

УДК 351:332.8

Н. В. Коваленко,
старший викладач кафедри економічної теорії та фінансів,
Харківський регіональний інститут державного управління
Національної академії державного управління при Президентові України

ДЕРЖАВНЕ СТИМУЛЮВАННЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В РИНКОВОМУ СУСПІЛЬСТВІ

N. Kovalenko,
Senior Lecturer of Economical Theory and Finances Chair, Kharkiv Regional Institute of Public Administration of
National Academy of Public Administration attached to the Office of the President of Ukraine

STATE PROMOTION OF HOUSING RECONSTRUCTION IN A MARKET SOCIETY

У статті аналізується проблема державного впливу щодо стимулювання реконструкції старих багатоквартирних будинків, побудованих ув 50–60-ті роки ХХ століття за умов ринкових трансформацій та забезпечення сталого розвитку сучасних територій. Порівнюється накопичений досвід державного регулювання процесами реалізації проектів реконструкції панельних багатоквартирних будинків у розвинутих ринкових соціальних практиках.

This article analyzes the problem of the state influence on renovation of old apartment buildings built in the 50–60 years of the twentieth century under the conditions of market transformations and sustainable development of modern areas.

Acquired experience of state regulation processes in reconstruction of panel apartment buildings in the developed market social practice is compared.

Ключові слова: державні впливи в ринковому суспільстві, реконструкція житлового фонду, сталий територіальний розвиток, управління нерухомістю, програми та технології реконструкції об'єктів нерухомості.

Key words: state influence in a market society, housing reconstruction, sustainable territorial development, property management, applications and technologies reconstruction of objects of the real estate.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Актуальним викликом як для розвинутих ринкових, так і сучасних трансформаційних суспільств є реконструкція старих багатоквартирних будинків, оскільки це пов'язано із вкладанням значних грошових коштів. Наукове вирішення цієї проблеми має важливе соціальне, ринкове та технічне значення для забезпечення сталого розвитку міських територій.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Дослідженню питань реконструкції п'ятиповерхових будинків, що з'явилися як результат масової забудови у другій половині ХХ ст. на теренах СРСР, а також проблем управління нерухомістю та ефективних будівель, узагальненню зарубіжного досвіду реконструкції житлового фонду, аналізу моделей кредитування програм реконструкції та практики здійснення проектів сучасних екоміст як втіленню

концепції сталого розвитку територій присвячують свої наукові праці Л. Бачинська, Ю. Бойков, М. Бродач, О. Гурко, О. Дмитрієв, В. Іванов, М. Костецький, В. Лимаренко, І. Лукманова, Н. Олійник, Р. Орлович, Ю. Рябець, С. Слободенюк, Ю. Табунщиков, О. Хан, Е. Шафранко, М. Шилкін та ін.

Проте чимало питань, що стосуються інституціоналізації ринку нерухомості, зокрема включення процесу реконструкції старого житлового фонду до програм розвитку ринкових відносин та стратегій сталого розвитку територій в умовах трансформаційного українського суспільства, ще залишаються поза увагою науковців.

МЕТА СТАТТІ

Метою даної статті є узагальнення теоретичних підходів щодо реконструкції старого житлового фонду за умов ринкових трансформацій та забезпечення сталого розвитку сучасних територій.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Минуле століття людської історії привнесло з собою динамічне зростання міських територій та систем розселення, внаслідок чого значно загострилися екологічні проблеми урбанізованих територій, що викликані антропогенним впливом на природний ландшафт та забрудненням оточуючого середовища. Цей виклик спричинив відповідну реакцію, пов'язану з формуванням екологічної концепції подальшого людського розвитку, зокрема, й адекватних перетворень на урбанізованих територіях.

