УДК 711.582

СТИМУЛЮВАННЯ БУДІВНИЦТВА ДОСТУПНОГО ЖИТЛА ШЛЯХОМ РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ БУДІВЕЛЬНИМ КОМПЛЕКСОМ

БРОНЕВИЦЬКИЙ С. П., *к. т. н.*
Комунальна організація «Інститут Генерального плану м. Києва», вул. Хрещатик, 32, 01001, Київ, Україна, тел. +38 (044) 234-85-89, e-mail: bsp@grad.gov.ua, ORCID ID: 0000-0002-7585-0638

Анотація. Мета. Розроблення пропозицій щодо стимулювання будівництва доступного житла шляхом реформування системи управління будівельним комплексом. Виявлення проблем планування будівництва у великих містах. Аналіз формування структури управління будівельним комплексом у радянські часи та у перехідний період. Виявлення сучасних актуальних соціально-економічних проблем управління будівельною діяльністю. Наводяться пропозиції щодо удосконалення методів управління будівництвом у містах України**.** ***Висновок***. Розкриваються методи управління будівельним комплексом у країнах із ринковою економікою з позицій створення доступного житла. ***Наукова новизна.*** У складі містобудівної документації, окрім нормативів загального використання територій міста (щільність населення мікрорайону), пропонується встановлювати граничні параметри будівельного освоєння земельних ділянок: відсоток забудови та коефіцієнт граничної поверхової площі. ***Практична значимість.*** Основою управління та організації будівництва є нормування будівельного використання територій для спорудження масового економічного житла за кошти населення та інвесторів із забезпеченням комфортності житла відповідно до державних будівельних норм.

Ключові слова*: житлове будівництво; доступне житло; соціальне житло; будівельне освоєння земельної ділянки; вартість*

СТИМУЛИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ ПУТЕМ РЕФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ

БРОНЕВИЦКИЙ С. П., *к. т. н.*
Коммунальная организация «Институт Генерального плана г. Киева», ул. Крещатик, 32, 01001, Киев, Украина, тел. +38 (044) 234-85-89, e-mail: bsp@grad.gov.ua, ORCID ID: 0000-0002-7585-0638

Аннотация. Цель. Разработка предложений по стимулированию строительства доступного жилья путем реформирования системы управления строительным комплексом. Выявление проблем планирования строительства в крупных городах. Анализ формирования структуры управления строительным комплексом в советские времена и в переходный период. Выявление современных актуальных социально-экономических проблем управления строительной деятельностью. Предложения по усовершенствованию методов управления строительством в городах Украины. ***Выводы.*** Раскрываются методы управления строительным комплексом в странах с рыночной экономикой с позиции создания доступного жилья. ***Научная новизна.*** В составе градостроительной документации, кроме нормативов общего использования территорий города (плотность населения микрорайона), предлагается устанавливать предельные параметры строительного освоения земельных участков: процент застройки и коэффициент предельной поверхностной площади. ***Практическая значимость.*** Основой управления и организации строительства является нормирование строительного использования территорий для строительства массового экономичого жилья за средства населения и инвесторов при обеспечении комфортности жилья в соответствии с государственными строительными нормами.

Ключевые слова: *жилищное строительство; доступное жилье; социальное жилье; строительное освоение земельного участка; стоимость*

STIMULATION OF CONSTRUCTION OF AFFORDABLE HOUSING BY REFORMATION OF A CONSTRUCTION COMPLEX MANAGEMENT SYSTEM

BRONEVYTSKYI S. P., *Cand. Sc. (Tech.)*
Municipal organization «Institute of General plan of Kyiv», 32, Chreshchatyk str., Kyiv 01001, Ukraine, tel. +38 (044) 234-85-89, e-mail: bsp@grad.gov.ua, ORCID ID: 0000-0002-7585-0638

Summary. Purpose. Development of offers on stimulation of construction of affordable housing by reformation of a construction complex management system. **Methodology**. The revelation of the problems of planning of construction in large cities. The analysis of forming of structure of a build complex management in soviet times and in a

transitional period. The revelation of the modern, actual, socio-economic problems of the construction activity management. Proposition on the improvement of methods of construction management in cities of Ukraine. ***Results.*** The methods of a construction complex management in countries with a market economy as for building of affordable housing are shown. ***Originality***. In composition of a town-planning documentations, except for the norms of the common use of territories of city (density of population of micro region), the maximum parameters of a construction examining of land areas are proposed to determine: building percent and coefficient of maximum superficial area. ***Practical value***. The principle of management and organization of construction is norms of a build use of territories for building of mass affordable housing for funds of population and investors while providing of the comfort of housing in accordance with state construction norms.

