

## РЕКОНСТРУКЦІЯ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ ПЕРШИХ МАСОВИХ СЕРІЙ – ПРОБЛЕМА КОМПЛЕКСНА

Л.П.Кокарєва

Житлова політика належить до числа стратегічних пріоритетів, визначених Президентом України в його посланні Верховній Раді «Стратегія економічної та соціальної політики на 2000-2004 роки». Виходячи з цього заслуговує на увагу Програма реконструкції житлових будинків перших масових серій, яка була затверджена Кабінетом Міністрів України в травні 1999 року.

Реалізація програми могла би забезпечити поліпшення технічного стану та підвищити експлуатаційні якості великопанельних, блочних та цегляних будинків, площа яких становить майже 23% міського житлового фонду України.

Вивчення досвіду здійснення реконструкції «п'ятиповерхівок» як в Україні, так і за її межами, головним чином – в країнах Західної Європи, свідчить про економічну доцільність та значні переваги проведення реконструкції в порівнянні із знесенням старих будинків і спорудженням нових. В цьому переконує досвід Москви.

В Німеччині в 70 – середині 80 років проведена масова модернізація 4-5 поверхового житла, яка тепер продовжується лише в Східних землях ФРН. У Франції реконструкція житла здійснювалась по державній програмі, із застосуванням єдиної методики, в плановому порядку.

У Великобританії активна участь мешканців в розробці програм реконструкції житла, в якому вони живуть, закріплена законом.

Така практика залучення мешканців у всіх країнах дозволяла вибирати найбільш вигідні прийоми реконструкції та здійснювати її в більшості без відселення людей, що дуже привабливо.

Цікаво, що велика кількість можливих проектних рішень при проведенні реконструкції п'ятиповерхової забудови типовими будинками вимагає індивідуального проектування, що дозволяє надати об'єктам реконструкції індивідуальний вигляд, а це доцільно з точки зору архітектурної виразності забудови.

Отже реконструкція житлових будинків перших масових серій забезпечує вирішення цілого комплексу проблем: поряд з технологічними, архітектурними аспектами цільної уваги вимагають економічні питання, фінансово-інвестиційний механізм.

Проте, обмеженість, часто – відсутність, законодавчої, правової основи, фінансова скрута в країні, яка створює проблеми при визначені можливих джерел фінансування реконструкції житла, невирішеність цілого ряду питань, часто – навіть організаційного характеру, неузгодженість

дій учасників ремонтно-реконструкційного процесу стимулюють виконання затвердженого Урядом Програми реконструкції.

Провідним по проблемі реконструкції Держбуд України визначив НДІпроектреконструкція.

На НДІ будівельного виробництва покладена розробка проектів окремих законодавчих актів з економічних аспектів проблеми. Крім того інститут працює над створенням Системи економічних показників ефективності застосування різних методів реконструкції.

Переконувати в доцільноті таких розробок, очевидно, нема потреби.

Проте, на думку автора, здійснення Урядової програми реконструкції житла вимагає більшого динамізму.

Так, зокрема, проблематичними є питання, пов'язані з визначенням можливих джерел фінансування реконструкції житла.

**Зарадить вирішенню цієї проблеми ідея створення цільового Єдиного фонду реконструкції житлових будинків перших масових серій (ЄФР).** Формування такого фонду можливе за рахунок різних джерел, але це вимагає законодавчого підтвердження. НДІБВ вже сформував проект Концепції відповідного Закону про позабюджетні джерела фінансування реконструкції, які можуть спрямовуватись в ЄФР. Концепція передана на узгодження в Держбуд України.

Більше проблем виникає при роботі над проектом **Системи економічних показників для оцінки ефективності застосування різних методів реконструкції житлових будинків перших масових серій.**

Зокрема, проблема полягає в обмеженості, а реально – у практичній відсутності базової проектно-кошторисної документації на серії типових проектів будинків, які були найбільш поширеними в 60-70 роках (434, 464, 480).

НДІ будівельного виробництва підготував проект Системи показників, створення якої доручено інституту Держбудом України.

З метою впровадження гнучкої системи розрахунку оціночних показників група фахівців інституту веде підготовчу роботу по створенню відповідної комп'ютерної програми, яка забезпечить визначення фізичних обсягів робіт, їх вартості, інших показників – в залежності від запропонованого типу реконструкції конкретного житлового будинку. Впровадження такої програми сприятиме оперативному розрахунку оціночних показників, необхідних для визначення економічної доцільноті проекту реконструкції, який обирається.

За умов напруженого інвестиційного клімату в країні, обмеженість можливих джерел фінансування реконструкції, значущість використання Системи показників для оцінки економічної ефективності проекту реконструкції, що обирається, для визначення реальних наслідків, що склалися – очевидна.

Наведені вище пропозиції та розробки, які виконуються фахівцями інституту, свідчать про необхідність комплексного підходу до вирішення проблем, пов'язаних з проведенням реконструкції житлових будинків забудови 60-70 років.

Виходячи з цього на даному етапі існує нагальна потреба в терміновій розробці державних будівельних норм "Реконструкція та капітальний ремонт житлових будинків перших масових серій."

Враховуючи наявність різних підходів до визначення економічної ефективності проведення реконструкції житлових будинків перших масових серій, неодмінною складовою такого ДБН, на нашу думку, має стати розділ, який би регламентував порядок розрахунку техніко-економічної ефективності та термінів окупності витрат, пов'язаних з обраним типом реконструкції.

Оперативне вирішення цих проблем, перелік яких, звичайно, далеко не повний, сприятиме пожвавленню проведення процесу реконструкції.

УДК 728. 31:69. 059.14

## СТВОРЕННЯ БАЗИ ТЕКСТОВОЇ І ГРАФІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ ЯК ПІДОСНОВИ ПРОЕКТІВ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ ПЕРШИХ МАСОВИХ СЕРІЙ

Г.М.Агєєва, В.А.Симоненко,

З огляду на численність побудованих в Україні за типовими проектами перших масових серій будинків – більш ніж 25 тис. - і можливість відновлення 23% житлового фонду, що існує, виникла необхідність створення бази даних, яка б включала в себе проектну, експлуатаційну та іншу інформацію.

В інституті «НДІпроектреконструкція» роботи по створенню і поповненню бази проектної та експлуатаційної інформації здійснюються в декілька етапів:

- ◆ збирання і систематизація проектної інформації,
- ◆ оцінка технічного стану будинків,
- ◆ техніко-економічне обґрунтування реконструкції (вибір і оптимізація архітектурно-планувальних, конструктивних і інженерних рішень).

Основою для всіх етапів є матеріали типових проектів, дані про їхню прив'язку, свідчення проектних та експлуатаційних організацій про ремонти та реконструкції, що були виконані.

Проектна документація, яка була розроблена в 60-70 р.р., містить текстову і графічну інформацію, що може бути подана в дещо іншій фор-