

ПРО ПРОВЕДЕННЯ РЕКОНСТРУКЦІ В М. КИЄВІ

Божко О.В.

КП „Київжитлоспецексплуатація”, м.Київ

Останні роки в місті Києві значно змінився підхід до вирішення питань реконструкції житлового фонду.

Враховуючи на дефіцит коштів в бюджетах різних рівнів, за які раніше виконувалися роботи на об'єктах реконструкції в місті була створена і діє міська конкурсна комісія по залученню інвесторів реконструкції будинків як житлових так і нежитлових. Із 157 реконструйованих за останні 8 років жилих будинків за рахунок інвесторів введено в експлуатацію 90, при чому за останні 5 років інвесторами реконструйовано 60 будинків. Під реконструкцію інвесторам передано 113.0 тис.кв.м. житла .

При залученні до реконструкції будинків інвесторами сплачено 113.7 млн.грн, які направлені:

- на компенсацію будівництва житла для мешканців, що відселяються – 62.0 млн.грн.;
- на розвиток соціальної і транспортної інфраструктури міста – 22,3 млн.грн;
- на придбання прибиральної техніки - 2.5 млн.грн;
- на реконструкцію бюджетних об'єктів - 3.8 млн.грн;
- на проведення капітального ремонту житлового фонду- 13,5 млн.грн;
- та інші цілі.

На сьогодні за рахунок інвесторів роботи по реконструкції ведуться на 62 жилих (в тому числі на 34 жилих будинках роботи ведуться за рахунок коштів населення) і на 37 нежилых будинках.

В місті розпочато реконструкцію гуртожитків під житло. Введено в експлуатацію 9 об'єктів, в роботі знаходиться 16. Враховуючи актуальність питання реконструкції морально-застарілих фізично-зношених гуртожитків, технічний стан яких в більшості вкрай незадовільний, прийнято рішення підготувати і затвердити Програму реконструкції гуртожитків. До цієї програми планується включити більш як 200 гуртожитків міста.

За останні роки в місті загострилося питання подальшої експлуатації 5-ти поверхових жилих будинків першого періоду індустріального домобудування . Побудовані в 60-х роках сьогодні практично всі будинки потребують проведення капітального ремонту або реконструкції.

На підставі проведеного технічного обстеження 5-ти поверхової забудови перших років індустріального домобудування, оцінки її сучасного стану, представницького соціологічного дослідження громадської думки мешканців, що проживають в будинках, які підлягають реконструкції, узагальненого вітчизняного та закордонного досвіду, фахівцями ВАТ “Київпроект”, НДІСЕП, за замовленням Головкиївархітектури була розроблена “Комплексна програма реконструкції 5-ти поверхових будинків побудованих у 60-ті роки”.

Комплексна програма складена на основі положень загальнодержавної Програми реконструкції житлового фонду першого періоду індустріального домобудування, розробленої Держбудом України за дорученням Кабінету Міністрів.

Метою Комплексної програми є визначення основних напрямків та обсягів реконструктивних заходів забудови 60-х років (містобудівних, економічних, технічних, правових, організаційних), формування повноцінного житлового середовища та приведення житлового фонду до сучасних вимог з урахуванням нової концепції житлової політики в Україні.

В Комплексній програмі були визначені обсяги і вартість реконструкції житлового фонду, розроблені пропозиції щодо визначення джерел і принципів інвестування реконструкції з урахуванням комплексної оцінки, створення механізму соціальних, організаційних, фінансово-інвестиційних аспектів реалізації програми, тощо.

Згідно із основними техніко-економічними показниками загальна вартість реалізації Комплексної програми становить 9,8 млрд.грн.

Відповідно до розпоряджень Київської міської державної адміністрації від 26.02.98 №422 та від 23.03.98 №569 "Про заходи щодо реконструкції мікрорайонів житлової забудови першого періоду індустріального домобудування" для відселення мешканців передбачено будівництво п'яти "стартових" будинків, а саме: вул.Щербакова,61-В, вул.Я.Гашека,7-А, вул.Кибальчича, 8-Б, вул.Гульчинська, 7-А, вул.П.Запорожця, 22-А.

Одночасно з проектуванням та будівництвом "стартових" будинків були розроблені проекти реконструкції п'яти жилих будинків першого періоду індустріального домобудування: просп.Возз'єднання, 1-А, вул.Кибальчича,8, Туполева,20-Д, П.Запорожця, 5, Гульчинська, 7.

Але з причин дефіциту бюджетних коштів „стартові” будинки не були побудовані, а відповідно мешканці не переселені і реконструкцію об'єктів не розпочато. На пропозицію мешканців переселитися на час реконструкції в маневрений фонд було отримано від мешканців категоричну відмову.