Key words: *house building; affordable housing; social housing; building analyzing of land area; cost*

Постановка проблеми. В умовах обмеженості територіальних та енергетичних ресурсів великих міст виникли нові гострі проблеми організації та управління будівництвом. Хоча обмеженість ресурсів надала позитивний стимул для розвитку інноваційних технологій в будівництві, проте зумовила втрату соціально-економічного значення будівництва у сталому розвитку міст.

У суспільстві не сформовано розуміння ролі будівельної галузі як системного виконавця глобальних народногосподарських завдань ресурсо- та енергозбереження, створення комфортного економічного житла, доступного для кожної родини [1]. Отже, постало завдання пошуку принципово нових системних методів управління будівельним комплексом у контексті організації будівництва доступного житла [2].

Динаміка і масштаб обсягів будівництва і необхідних інновацій насамперед закладаються в генеральних планах населених пунктів, де визначаються потреби в обсягах і якості будівель і споруд з урахуванням загальних концепцій функціонально-просторового розвитку.

Параметри забудови територій закладаються у плані зонування та детальному плані території, проте на даний час у документації та державних нормах не визначаються параметри будівельного освоєння земельних ділянок.

Наразі в практиці житлового будівництва виділяються два основні типи: будівництво великих обсягів енергетично- і ресурсоекономічного масового житла для забезпечення основної маси населення і будівництво невеликих обсягів елітарного житла згідно з індивідуалізованими потребами власника.

Перший тип включає в себе дві категорії: житло економ-класу, відповідне можливостям населення з доходом середнього та нижче середнього рівня, яке складає в містах України 80 % загальних обсягів житлового будівництва, та житло для соціальних потреб, що будується за рахунок бюджетних коштів і складає не більше 10-15 %. Обсяги елітарного житла класу люкс складають не більше 10 %.

Таким чином, головним завданням управління та організації будівництва є нормування будівельного використання територій для будівництва масового економічного житла за кошти населення та інвесторів. При цьому повинна бути забезпечена комфортність житла згідно з державними будівельними нормами.

Аналіз досліджень та публікацій. Окреме місце у будівництві займають об’єкти представницького класу: адміністративні та корпоративні будівлі, унікальні комплекси культурно-громадського призначення – театри, музеї, виставки, спортивні арени, великі транспортні споруди – автотраси, траси швидкісного електротранспорту, мости та естакади, підземні споруди тощо.

Об’єкти нового промислового будівництва досить уніфіковані і зумовлюються, перш за все, ресурсозберігальними, технологічними, транспортними, пожежними та санітарно-екологічними вимогами.

Кожна з перерахованих категорій будівництва вимагає своїх управлінських моделей, інноваційно-технологічних підходів і методів організації з істотною відмінністю параметрів дохідності, рентабельності та ресурсоємності.

В умовах обмеженості ресурсів домінуючого значення набуває реконструкція деградованих міських територій та освоєння невеликих будівельних майданчиків площею

до 15 га як основна переважальна концепція об'ємно-просторового розвитку міст.

У цьому зв'язку втратила актуальність організація забудови великих масивів індустріального житлового будівництва з обсягами житла понад 3 млн м^2, характерна для попереднього періоду [6–14].

Мета статті. В умовах економії енергоресурсів і експлуатаційних витрат замість відкритих вільно сполучених просторів житлових груп найбільшим попитом споживачів користується організація дрібноквартальної забудови із замкнутими дворами. Освоєння під озеленення та благоустрій покрівлі і терас підземних паркінгів, зростання тарифів ставить нові завдання щодо захисту від підтоплення, використання локальних та нетрадиційних джерел енергії, енергонакопичувальних конструкцій, що потребує інноваційних рішень.

Виклад матеріалу. Структура управління будівельним комплексом, сформована у радянський та перехідний період, виявилася нездатною для вирішення цих суспільних завдань.

У 30-ті роки минулого століття головним народно-господарським завданням була індустріалізація країни. Організація галузевих міністерств, спеціалізованих на підготовці кадрів будівельного комплексу, та створення будівельної бази для спорудження підприємств важкої промисловості, залізничного транспорту, енергетики, гідротехнічних вузлів, оборонного комплексу та інших провідних галузей народного господарства була зорієнтована на реалізацію завдань індустріалізації країни в умовах адміністративно-командної системи. Управління будівництвом здійснювалося з жорстко централізованим розподілом бюджетних та матеріально-технічних ресурсів, підзвітністю організацій перед організаціями вищого рівня, регулярним, періодичним і поточним контролем.

У 1940-ві - на початку 1950-х років найгострішою проблемою стало відновлення в найкоротші терміни зруйнованої інфраструктури країни, відповідно була реорганізована структура управління, створено мобільні будівельні трести-майданчики, мостові загони тощо.