Реальним втіленням програми подальшого розвитку людства з можливістю вирішення екологічних проблем стала концепція сталого розвитку (Sustainable development), що проголошена у Ріо-де-Жанейро в червні 1992 року на Конференції ООН по навколишньому середовищу і розвитку [11]. Сам термін "сталий розвиток" отримує визнання і поширення після публікації доповіді, підготовленої для ООН у 1987 р. Міжнародною комісією з навколишнього середовища і розвитку, яку очолювала на той час прем'єр-міністр Норвегії Гру Харлем Брундтланд. У доповіді "Наше спільне майбутнє" зазначається, що "стратегія сталого розвитку спрямована на досягнення гармонії між людьми і між суспільством і природою", а "сталий розвиток — це такий розвиток, який задовольняє потреби теперішнього часу, але не ставить під загрозу здатність майбутніх поколінь задовольняти свої власні потреби" [10; 11].

Сталий розвиток окремих держав та їх територій передбачає розвиток трьох основних складових суспільного життя: економічної, соціальної та екологічної. Економічна складова передбачає оптимальне використання обмежених природних ресурсів і застосування екологічних природо-, енерго- і ресурсозберігаючих технологій. Соціальна складова стосується збереження стабільності існуючих соціальних і культурних систем і скорочення числа руйнівних конфліктів між людьми. З екологічної точки зору, сталий розвиток має забезпечувати цілісність і життєздатність біологічних і фізичних природних систем, перш за все тих, від яких залежить глобальна стабільність усієї біосфери. Поняття природних систем і ареалів проживання можна розуміти досить широко, включаючи в них створене людиною середовище, наприклад, міста (впливи державного управління з метою досягнення балансу між природним середовищем та урбанізованими територіями). Основна увага приділяється збереженню їх здатностей до змін і самовідновлення [11].

Взаємозв'язок трьох зазначених складових успішно реалізується завдяки стратегічному плануванню територіального розвитку, з обґрунтуванням перспективи забудови нових і реновації вже освоєних земель.

Основними принципами сталого розвитку територій, що стосуються, зокрема, нерухомості та її ринку, фахівці вважають наступне:

- обмеження висотності та підвищення щільності забудови;
- обмеження парку індивідуального транспорту та формування системи громадського транспорту на екологічних засадах; розміщення об'єктів громадського обслуговування переважно в межах пішохідної доступності;
- застосування енергозберігаючих та енергоефективних технологій в будівлях;
- використання відновлюваних джерел енергії в інженерній інфраструктурі;
- застосування системи сортування та переробки відходів;
- впровадження ландшафтної стратегії;
- інтеграція окремо розміщених об'єктів нерухомості з поверхнею землі та застосування середовищного підходу тощо [10].

Сучасне містобудування враховує нові екологічні вимоги й здійснюється в двох основних напрямках: створення нових екологічних компактних поселень та екологічна реконструкція існуючих міст. Можна навести приклади будівництва невеликих екологічних поселень чи екокварталів в окремих містах, на територіях яких реалізується екологічна рівновага, тобто вирішено екологічні проблеми, що є характерними для великих міст [10].

Що стосується сучасних українських міст, то великим викликом для них стає застарілий житловий фонд або так звані "хрущовки" [1].

Досвід панельного домобудівництва 50-х — 60-х років прийшов до СРСР з Європи, де цей тип житла почали зводити ще наприкінці XIX століття в рамках програм соціального партнерства роботодавця і найманих робітників. Мінімізація параметрів квартири в такому будинку обґрунтовувалась тим, що людині для здорового існування достатньо 9-ти квадратних метрів. Активна ж реалізація проектів реконструкції старих багатоквартирних будинків почалася у країнах Західної Європи в 80-х — 90-х роках XX століття. Відтак, можна говорити про накопичення певного організаційного та інженерного практичного досвіду щодо вирішення задач їхньої реконструкції. Найважливішою складовою в реалізації цих проектів вважається їх державне стимулювання в умовах ринкових трансформацій, зокрема, це стосується прийняття пакету нормативних та фінансових інструментів на законодавчому рівні [12].