Враховуючи вищезазначені обставини, труднощі, навіть неможливість проведення реконструкції будинків з відселенням мешканців - Головне управління житлового господарства разом з КП "Київжитлоспецексплуатація", НДІ будівельного виробництва, Радянською райдержадміністрацією запропонували проведення експерименту щодо проведення санації 5-ти поверхового будинку без відселення мешканців.

Держбудом України затверджено за погодженням із Київською міською державною адміністрацією програму проведення експерименту по санації 5-ти поверхового жилого будинку № 18 на вул.Вільгельма Піка без відселення мешканців.

Проектування робіт по санації будинку здійснило НДІ будівельного виробництва, замовник - КП житлового господарства Радянського району, фінансування здійснюється за рахунок цільового фонду КП "Київжитло-спецексплуатація" та міського бюджету..

Проектною документацією передбачено утеплення горищного перекриття і заміна покрівлі, що знаходилась в аварійному стані, утеплення зовнішніх стін будинку, заміну столярних виробів, балконів, інженерних мереж тощо.

Роботи на об'єкті ведуться і при виконанні плану фінансування на 2003 рік об'єкт буде введений в експлуатацію в поточному році.

Слід зупинитися ще на питанні реконструкції будинків в частині влаштування мансард.

Необхідність у залученні інвесторів на проведення робіт по влаштуванню мансард встала у зв'язку із:

- потребою відновлення жилих будинків в центральній частині міста, приведення в належний технічний стан покрівель та фасадів, благоустрою прилеглих територій, що потребує значних бюджетних коштів;

- забезпеченням виконання програми соціально-економічного розвитку міста Києва в частині введення в експлуатацію додаткових площ комфортного житла і офісних приміщень.

Крім того, новозбудовані покрівлі після введення в експлуатацію переходять на утримання інвесторів, а відтак на їх ремонт не будуть спрямовуватися кошти бюджету та житлових організацій районів міста Києва, що зменшить навантаження на міський та районний бюджети.

На сьогодні виявили бажання інвестувати реконструкцію 446 будинків в частині влаштування мансард 421 інвестор. Укладено з інвесторами 364 інвестиційні угоди. Інвесторами сплачено на соціальний розвиток міста та районів на сьогодні 2,83 млн.грн. (ці кошти пішли на утримання, ремонт житлового фонду, інженерного обладнання, благоустрій територій та на розвиток інфраструктури міста), виконано робіт на об'єктах на суму 136,9 млн.грн.

В експлуатацію введено 60 об'єктів, завершено будівництво і оформлюються акти комісій на 15 об'єктів, збудовано 17,5 тис.кв.м додаткових площ, в роботі 145 об'єктів.

Але процесу реконструкції будинків в частині влаштування мансард заважають деякі фактори пов'язані не стільки із технічними питаннями, скільки із правовими.

У багатьох будинках, де технічно можливо і доцільно влаштувати мансарди процесу заважають мешканці будинку, які не дають згоди і чинять всілякі перепони інвесторам.

Закон України „Про об'єднання товариства співвласників в багатоквартирних будинках” надає право створенню ОСББ здійснювати управління будинком, але більшість ОСББ набувши прав не виконують свої обов'язки, вимагаючи виконання функцій по утриманню будинків в належному технічному і санітарному стані від Балансоутримувача – житлових організацій, при чому заборгованість населення м.Києва по квартплаті та за комунальні послуги складає - 527,6 млн.грн.

Процес реконструкції жилих будинків розташованих в центральній частині міста і будинків 5-ти поверхової житлової забудови 60-х років зазнає гальмування не тільки з причин відсутності необхідних коштів, а **головне** - з причин недосконалості і відсутності нормативно-правової бази, а саме: - нового “Житлового кодексу”; - відповідних законів: щодо порядку відселення мешканців із будинків реконструкції (в тому числі із приватизованих квартир), проведення робіт по реконструкції житлового фонду, створення іпотеки, позабюджетних фондів для цих цілей, тощо. Потребують доопрацювання Закони України „Про об'єднання товариства співвласників в багатоквартирних будинках”, „Про приватизацію державного житлового фонду” в частині визнання суб'єктом права власності на місця та об'єкти загального користування (загальне та неподільне майно) в багатоквартирних жилих будинках саме товариства співвласників цих будинків з моменту їх створення та прийняття будинку на свій баланс, а не громадян з моменту приватизації ними своїх квартир (жилих приміщень).

Введення в дію цих правових та нормативних документів буде сприяти розширенню можливостей залучення коштів інвесторів, створенню позабюджетних фондів, тощо, що в свою чергу дозволить збільшити обсяги реконструкції житлового фонду.