Після завершення основних відновлювальних робіт у 1950-1960-ті роки набула політичної гостроти проблема переселення громадян із бараків, підвалів і комунальних квартир. Для її вирішення будівельна галузь повинна була забезпечити збільшення в кілька разів обсягів житлового будівництва і скорочення термінів уведення в експлуатацію. Ця проблема вирішувалася шляхом планування великих масивів масового житлового будівництва, індустріалізації будівельного виробництва та створення централізованої системи управління будівельним комплексом.

Єдина технічна політика передбачала затвердження державних будівельних норм, технічних умов, стандартів, типових проектів, узгодження проектно-планувальної документації та проектно-кошторисних робіт, виключення так званих «надмірностей» у проектах і кошторисах, всебічне скорочення вартості і строків будівництва.

Не допускалося застосування індивідуальних проектів за наявності типових. Узгодження індивідуальних проектів і проектів будівель підвищеної поверховості здійснювалося тільки центральним органом. Була створена система державних профільних науково-дослідних і проектних інститутів у Москві з філіями в Києві та адміністративних центрах деяких інших республік. Система вищих і середніх спеціальних навчальних закладів забезпечувала як розробку типових проектів будівель, так і підготовку кадрів інженерно-технічного і виробничого персоналу проектних і будівельних організацій.

Сформований таким чином механізм адміністративно-командного управління будівельним комплексом був здатний в найкоротші терміни реалізовувати масове індустріальне будівництво великих житлових масивів у всіх населених пунктах країни.

Інструкція про склад, порядок розробки, погодження та затвердження схем і проектів районного планування, планування і забудови міст, селищ і сільських населених пунктів ВСН 38-82 встановила необхідний склад проектно-планувальної документації: гене-

ральних планів міських і сільських поселень, проектів детального планування, схем районного планування. Система двохстадійного проектування дозволила вирішити проблему здешевлення вартості і скорочення термінів розробки проектно-кошторисної документації.

Інструкція СН 531-80 про склад, порядок розробки та затвердження схем теплопостачання населених пунктів із сумарним тепловим навантаженням до 116 МВт (100 Гкал/год) зорієнтувала будівельну галузь і комунальне господарство міст на будівництво великих централізованих джерел тепла, виключила застосування локальних малих котелень у будівельній практиці.

Проте вже у 80-ті роки почали проявлятися недоліки такої системи управління. У 1987 році організації в структурі будівельного комплексу були переведені на самофінансування, однак без можливостей вільного прийняття рішень.

Положення про порядок організації, завдання та функції групи технічного нагляду та замовника-забудовника будівництва підрядним способом, що визначило функції управління капітального будівництва у складі виконкомів як служби єдиного замовника, на практиці заблокувало формування конкурентного середовища в будівництві.

Створення у центральному апараті відділів технічного нормування та стандартизації, типового проектування, організації проектно-вишукувальних робіт, кошторисних норм і ціноутворення в будівництві, будівельної індустрії, конструкцій і нових матеріалів сформувало механізм функціонування централізованої адміністративно-командної системи управління будівельним комплексом із реалізацією єдиної технічної політики.

За галузевим принципом у системі Держбуду управління будівництвом забезпечували: Міністерство спеціальних будівельних та монтажних робіт (Мінспецбудмонтаж), Міністерство будівельного, дорожнього та комунального машинобудування (Мінбудшляхмаш), Міністерство залізничного будівництва (Мінтранс) та інші. Так, наприклад, Мінспецбудмонтаж здійснював управління будівельними та монтажними роботами на промислових і цивільних об'єктах. У його підпорядкуванні були 224 трести, 274 промислові підприємства і 37 навчальних закладів для підготовки кадрів інженерно-технічного і виробничого персоналу будівельних організацій, а також наукові та проектні організації.

Для управління будівництвом у Сибіру, на Крайній Півночі і в інших регіонах країни створювалися територіальні та крайові міністерства.

Таким чином забезпечувалося централізоване управління будівельним комплексом за галузевим та територіальним принципами від територіального планування до будівельної організації та будівельного майданчика із централізованим розподілом технічних і фінансових ресурсів, поточним контролем і підзвітністю всіх підрозділів, освітніх, проектних і будівельних організацій [3].

Слід зазначити дуже важливу роль створення певних форм будівельно-монтажних організацій для виконання відповідних завдань. Основною формою будівельно-монтажних організацій (БМО) були трести і самостійні або у складі тресту будівельно-монтажні управління (БМУ, БУ тощо), а також госпрозрахункові дільниці – первинні самостійні виробничо-господарські одиниці, які безпосередньо здійснюють будівництво. Всі державні плани, розподіл матеріальних ресурсів формувалися для трестів. На рівні трестів вирішувалися питання техніко-економічного планування, договірні відносини, диспетчеризація, підготовка виробництва.

