому місті України [9]. Розпорядженням Київського міського голови № 224 від 25.08.2004 було утворено робочу групу із розробки «Комплексної програми реконструкції мікрорайонів та кварталів, що забудовані житловими будинками першого періоду індустріального домобудування у м. Києві». Відповідні заходи були серед ключових завдань «Програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Києва на 2010-2014 роки» та «Програми використання та охорони земель міста Києва на 2011-2015 роки».

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України у 2008-2013 роках разом з місцевими органами влади розглядали питання пілотних проектів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду. Було схвалено перелік таких кварталів у 12 містах України: Вінниці, Дніпропетровську, Донецьку, Києві, Луцьку, Миколаєві, Полтаві, Сумах, Харкові, Хмельницьку, Чернівцях, Чернігові. Втім більшість місцевих органів виконавчої влади вважали, що реалізація пілотних проектів гальмується насамперед через непривабливість для інвесторів в умовах кризового стану будівельної галузі та відсутність бюджетного фінансування. В окремих містах було виконано лише роботи з підготовки містобудівної документації, і не більше.

Чинне законодавство потребує коригування з метою вирішення принаймні трьох основних проблемних питань, які сьогодні стоять на заваді реалізації проектів комплексної реконструкції застарілого житла [9].

1) забезпечення можливості відселення мешканців у разі згоди переважної більшості з них (чинна редакція Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» передбачає відселення за умови згоди усіх власників (наймачів), що практично унеможливорює реалізацію інвестиційних проектів);

2) законодавчого закріплення необхідності безоплатного надання житла лише тим членам сім'ї власника (наймача), які разом з ним були зареєстровані та перебували на квартирному обліку на певну дату (після прийняття рішення про комплексну реконструкцію стрімко зростає кількість «зареєстрованих» членів сім'ї);

3) коригування коефіцієнту, на який може бути безоплатно збільшена площа, яка надається власнику (наймачу) жилого приміщення, який не перебуває на квартирному обліку (на сьогодні встановлено коефіцієнт 1.5).

Доцільно вирішення цього питання передати на місцевий рівень. Органи місцевого самоврядування зможуть диференційовано підійти до установаження такого коефіцієнту в залежності від особливостей конкретного населеного пункту та інвестиційного проекту.

Проблема остаточно зайшла у тупик після прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», яким, з одного боку, на власників житлових та нежитлових приміщень повністю покладено обов'язки з утримання, ремонту та реконструкції житлового будинку, а з іншого – до їх спільної власності віднесено земельну ділянку та прибудинкову територію. Чи може в такому разі реалізуватися інвестиційний проект з комплексної реконструкції кварталу, якщо навіть після знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкову територію, зберігаються за його співвласниками? Як це корелюється з механізмами комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житла, визначеними відповідним законом? [9]. На ці питання поки що нема відповідей.

На даний час застаріла 5-ти поверхова забудова в Києві охоплює 3055 будівель на 211512 квартир [10]. З них забудова панельними будинками займає 757 будівель на 64343 квартири загальною площею 2,6 млн. квадратних метрів. У проекті Генерального плану Києва до 2025 року передбачена реконструкція житлових кварталів і мікрорайонів, забудованих панельними п'ятиповерховими будинками перших масових серій і трьох-чотирьох поверховими будинками, побудованими в кінці 1950-х і в 1960-і роки. За розрахунками авторів проекту Генплану Києва до 2025 року, при реалізації програми реконструкції обсяг виведеного з експлуатації старого житла складе 2,8 млн. квадратних метрів. Для його заміни необхідно побудувати нове житло сумарною площею не менше 7,8 млн. квадратних метрів [10].

У Києві першим реальним кроком до виконання програми реконструкції житлового фонду стало затверджене 3 березня 2016 року рішення Київської міської ради №119/119 «Про деякі питання виконання виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) повноважень у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [10]. Це дозволило владі столиці розробити перший проект реконструкції житлового району зі старою забудовою, а 3 червня 2016 року в КМДА оголосили про завершення розробки проекту детального плану території житлового масиву Лісовий Деснянського району в межах вулиць Мілютенка, Шолом-Алейхема, Братиславській і Лісового проспекту. Проект спільно створили Департамент містобудування та

архітектури КМДА та комунальне об'єднання «Інститут генерального плану міста Києва».