"Хрущовки" як житловий фонд — це, в основному, панельні п'ятиповерхові будівлі, з холодним горищем, пласкою або двосхилою покрівлею, спрощеним рішенням у плануванні квартир, зношеними інженерними системами, не якісним тепловим захистом. Проектуючи їх у 1955 р. та керуючись підписаною М. Хрущовим постановою "Про усунення надмірностей у проектуванні та будівництві", архітектори економили на усьому можливо: бетоні, розмірах кухонь (п'ять квадратних метрів), висоті поверху (2,7 метрів), — практично відмовившись від підсобних приміщень та абсолютно ігноруючи критерій енергоефективності [1].

Понад п'ятдесят років тому ці будинки зводились за 12 робочих днів, стрімко вирішуючи проблему існуючих на той час довоєнних бараків та убогої невлаштованості післявоєнного побуту мільйонів сімей. Швидко зросли цілі міста, житловий фонд яких на 80—90% сформований з панельних п'ятиповерхівок. В основному це компактні житлові зони, що забезпечувались соціальною та інженерною інфраструктурами, а також близько примикали до промислових зон (саме для задоволення потреб цих зон і сформувався даний житловий фонд).

Проте той системний простір життєдіяльності людини, що вважався ефективним в умовах економіки так званого радянського періоду, сьогодні, в умовах ринкових змін є повністю розбалансованим як з причин глибокої ринкової деформації промислових зон, так і з причин фізичної і моральної зношеності цього типу житлового фонду [1].

До проблеми його обсягів (50—90% у загальній структурі фонду), додаються й проблеми зовнішніх інженерних систем та інфраструктури, що склалася в нинішній економіці зі змінами в структурі зайнятості населення. Це означає, що сьогодні назріла необхідність системної реконструкції панельних п'ятиповерхівок. Вирішення даного ключового завдання пов'язано зі стратегією формування сучасного простору життєдіяльності городян, а саме: радикальним вирішенням таких проблем українських міст:

- ветхого помешкання;
- енергоефективності житлово-комунального господарства (ЖКГ);

- модернізації інфраструктури сучасного міста, у тому числі, транспортної;
- екології та здоров'я;
- зайнятості населення;
- забезпечення житлом молоді сім'ї тощо.

Наприклад, за оцінками фахівців проблема енергоефективності ЖКГ у цілому на 50 — 60% пов'язана саме з п'ятиповерхівками [1; 2; 12]. Тобто не лише в інших країнах, а й в Україні, як вже зазначалося, проблемою житлового фонду є його старіння, поступова зношеність будівель у процесі їх експлуатації протягом тривалого часу, відтак, потребує певного "відновлення", реконструкції або знесення [9].

У розвинутих ринкових соціальних практиках ця важлива проблема вирішується в контексті завдань (функцій) стратегічного управління нерухомістю [4] та інституціонального розвитку ринку нерухомості, зростання його місця і ролі як індикатора соціально-економічного розвитку держави [5].

Звичайно ж, особливо актуальними для України можна вважати принципи і технології реконструкції об'єктів міської житлової забудови у країнах Східної Європи. Проте і в країнах Західної Європи унаслідок військових руйнувань після Другої світової війни і зростання кількості населення, виникає житлова криза, яка гостро відчувалась у великих містах. У зв'язку з цим у 50-ті рр. ХХ ст. розпочалося масове житлове будівництво із введенням у дію недорогих малометражних квартир. У тих умовах питанням споживчої якості квартир, їх комфортабельності, довговічності та енергоекономічності приділялась незначна увага [9].

Реконструкція старих панельних житлових будівель там здійснюється у такий спосіб:

- надбудова додаткових поверхів;
- добудова лоджій, балконів, терас;
- перебудова будинку зі зміною його об'ємів (часткове вилучення чи добудова нових фрагментів);
- зміна архітектурного вигляду будівлі шляхом оновлення фасадів, облаштування балконів, лоджій та ін.

Окрім того, процес реконструкції житлових будівель супроводжується переходом на сучасні економічні системи опалення, а також звуко- та теплоізоляції.