Деякі управлінські функції, в першу чергу постачання ресурсів, передавалися на вищі рівні главку, об'єднання або комбінату, тому у складі трестів були відсутні підсобні виробництва, транспорт, комунально-побутові служби. За характером договірних відносин можна виділити генпідрядні і субпідрядні трести, за видом виконуваної роботи – загальнобудівельні та спеціалізовані трести.

Загальнобудівельні трести-генпідрядники виконували основні види загальнобудівельних робіт (монтажні, кам'яні, бетонні та ін-

ші). Спеціалізовані трести виконували, як правило, один вид роботи або комплекс із декількох однорідних робіт (фундаментобудівні, оздоблювальні, електромонтажні, санітарно-технічні роботи тощо).

Поряд із технологічною спеціалізацією широко застосовувалася галузева спеціалізація за видами будівництва, наприклад, трести житлового, промислового, залізничного, шахтного та інших видів будівництва. Спеціалізовані організації, як правило, є субпідрядниками, але іноді виступають як генпідрядники (наприклад, трести фундаментобудування для ДБК) або виконують роботу за прямим договором із замовником.

За територіальним принципом трест-майданчик створювався для виконання великих обсягів будівельно-монтажних робіт на одному майданчику з виділенням виробництва на будівельних ділянках. Трести міського типу, наприклад, трест «Київміськбуд», виконували роботи в межах одного міста. Територіальні трести діяли в межах визначених районів.

Для виконання масового індустріального будівництва біли створені домобудівні комбінати (ДБК) – організаційна форма об’єднання будівельної організації та промислового підприємства, яка здійснювала будівельне виробництво індустріальними методами. Революційно інноваційним підходом цього періоду є деталізація будівельних серій, типізація деталей серії, їх конвеєрне виробництво.

При цьому ДБК спеціалізувалися на будівництві індустріальними методами з деталей власного виготовлення (великопанельних, об’ємно-блокових тощо) житлових та адміністративно-громадських будівель, спорудженні певної серії, багатосерійному виготовленні деталей, а іноді на виконанні окремих видів робіт (монтажних, оздоблювальних та інших) постійними колективами.

Треба зазначити, що структура управління будівельним комплексом і форми будівельно-монтажних організацій у свій час дозволили вирішити гостру народногосподарську і соціальну проблему – забезпечення населення економічним житлом, що споруджувалось індустріальними методами.

Ці організаційні форми управління будівництвом виявилися неефективними в умовах ринкової економіки та приватної власності на землю і нерухомість, нездатними залучати приватний сектор, оперативно реагувати на динамічні зміни потреб споживачів. Система управління не змогла забезпечити поширення енерго- і ресурсоекономічних інноваційних технологій, будівництво на малих майданчиках в умовах дефіциту вільних територій.

У структурі управління будівельним комплексом повністю були відсутні функції взаємозв'язків із населенням як головним споживачем продукції будівельного комплексу.

Після здобуття незалежності в 1990-і роки керівництво та контроль у сфері будівництва в Україні на першому етапі здійснював Державний комітет у справах містобудування і архітектури, далі перетворений на Держбуд України, а з 2004 р. – на Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [3–5].

Сфера діяльності міністерства охоплює напрямки регіонального розвитку, будівництва та архітектури, житлово-комунального господарства. Сектор регіонального розвитку покликаний підготувати реформи адміністративно-територіального устрою та співпраці територіальних громад, децентралізації повноважень.

Сектор будівництва та архітектури забезпечує реалізацію політики в питаннях ціноутворення та експертизи у будівництві, регулювання розробки нормативної бази та містобудівної документації, технічних рішень проектів висотних будівель та інших складних об’єктів промислового і цивільного будівництва.

Сектор житлово-комунального господарства здійснює підготовку реформ тарифоутворення, утримання житлового фонду, підвищення якості питної води, розробку стандартів енергозбереження.

На місцевому рівні в областях та містах, місті Києві функціонують департаменти

(управління) містобудування і архітектури та департаменти житлового забезпечення. Скасовані служба єдиного замовника, підзвітність будівельних організацій, централізований розподіл фінансових і технічних ресурсів, що безумовно забезпечило певний ступінь свободи в прийнятті проектних рішень.

За рахунок коштів державного бюджету фінансується розробка будівельних норм, деяких державних програм, а також містобудівної документації державного рівня. В кінці 1990-х років і в подальший період були затверджені державні програми комплексної реконструкції застарілого індустріального житлового фонду та будівництва доступного житла. Проте їх практична реалізація майже не відбулася.

Іпотечні кредити, що не застраховані від інфляції, будівельні афери викликали серйозні соціальні конфлікти і недовіру населення до забудовників і банків.