Висновки. Все вищесказане ставить завдання подальшого вдосконалення законодавчо-правової та нормативної бази в області комплексної реконструкції житлової забудови. Це дасть можливість знайти взаєморозуміння в процесі проведення реконструктивних заходів між органами виконавчої влади, інвесторами, замовниками та експертами.

Управління комплексною реконструкцією житлових кварталів є процес оптимізації розвитку складного соціально-демографічного, економічного, просторового, екологічного, культурологічного, політичного феномену. Об'єкт управління постійно знаходиться під впливом різнорідних, різнонаправлених сил. Перед суб'єктом управління постає складна задача: визначити структуру цілей управління, граничних умов при все більшому дефіциті ресурсів.

Стратегія реконструкції житлової забудови для різних періодів і для різних містобудівних об'єктів повинна бути диференційованою. При цьому, в основі підходу до реконструкції має бути закладено не окрема будівля, а їх комплекс: група будівель, квартал, мікрорайон. Це дозволить здійснювати комплексну оцінку містобудівної задачі і приймати раціональні рішення, що відповідають сучасним вимогам і забезпечують зв'язок різних архітектурних епох.

Література

1. Ключниченко Є.Є. Управління містом: навчальний посібник / Є.Є. Ключниченко; Київський національний ун-т будівництва і архітектури. – Київ: КНУБА, 2003. – 260 с.
2. Осітнянко А.П. Планування розвитку міста: монографія / А.П. Осітнянко. – Київ: КНУБА, 2001. – 460 с.
3. Градостроительные основы развития и реконструкции жилой застройки: монография / Под общей редакцией Ю.В. Алексева. – Москва: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2009. – 640 с.
4. Крашенинников А.В. Жилые кварталы: учебное пособие для вузов / Под общей редакцией Н.Н. Миловидова, Б.А. Орловского, А.И. Белкина. – Москва: Высшая школа, 1988. – 87 с.
5. Миловидов Н.Н., Осин В.А., Шумилов М.С. Реконструкция жилой застройки: учебное пособие для вузов / Н.Н. Миловидов, В.А. Осин, М.С. Шумилов. – Москва: Высшая школа, 1980. – 240 с.
6. Овсянникова Т.Ю. Инвестиции в жилище: монография / Т.Ю. Овсянникова. – Томск: Изд-во Томск. гос. архит.-строит. ун-та, 2005. – 379 с.
7. Соколовська Ю.С. Досвід і тенденції реконструкції і реновації масової житлової забудови / Ю.С. Соколовська // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. – 2013. – Випуск. 33. – С. 169-174.
8. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Закон України № 525-V від 22.12.2006 р. зі змінами від 16.10.2012р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/525-16/>.
9. Непомнящий О. Що робити з кварталами застарілого житла? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://iceg.com.ua/sho-robity-z-kvartalamy-zastarilogo-zhytla/>.

10. Назван адрес сноса первой «хрущевки» в Киеве: что дальше? 31.10.2017. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://domik.ua/novosti/nazvan-adres-snosa-pervoj-xrushhevki-v-kieve-cto-dalshe-n253790.html>.

к.т.н, доцент Гайко Ю.И., к.т.н. Шишкин Э.А.,
к.э.н., доцент Гнатченко Е.Ю., студент Сливчук В.В.,
Харьковский национальный университет
городского хозяйства имени А.Н. Бекетова

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ

Приведены особенности управления развитием городов в современных условиях. Рассмотрена взаимосвязь реконструкции жилой застройки с фазами жизненного цикла города и градостроительных объектов. Проанализированы достижения и сформулированы проблемные вопросы комплексной реконструкции жилых кварталов.

Ключевые слова: управление, комплексная реконструкция, жилая застройка, устаревший жилой фонд.

Candidate of technical sciences, Associate Professor Haiko Y. I.,
Candidate of technical sciences Shyshkin Eduard,
Candidate of Economic Sciences, Associate Professor Hnatchenko E. Y.,
student Slivchuk V.V.,
O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv

FEATURES OF MANAGEMENT OF COMPLEX RECONSTRUCTION OF RESIDENTIAL BUILDING AT THE PRESENT STAGE OF CITY DEVELOPMENT

Features of urban development management in modern conditions are given. The interrelation of the reconstruction of residential development with the phases of the life cycle of the city and town-planning objects is considered. Analyzed achievements and formulated problematic issues of complex reconstruction of residential quarters.

Key words: management, complex reconstruction, residential development, obsolete housing stock.