



УДК 69.059.25

**ПРОБЛЕМИ ОНОВЛЕННЯ МІСТ І МОДЕРНІЗАЦІЯ ЖИТЛОВОГО
ФОНДУ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ**

В.Ф.Присяжнюк

Проблема реконструкції житлових будинків входить до комплексу проблем по оновленню населених пунктів України і являється загальною не тільки для країн СНД, а і для всього світового суспільства в цілому.

В глобальному плані в Європі цією проблемою займається Комітет з населених пунктів Європейської економічної комісії ООН.

На своїй п'ятдесят шостій сесії Комітет по населених пунктах розглянув підсумки семінару на тему "Оновлення і модернізація населених пунктів: стратегія здійснення політики", який відбувся у Відні в 1994 р. На семінарі вирішено продовжити роботу над цими питаннями в напрямі відновлення міст, модернізації житлового фонду і проведення відповідних тематичних досліджень.

Для організації і проведення таких досліджень створена Цільова група, яка провела аналіз розвитку міст Братіслава, Будапешта і Любляни разом з представниками місцевих органів управління та доповіла на 59 сесії Комітету про результати. Комітет вирішив, враховуючи відповідну специфіку економічного розвитку країн Європи, сконцентрувати свою увагу на прикладах міст в країнах перехідного періоду, де ці проблеми особливо загострюються.

Велика частина проблем характерні для всіх міст, які були вивчені Цільовою групою. Інші проблеми схожі і типові для країн перехідного періоду.

Найбільш характерними і важливими проблемами, що мають вирішальне значення для успішного здійснення політики в напрямі оновлення міст і модернізації житлового фонду, як на національному рівні так і на місцевому у більшості країн, є:

- ◆ проблема прискорення оновлення міст;
- ◆ створення законодавчої і інституційної основи для оновлення міст на центральному і місцевому рівнях;
- ◆ фінансування, з залученням державних і приватних джерел, робіт з модернізації житлового фонду;
- ◆ вплив населення на процес оновлення міст і реконструкції житла.

Тому делегаціям всіх країн запропоновано обговорити зазначені матеріали, організувати в 2000 р. робочі наради, семінари на місцях з метою відпрацювання загальноєвропейського довідкового документу.

В тематичних дослідженнях відображені різні економічні, соціальні, інституційні аспекти, характерні для міст країн з перехідною економікою в т.ч. і для України. Разом з тим встановлено, що найбільш проблемні процеси "деградації" міст залежать від наступних двох факторів:

1) розташування житлових масивів в структурі міста, періоду і типу будівництва житла;

2) форми власності будинків;

До першої проблеми житлового фонду відносяться "застарілі" житлові будинки, розташовані, як правило, в щільно заселених центральних та історичних, найбільш привабливих і престижних зонах міста, де приватний сектор робить спробу покращити стан будинків, переобладнати житло в нежитлові приміщення.

Наприклад, у Відні такі райони сконцентровані в західній історичній частині, де розташований приватний орендний фонд, в основному низькоякісний. Для благоустрою і оновлення таких районів необхідний комплексний підхід, належна база для вирішення потенційних конфліктів серед населення, а також надання рівних можливостей усім учасникам процесу (особливо представникам менш захищених у соціальному відношенні груп) з метою активного залучення їх до процесу відновлення забудови.

Друга проблема житлового фонду, характерна для країн перехідного періоду - це стан багатопверхових житлових районів, забудованих в 60-70 роки багатоквартирними житловими будинками за індустріальними технологіями (великопанельні, великоблочні будинки).

Ці райони відрізняються в основному низьким архітектурним і технічним рівнем, споживають надто багато теплової енергії і зводились в таких великих обсягах, що їх архітектура невиразна і одноманітна. В структурі житлового фонду вони все далі стають не популярними. Більш заможні сім'ї залишають ці райони, переїжджаючи в більш престижні частини міста. Оскільки такі будинки збудовані не дуже давно, їх "деградація" ще не зовсім помітна. Разом з тим, більша частина житла в них приватизована мешканцями - квартирнаймачами з невеликим рівнем доходів, тому проблеми їх утримання загострюються з часом.

Форма власності на житло також суттєво впливає на ефективність політики по відновленню міст. Підтримка певних форм власності, або їх вплив на процеси регулювання може відзначитись на стані ринку житла.

Основні форми власності (державне орендне житло, приватне орендне житло і приватне) - спроможні створити належні умови для оновлення міст, якщо їх регулювання чітко буде визначене правами і обов'язками землекористувачів, квартирнаймачів, або товариств співвласників і будуть створені сприятливі умови для залучення і стимулювання їх до фінансування проектів реконструкції.

Для цього, за визначенням Комісії по населених пунктах ЄЕК ООН, необхідно дотримуватись наступних основних вимог:

- ◆ наявність чіткого механізму щомісячних зборів комунальних платежів квартиронаймачами, рівень яких спроможний покривати витрати на поточне утримання житла;
- ◆ для управління та здійснення значних проектів оновлення житла необхідно створити досконалі інституційні структури і системи прийняття відповідальних рішень, що створить привабливі умови участі в їх реалізації власників і квартиронаймачів житла;
- ◆ повинна бути створена функціонуюча фінансово-інвестиційна система для покриття надзвичайних витрат на оновлення;
- ◆ необхідно розробити і запровадити ефективний правовий механізм регламентування взаємовідносин сторін процесу відновлення та регулювання спорів у проблемі збору платежів для сприяння покриття витрат;
- ◆ запровадити чітку організаційну систему обслуговування, ремонту, реконструкції житла, яка буде функціонувати на основі конкуренції між компаніями тощо.

Основну увагу при реалізації положень необхідно приділити проблемам спільного володіння в багатоквартирних будинках, оскільки ці проблеми з особливою гостротою проявляють себе у всіх центральноєвропейських містах, що вивчались Комісією.

В Україні зазначені питання на державному рівні регулюються чинним законодавством, а також створюється Держбудом з 1999 р. спільно з Мінекономікою і Мінфіном, іншими центральними і місцевими органами державної виконавчої влади пакет правових і нормативних документів щодо відновлення існуючої забудови міст, а також реконструкції житлових будинків, перш за все збудованих в 60-70 роках.

В Концепції сталого розвитку населених пунктів, схваленої Верховною Радою України 24 грудня 1999 р., визначені правові і економічні засади реалізації державної політики щодо забезпечення сталого розвитку населених пунктів на загальнодержавному рівні, на регіональному і місцевому рівнях.

Перші конкретні кроки в напрямку реалізації цих положень щодо оновлення міст в Україні та реконструкції житлового фонду здійснюються Урядом згідно з Програмою реконструкції житлових будинків перших масових серій, яка розроблена на доручення Президента України і затверджена постановою Кабінету Міністрів від 14.05.99р. № 820. В складі Програми наведені Першочергові заходи щодо її реалізації, які повинні створити умови для переходу з 2001-2002 рр. на масову реконструкцію житла в містах України.

Матеріали досліджень Комітету по населених пунктах ЄЕК ООН, досвід країн ближнього та дальнього зарубіжжя з проблем оновлення населених пунктів, власний досвід стане важливим підґрунтям у розробці законодавчих актів, нормативно-методичних документів, у практичній діяльності учасників процесу модернізації житла.