Механізм управління будівельним комплексом у даний час обмежується рекомендаційними протокольними рішеннями колегій і засідань науково-технічної та архітектурно-містобудівної рад. Питання розглядаються з ініціативи місцевих органів архітектури (крім питань, за якими підрозділи міністерства виступають замовником). Скасовано процедуру узгодження містобудівної та проектної документації, застосування типових проектів не допускається Законом України «Про архітектурну діяльність».

Таким чином, структура управління реформується в напрямку децентралізації, однак не створила ефективного механізму доступності житла для населення, впровадження інноваційних ресурсозберігальних будівельних технологій, створення резерву комунального житлового фонду для оперативного розселення біженців в умовах надзвичайних ситуацій, воєнних дій тощо.

Будівельні організації перебувають поза сферою безпосереднього управління як центрального органу та місцевих органів містобудування та архітектури. Звітність перед органами статистики ведеться вибірково по окремих характеристиках, що не дозволяє провести належний аналіз розвитку будівельного комплексу. За відсутності фінансово-економічних стимулів будівельні компанії не зацікавлені у впровадженні інновацій.

Технічна політика міністерства проводиться через систему державних норм і національних стандартів, що регламентують склад і зміст містобудівної та проектної документації, вимоги до планування і забудови населених пунктів, житлових і громадських будинків, ціноутворення в будівництві, умов безпеки на будівельному майданчику, затрат палива та енергії, а також через установлення юридичної необхідності наявності затвердженої містобудівної документації. При цьому гострою проблемою залишається відсутність економічного і правового механізму реалізації генеральних планів та незрозумілість її завдань для широких верств населення.

Це спричинило надмірну політизацію питань її розробки та використання недобросовісними політичними опонентами як гасла передвиборних кампаній, збільшення будівельних ризиків.

Будівельні організації-генпідрядники не зацікавлені економічно у впровадженні інноваційних технологій, оскільки в основному спеціалізуються на ринкових питаннях маркетингу та продажу нерухомості. За відсутності прозорості значно поширилися будівельні афери, що підсилює протистояння населення і будівельників та негативно впливає на залучення інвестицій до будівельної сфери. Профінансувати обсяги, необхідні для забезпечення потреб у житлі, за рахунок бюджетних коштів нереально. Негативне ставлення до будівельної галузі перш за все пов’язане з недоступністю житла для більшості мешканців міст.

Таким чином, на новому витку розвитку знову постало головне соціальне завдання – забезпечити можливість для кожної родини придбати доступне ресурсоощадне економічне житло. Аналіз зарубіжної та національної демографічної структури свідчить про зростання кількості одноосібних домогосподарств та відповідне збільшення кількості квартир навіть при скороченні загальної чи-

сельності населення. Для досягнення соціального партнерства між органами влади, забудовниками та населенням необхідно спрямувати будівельну галузь на створення комфортного середовища проживання населення і одночасно економію матеріально-речовинних та енергетичних ресурсів шляхом упровадження інноваційних будівельних технологій та матеріалів.

В умовах стагнації чітко виявилися та збільшилися системні проблеми управління будівельним комплексом, а саме: надмірні будівельні ризики, відсутність системи їх страхування та недоступність кредитних ресурсів для будівельних організацій, непрозорість їх фінансової звітності, великі обсяги незавершеного будівництва та відсутність обігових коштів для його завершення, подорожчання собівартості будівництва (кошторисної вартості), відсутність державного регулювання співвідношення ціни продажу 1 м^2 відносно його кошторисної вартості, проблеми з підключенням побудованих будинків до інженерних комунікацій.

Країни ринкової економіки також зіткнулися з гострими соціальними проблемами недоступності житла для всіх верств населення, необхідністю оперативного вирішення житлової проблеми в кризових ситуаціях, оздоровлення деградованих міських районів та необхідністю ефективного реформування управління будівельним комплексом.

Наприклад, міністерство житлового будівництва і міського розвитку в США [10] здійснює фінансування та управління федеральними програмами житлового будівництва із задоволенням потреб у житлі в загальнонаціональному масштабі, наданням кожному громадянину рівних можливостей для отримання та придбання житла. На місцевому рівні розробляються плани зонування і детальні плани, що забезпечують просторову реалізацію цих програм. Міністерство веде федеральні програми: страхування іпотечної заборгованості, сприяння поліпшенню умов оренди житла для сімей з низьким рівнем доходу, державної національної асоціації іпотечного кредиту з випуску цінних паперів, боротьби з проявами дискримінації у житловій сфері та забезпечення принципу справедливості у цій сфері; захисту прав та інтересів покупців житла на ринку нерухомості тощо. Заохочується приватний сектор, здатний забезпечувати будівництво доступного житла, стимулюється створення змішаних підприємств (товариств) у сфері житлового будівництва за участю приватного та державного секторів, підприємницька активність державних організацій у сфері житлового будівництва. Крім того, фінансуються спеціальні федеральні програми тощо задоволення потреб у житлі індіанців та корінних жителів Аляски, відновлення житла в районах, постраждалих від стихійних лих. Таким чином, створено гнучкий правовий та фінансовий механізм реалізації будівельних програм як на федеральному, так і на місцевому рівнях, які враховують інтереси різних соціальних верств і етнічних груп, упровадження інноваційних ресурсо- та енергозберігальних технологій.