Проекти реконструкції житлових будівель, як відомо, вимагають значних коштів, тому без підтримки держави реалізувати їх неможливо. Відтак, урядами європейських країн було розроблено державні програми реконструкції житлових будівель, для здійснення яких виділялись державні субсидії та пільгові кредити для домовласників. Так, програму реконструкції житлових будівель у Німеччині розроблено і прийнято до реалізації в 90-х рр. ХХ ст. На ці цілі урядом було виділено кредит у розмірі 70 млрд німецьких марок під низькі проценти (4,6% річних). Позитивним наслідком реалізації програми стала реконструкція понад 90000 крупнопанельних будинків [8].

У Франції на даний час діє чотири державні програми з реконструкції міської житлової забудови, а саме:

- програма покращення житла — надання домовласникам субсидій до 35% вартості робіт та пільг (на термін реконструкції не більше трьох років) при дотриманні визначених умов;
- тематичні соціальні програми — надання домовласникам субсидій до 70% вартості робіт для реконструкції невеликих житлових будівель в інтересах населення з низькими доходами;
- програма реновації будівель — надання домовласникам значних податкових пільг при проведенні реконструкції (у разі їх відмови місцеві органи влади мають право продати об'єкт інвестору з метою його реконструкції);

— програма ліквідації будівель з нездоровими умовами проживання — надання ряду субсидій домовласнику на знесення і реконструкцію ветхого житла (у випадку відмови держава має право здійснити необхідні роботи за рахунок домовласника).

Усі роботи за даними програмами проводяться будівельними фірмами, які виграють конкурс (торги) на реконструкцію будівель за наданими проектами та з пропозицією мінімального кошторису. При цьому, фірма-переможець складає погоджений з мешканцями графік організації робіт з відновлення будинку, у тому числі, що стосується заміни інженерних розводок і приладів сантехніки, старих панелей зовнішніх стін і внутрішнього перепланування квартири.

Реконструкція житлових будівель у Франції реалізується із застосуванням сучасної техніки, приладів і інструментів, ресурсо- і енергозберігаючих технологій та ефективних будівельних матеріалів, що дозволяє реконструювати житловий будинок залежно від обсягу робіт за 3—6 місяців. Важливим принципом реконструкції житлових будівель є те, що її проводять, як правило, без виселення мешканців із максимальним дотриманням побутових умов їх проживання [3; 6—9].

У США діють федеральні програми реконструкції житлових будинків на рівні мікрорайону. Обов'язковою умовою бюджетного фінансування реконструкції житлового будинку є експертиза вартості 25-річного житлового циклу його експлуатації.

Однією із основних бюджетних статей витрат держави на житлове будівництво у Нідерландах є дотування програм реконструкції районів старої забудови. Реконструкція житлових будинків здійснюється за підтримки єдиного Фонду оновлення міст, в який уряд щорічно вносить близько 500 млн доларів. У межах цих програм муніципалітетам виділяються дотації на додаткову теплоізоляцію зовнішніх стін, покрівлі й вікон. Окрім того, існують й інші проекти субсидування при реконструкції житлових будівель, де уряд бере на себе витрати, пов'язані з установкою ліфтів у багатоповерхових будинках та адаптацією будинків для людей з обмеженими фізичними можливостями (установка сходових підйомників, реконструкція ванних кімнат і кухонь).

У Швеції витрати на реконструкцію, утримання і технічне обслуговування житлової забудови повністю відшкодовуються за рахунок квартирної плати, що включає амортизаційні відрахування на реконструкцію, утримання і технічне обслуговування житлових будинків. У цілому, квартплата становить 15—50% від сумарного доходу сім'ї.

Отже, у країнах з розвинутою ринковою економікою на реконструкцію житлових будівель спрямовується значна частка інвестицій від держави. За оцінками спеціалістів, частка інвестицій на реконструкцію житлових будівель у Німеччині становить 70%, у Канаді і Данії приблизно до 50% від загального обсягу коштів, які залучаються на нове будівництво. У США ця частка перевищує 40%, аналогічна тенденція спостерігається у Нідерландах. Варто зазначити, що західні спеціалісти вже зараз розробляють інноваційні технології реконструкції житлових будинків сучасних серій (тобто працюють на майбутнє) [3; 6; 9].