У Німеччині розроблено і реалізовано систему реновації застарілого індустріального житла із залученням фінансових ресурсів Міжнародного банку реконструкції та розвитку, а містобудівна документація (стратегічний план землекористування, план забудови) за змістом і завданнями функціонує як будівельна планувальна документація, що регулярно оновлюється з урахуванням інвестиційних намірів після проведення громадських слухань.

В Україні містобудівна документація не містить конкретних параметрів будівельного використання територій, відсутній механізм її оновлення.

На прикладі містобудівної практики Києва автор пропонує варіантну модель оновлення генерального плану міста з урахуванням інвестиційних намірів, громадських інтересів (рис.).

У складі містобудівної документації, окрім нормативів загального використання територій міста (щільність населення мікрорайону), пропонується встановлювати граничні параметри будівельного освоєння земельних ділянок: відсоток забудови та коефіцієнт граничної поверхової площі.

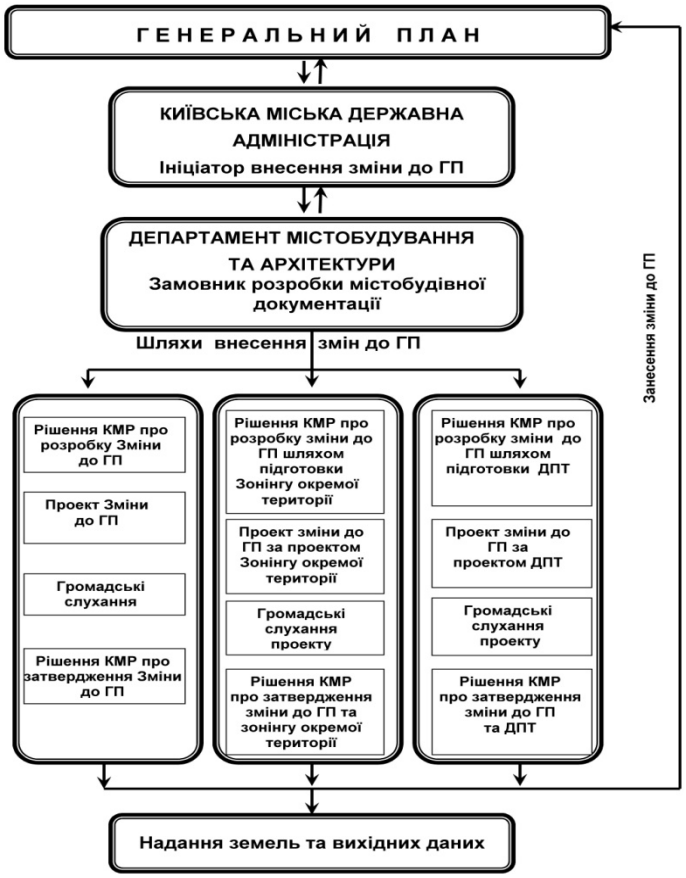

Рис. Блок-схема внесення змін до генерального плану міста (пропозиції) / A chart of making alterations to the general plan of city (suggestions)

Висновки. Система управління будівельним комплексом потребує реформування для забезпечення можливості вирішення нових соціальних завдань. Інноваційна стратегія реформ повинна передбачити нормативно-правовий, соціальний, економіко-фінансовий і технічний механізми, у тому числі:

1. Законодавчі акти у сфері будівництва, що регулюють страхування будівельних і кредитних ризиків, систему пільг і субсидій, співвідношення ціни продажу і кошторисної вартості 1 м^2;

2. Нормативні акти і стандарти, що забезпечують технічну інноваційну екофільну і ресурсозберігальну політику;

3. Постійно поновлювані генеральний план міста та план зонування території з визначенням параметрів будівельного освоєння земельних ділянок;

4. Національні програми забезпечення житлом не тільки незаможних громадян, які потребують державної підтримки, та черговиків, а й залучення у сферу їх дії молоді, активних представників середнього класу, працівників бюджетної сфери (освіта, медицина, військовослужбовці);

5. Фінансові механізми реалізації національних програм, що забезпечують страхування іпотеки, оренду комунального житлового фонду, викуп права власності на житло, стимулювання інноваційних технологій тощо;

6. Електронний механізм дистанційного урядування, що забезпечує будівельну складову та популяризацію містобудівної документації.

ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Броневицкий С. П. Методы управления строительным комплексом в Украине / С. П. Броневицкий // Международный научно-исследовательский журнал = International research journal. – 2015. – № 4(35), ч. 1. – С. 40-42. – Режим доступу: http://research-journal.org/wp-content/uploads/2015/05/4-1-35.pdf – Назва з екрана. – Перевірено: 24.11.2015.

2. Bronevitski S. Evolution of reforming of the civil construction industry management system in Ukraine / S. Bronevitski // Motrol. Commission of motorization and energetics in agriculture. – Lublin-Rzeszow, 2015. – Vol. 17, № 8. – P. 3-12.
3. Про основи містобудування : Закон України від 16 листопада 1992 № 2780-XII / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 52. – Ст. 683.
4. Про затвердження Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України : Постанова Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197. – Режим доступу: http://kodeksy.com.ua/norm_akt/source-%D0%9A%D0%9C%D0%A3/type-%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0/197-30.04.2014.htm. – Назва з екрана.
5. Про Положення про Державний комітет України з будівництва та архітектури : Указ Президента України від 20 серпня 2002 року № 725/2002. – Режим доступу: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/725/2002. – Назва з екрана. – Перевірено: 28.09.2015. .
6. Киевский И. Л. Влияние организационно-технических факторов на реализацию продукции жилищного строительства : автореф. дис. на соиск. учен. степ. канд. техн. наук : 05.23.08 / Киевский Илья Леонидович ; Централ. науч.-исслед. и проектно-эксперимент. ин-т орг., механизации и техн. помощи стр-ву. – Москва, 2003. – 22 с.
7. Кравчуновська Т. С. Комплексна реконструкція житлової забудови: організаційно-технологічні аспекти : монографія / Т. С. Кравчуновська. – Дніпропетровськ : Наука і освіта, 2010. – 230 с.
8. Проблеми і перспективи будівництва доступного житла в Україні / Т. С. Кравчуновська, С. П. Броневицький, І. О. Михайлова, О. О. Мартенс // Строительство, материаловедение, машиностроение : сб. науч. тр. / Приднепр. гос. акад. стр-ва и архитектуры. – Днепропетровск, 2013. – Вып. 69 : Инновационные технологии жизненного цикла объектов жилищно-гражданского, промышленного и транспортного назначения. – С. 242-246.
9. Концептуальные основы региональной политики развития комплексной реконструкции объектов жилой недвижимости с максимальным использованием существующих зданий и инфраструктуры городских территорий : монография / В. М. Кирнос, В. Г. Андреев, Е. П. Уваров, В. А. Целовальников, Н. Н. Руденко, П. Е. Уваров, В. Н. Пунагин, М. Е. Шпарбер, Б. С. Дамаскин, В. М. Пилипенко, А. П. Пашков, Т. С. Кравчуновская, Е. Г. Галич, А. М. Югов, С. В. Кожемяка, В. В. Савйовский, Н. И. Котляр ; под общ. ред. В. М. Кирноса. – Днепропетровск : Наука и образование, 2010. – 121 с.
10. Костецький Н. Ф. Зарубежный опыт государственного регулирования воспроизводства жилищного фонда, его сохранения и модернизации / Н. Ф. Костецкий, А. И. Гурко // Экономика строительства. – 2003. – № 1. – С. 13-30.
11. Осітнянко А. П. Планування розвитку міста : монографія / А. П. Осітнянко. – Київ : КНУБА, 2001. – 460 с.
12. Richard L. Urban construction project management / L. Richard, J. Eschemuller. – New York : McGraw-Hill, 2008. – 480 p.
13. Spatial planning. Key instrument for development and effective governance with special reference to countries in transition / United Nations Economic commission for Europe. – New York ; Geneva, 2008. – Режим доступу: http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/spatial_planning.e.pdf. – Назва з екрана. – Перевірено: 27.07.2015.
14. Sidney V. Levy. Project management in construction / Sidney V. Levy. – New York : McGraw-Hill, 2006. – 402 p.