Слід також зазначити, що житлові будівлі індустріального періоду домобудування займають, як правило, цінну в містобудівному плані територію, яка має достатньо розвинуту мережу закладів соціального, транспортного, інженерного обслуговування, систему озеленення і благоустрою територій міських кварталів та мікрорайонів [13]. Тому програми комплексної реконструкції, з одного боку, включають заходи по збереженню і максимальному використанню існуючої інфраструктури, а з іншого, — еко-

номічні, соціальні й технічні можливості подальшого розвитку міст у сучасних умовах інформаційного ринкового суспільства.

ВИСНОВКИ

Реалізація програм реконструкції житлового фонду дозволяє підвищити соціальний статус і привабливість міських територій, які стали для населення малопrestiжними; урізноманітнити забудову; збільшити її функціональні можливості; знизити експлуатаційні витрати, підвищити ринкову вартість нерухомості тощо.

Зарубіжний досвід збереження і оновлення житлового фонду показує, що його реконструкція і модернізація досягають позитивних соціальних і економічних результатів за умови дотримання низки принципів положень [2]. По-перше, перебудова будь-якого житлового об'єкту має здійснюватись на основі попередньо розробленої концепції, тобто з урахуванням місця розташування будівлі на певній території. Таким чином досягається збереження гармонійності в оновленні міського кварталу чи мікрорайону.

По-друге, у процесі реконструкції повинна забезпечуватись збалансованість технічних заходів з комплексом організаційних процедур в рамках системної концепції реконструкції міста (району). Ця концепція має визначати об'єкт реконструкції, з одного боку, як невід'ємну частину загальноміських організаційної та інженерних систем, а з іншого, як залежну від них частину.

Література:

1. Бачинська Л.Г. Житлова архітектура у СРСР: історичні наслідки політичного втручання / Л.Г. Бачинська // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-тех. зб. — Вип. 28. — 2011. — С. 3—15.
2. Бойков Ю.Н. Малый город: концепция и алгоритм системной реконструкции, 2011 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://maxpark.com/community/1159/content/714316>
3. Дмитриев А.П. Зарубежный опыт модернизации крупнопанельных зданий / А.П. Дмитриев, Р.Б. Орлович, Э. Шафранко // Известия вузов: Строительство. — 2002. — № 1 — 2. — С. 8—12.
4. Иванов В.В. Управление недвижимостью / В.В. Иванов, О.К. Хан. — М.: ИНФРА-М, 2007. — 446 с.
5. Коваленко Н.В. Сучасна держава як ключовий економічний інститут / Н.В. Коваленко // Актуальні проблеми державного управління: зб. наук. пр. — № 1 (35). — Х.: Вид-во ХарPI НАДУ "Магістр", 2009. — С. 241—247.
6. Костецкий Н.Ф. Зарубежный опыт воспроизводства жилищного фонда, его сохранения и модернизации / Н.Ф. Костецкий, А.И. Гурко // Экономика строительства. — 2003. — № 5. — С. 33—45.
7. Лимаренко В.И. Моделирование системы управления ипотечным кредитованием в условиях переходной экономики в России / В.И. Лимаренко // Экономика строительства. — 2000. — № 6. — С. 2—13.
8. Лукманова И.Г. Опыт проведения реконструкции панельных зданий в Германии / И.Г. Лукманова, С.В. Слободенюк // Экономика строительства. — 1997. — № 3. — С. 48—54.
9. Олійник Н.І. Зарубіжний досвід реконструкції житлового фонду / Н.І. Олійник // Вісник НАДУ [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.academy.gov.ua/ej/ej10/doc_pdf/Oliinyk.pdf
10. Рябець Ю.С. Екомісто — втілення концепції сталого розвитку територій / Ю.С. Рябець // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-тех. зб. — Вип. 28. — 2011. — С. 262—266.
11. Синицына Е. Концепция устойчивого развития / Екатерина Синицына [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://cloudwatcher.ru/analytics/2/view/72/>
12. Табунщиков Ю.А. Энергоэффективные здания / Ю.А.Табунщиков, М.М. Бродач, Н.В. Шилкин. — М.: АВОК-ПРЕСС, 2003. — 100 с.
13. Park R. The city / Robert E. Park, Ernest W. Burgess, Roderick D. McKenzie. — Chicago and London: The University of Chicago Press, 1992. — 47 p.