REFERENCES

1. Bronevytsky S.P. *Metody upravleniya stroitelnym kompleksom v Ukraine* [Methods of a build complex management in Ukraine]. *Mezhdunarodny nauchno-issledovatel'skiy zhurnal* [International science and research journal]. 2015, no.4(35), part 1, pp. 40-42. Available at: http://research-journal.org/wp-content/uploads/2015/05/4-1-35.pdf. (in Russian).
2. Bronevitsky S. *Evolution of reforming of the civil construction industry management system in Ukraine. Motrol. Commission of motorization and energetics in agriculture*. Lublin-Rzeszow, 2015, vol. 17, no. 8, pp. 3-12. Available at: http://www.pan-ol.lublin.pl/wydawnictwa/Teka-Motrol.html.
3. Verkhovna Rada Ukrainy. *Pro osnovy` mistobuduvannya. Zakon Ukrayiny vydany 16 lystopada 1992 № 2780-XII* [About bases of town-planning. Law of Ukraine dated 12. 11. 92 № 2780-XII]. *Vidomosti Verhovnoi Rady Ukrainy* [Gazett of Verkhovna Rada of Ukraine], 1992, no. 52, article 683. (in Ukrainian).
4. Kabinet Ministriv Ukrayiny. *Pro zatverdzhennya Polozhennya pro Ministerstvo regionalnogo rozvytku, budivnytstva ta zhytlovo-komunalnogo gospodarstva Ukrayiny*: *Postanovka vid 30 kvitnia 2014 r. № 197* [About the approval of Statute about Ministry of regional development, construction and housing and municipal services of Ukraine: Statute dated 30. 04. 14 № 197]. 2014, no.197. Available at: http://kodeksy.com.ua/norm_akt/source-%D0%9A%D0%9C%D0%A3/type-%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0/197-30.04.2014.htm. (in Ukrainian).

5. Prezydent Ukrayiny. *Pro Polozhennia pro Derzhavnyi komitet Ukrayiny z budivnytstva ta arkhitektury. Ukaz 20 serpnia 2002 r. № 725/2002* [About Statute about State committee of Ukraine of civil engineering and architecture. Decree dated 20. 09. 2002 № 725/2002]. Available at: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/725/2002. (in Ukrainian).
6. Kievskiy I.L. *Vliyanie organizatsionno-tekhnologicheskikh faktorov na realizatsiyu produktsii zhilishchnogo stroitelstva*. *Avtoreferat Kand.* [The impact of organizational and technical factors on realization of work of housing construction. Abstract of Ph.D. dissertation]. Moscow, 2003, 22 p. (in Russian).
7. Kravchunovska T.S. *Kompleksna rekonsruktsiia zhytlovoi zabudovy: organizatsiino-tekhnologichni aspekty* [Complex reconstruction of housing building: organizational and technological aspects]. Dnipropetrovsk: Nauka i osvita, 2010, 230 p. (in Ukrainian).
8. Kravchunovska T.S., Bronevytskyi S.P., Mykhailova I.O. and Martens O.O. *Problemy i perspektyvy budivnytstva dostupnogo zhytla v Ukraini* [Problems and prospects of construction of affordable housing in Ukraine]. *Stroitelstvo, materialovedenie, mashinostroenie* [Construction, materials science, mechanical engineering]. 2013, iss. 69, pp. 242-246. (in Ukrainian).
9. Kirnos V.M., Andreev V.G., Uvarov Ye.P., Tselovalnikov V.A., Rudenko N.N., Uvarov P.Ye., Punagin V.V., Shparber M.Ye., Damaskin B.S., Pilipenko V.M., Pashkov A.P., Kravchunovskaya T.S., Galich Ye.G., Yugov A.M., Kozhemyaka S.V., Savyovskiy V.V. and Kotlyar N.I. *Kontseptualnye osnovy regionalnoy politiki razvitiya kompleksnoy rekonstruktsii obyektov zhiloy nedvizhimosti s maksimalnym ispolzovaniem sushchestvuyushchikh zdaniy i infrastruktury gorodskikh territoriy* [Conceptual principles of regional policy of the development of complex reconstruction of objects of residential properties with maximum use of existing buildings and infrastructure of urban areas]. Dnipropetrovsk: Nauka i osvita, 2010, 121 p. (in Russian).
10. Kostetskiy N.F. and Gurko A.I. *Zarubezhny opyt gosudarstvennogo regulirovaniya vosproizvodstva zhilishchnogo fonda, ego sokhraneniya i modernizatsii* [Foreign experience of state regulation of reproduction of housing fund, its preservation and modernization]. *Ekonomika stroitelstva* [Construction Economics], 2003, no.1, pp. 13-30. (in Russian).
11. Ositnianko A.P. *Planuvannia rozvytku mista* [City development planning]. Kyiv: KNUCA, 2001, 460 p. (in Ukrainian).
12. Richard L. and Eschemuller J. *Urban construction project management*. NewYork: McGraw-Hill, 2008, 480 p.
13. United Nations Economic commission for Europe. *Spatial planning. Key instrument for development and effective governance with special reference to countries in transition.* New York; Geneva, 2008. Available at: http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/spatial_planning.e.pdf.
14. Sidney V. Levy. *Project management in construction*. New York: McGraw-Hill, 2006, 402 p.

Стаття рекомендована до друку 15.08.2015 р. Рецензент: д-р т. н., проф. В. І. Большаков, д-р т. н., доц. І. В. Тріфонов
Надійшла до редколегії: 26.08.2015 р. Прийнята до друку: 28.08.2015 р.