References:

1. Bachyns'ka, L. G. (2011), Zhytlova arkhitektura y SRSR: istorychni naslidky politychnogo vtrychannya [Residential Architecture in the USSR: historical consequences of political interference], Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya: nauk.-tekh. zb., vol. 28, pp. 3—15.
2. Boykov, U. N. (2014), Malyi gorod: kontseptsyya i algoritm sistemnoy rekonstryktsiyi, [Small town: Concept and algorithm for system reconstruction], Access mode: <http://maxpark.com/community/1159/content/714316>
3. Dmitriev, A. P. Orlovich, R. B. Shafranko, E. (2002), Zarybeznyi opyt modernizatsii krypnopanel'nykh zdaniy, [Foreign experience in modernization of large buildings], Izvestiya vuzov: Stroitel'stvo, vol. 1—2, pp. 8—12.
4. Ivanov, V. V. Khan, O. K. (2007), Upravlenie nedvizhymost'yu, [Real estate Management], INFRA-M, Moscow, Russia, 446 p.
5. Kovalenko N.V. (2009), Sychasna derzhava yak klyuchovi ekonomichni instytut, [Modern state as basic economical institution], Aktual'ni problemy derzhavnogo upravlinnya: zb. nauk. prats', Kharkiv, Ukraine, vol. 1 (35), pp. 241—247.
6. Kostetskiy, N. F. Gurko, A. I. (2003), Zarybeznyi opyt vosproizvodstva zhylishchnogo fonda, ego sokhraneniya i modernizatsiyi, [Foreign experience reproduction housing, conservation and modernization], Ekonomika stroitel'stva, vol. 5, pp. 33—45.
7. Limarenko, V. I. (2000), Modelirovanie sistemy upravleniya ipotechnym kreditovaniem v usloviyakh perekhodnoi ekonomiki v Rossii, [Simulation of the control system of mortgage lending in transition economies in Russia], Ekonomika stroitel'stva, vol. 6, pp. 2—13.
8. Lukmanova, I. G. (1997), Opyt provedeniya rekonstruktsiyi panel'nykh zdaniy v Germanii, [Experience reconstruction panel buildings in Germany], Ekonomika stroitel'stva, vol. 3, pp. 48—54.
9. Oliinyk, N. I. Zarubizhnyi dosvid rekonstruktsii zhytlovogo fondu, [Foreign experience housing reconstruction], Visnyk NADU, Access mode: http://www.academy.gov.ua/ej/ej10/doc_pdf/Oliinyk.pdf
10. Ryabets, Y. S. (2011), Ekomisto — vtilennya kontseptsii stalogo rozvytku terytorii, [Eco-city — the embodiment of the concept of sustainable development of territories], Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya: nauk.-tekh. zb., Vup. 28, pp. 262—266.
11. Sinitsyna, E. Kontseptsyya ustoichivogo rozvitiya, [The concept of sustainable development], Access mode: <http://cloudwatcher.ru/analytics/2/view/72/>
12. Tabunshchikov, Y. A. Brodach, M. M. Shyilkin, N.V. (2003), Energoeffektivnye zdaniya, [Energy efficient buildings], AVOK-PRESS, Moscow, Russia.
13. Park, R. (1992), The city / Robert E. Park, Ernest W. Burgess, Roderick D. McKenzie. — Chicago and London: The University of Chicago Press.

Стаття надійшла до редакції 08.05.2014 р.