

робіт по експлуатації та утриманню житлових об'єктів дасть змогу знизити вартість відповідних послуг та підвищити їх якість.

Однак можливо впровадження конкурентних засад навіть на тих ринках, які знаходяться у стані природної монополії. Щоправда, у цих випадках підприємці конкурують за право входження на такі ринки. В Україні існує відповідна нормативна база – ще в 1999 році прийнятий Закон “Про концепції”, набули чинності відповідні постанови Кабінету Міністрів. Однак у житлово-комунальному господарстві концесійна система використовується дуже рідко.

Необхідно відзначити, що наші предки у XIX столітті набагато активніше використовували такі методи. Так, водопровід в Одесі був побудований і більше 20 років експлуатувався англійською фірмою. При цьому умови контракту, який вона уклала з міською думою, були досить жорсткими. За перебоїв в постачанні, неналежну якість води фірма повинна була сплачувати великі штрафи.

Високий рівень монополізації більшості ринків у сфері житлово-комунального господарства – одна з найбільших перешкод на шляху розвитку галузі. Тому поліпшення системи державного регулювання суб'єктів природних монополій, що діють на ринках тепло-, водопостачання і водовідведення та розвиток конкуренції у житлово-комунальному господарстві – необхідні умови виводу галузі з кризи, підвищення якості та зниження вартості житлово-комунальних послуг.

УДК 72.025.5:69.059.38

РЕКОНСТРУКЦІЯ ЖИТЛА – СКЛАДОВА ЧАСТИНА ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ

Онищук Г.І.

“НДІпроектреконструкція”, м.Київ

Одним із головних напрямів реалізації нової житлової політики в Україні є комплексна реконструкція існуючого житлового фонду.

Реконструкція житла вирішує цілий ряд соціальних проблем нашого суспільства, таких як:

- створення комфортних умов проживання, зміцнення генетичного рівня та здоров'я людей;
- збереження головного національного багатства – житлового фонду, не тільки збереження, але й відновлення та збільшення його обсягів;
- формування нового архітектурного обліку наших міст, збереження історичної, культурної та архітектурної спадщини країни, благоустрій населених пунктів;
- вирішення житлової проблеми – до 20% додаткової площі можна отримати за рахунок реконструкції та надбудови мансард;
- значне зменшення втрат енергоресурсів (30-40% втрачаємо щорічно) за рахунок модернізації інженерного обладнання та санації будівель.

Житловий фонд, створений в 50-70 роки минулого сторіччя в період активної індустріалізації в будівництві, складає 72 млн.м², майже 5 млн.м² житлового фонду відноситься до категорії ветхого та аварійного житла. Весь житловий фонд із 5-ти

поверхових будинків перших масових серій потребує реконструкції тому, що не відповідає умовам нормального проживання людей.

До цього слід додати також і дев'ятиповерхові житлові будинки, які експлуатуються більше 30-40 років і через 15-20 років стануть теж проблемою для держави.

Можна зробити висновок, що обсяги робіт в реконструкції житла дуже значні і потребують уваги не лише фахівців, а й органів місцевого самоврядування, уряду країни в першу чергу. Санація, капітальний ремонт та реконструкція житла повинні стати головним в житловій політиці країни.

Перехід до ринкової економіки значно змінює створені механізми отримання, реконструкції, ремонту та експлуатації житлового фонду України, який на даний час складає близько 10,4 млн.будинків загальною площею понад 1 млрд.кв.м.

З метою збереження та утримання житла, підвищення надійності та комфорту проживання Кабінетом Міністрів України прийнято більше 30 розпоряджень та постанов.

Держжитлокомунгоспом та Держбудом України прийнято ряд рішень, наказів та інших заходів, направлених на забезпечення експлуатаційних якостей житла, упорядкування передачі квартир у власність, технічного обслуговування, їх ремонту та реконструкції.

На жаль слід констатувати, що за останні 10 років обсяги проведеного капітального ремонту житла вкрай малі, а реконструкції ще менші – від 1÷3% обсягів ремонту житлового фонду перших масових серій.

Масштабність проблеми вимагає не лише розроблення нових науково-технічних та проектних рішень, але в першу чергу створення фінансового механізму.

Оперативні розрахунки показали, що вартість робіт з санації, капітального ремонту та реконструкції житлового фонду складає біля 56 млрд.грн.

Діюча на сьогодні схема фінансування реконструкції житлового фонду включає кошти інвесторів (юридичних чи фізичних осіб), бюджетні кошти та кредитні ресурси.

В умовах ринкової економіки дієвий фінансовий механізм може бути створений лише за умови максимального повернення коштів (рефінансування), витрачених на реконструкцію чи капітальний ремонт житла.

Економічна ефективність заходів щодо реконструкції, капітального ремонту та санації житла досягається за рахунок:

- енергозбереження в будинку – 30-40% зекономлених енергоресурсів;
- продовження експлуатаційного ресурсу на 20-30 років та зменшення обсягів нового будівництва;
- шляхом надбудови додаткових поверхів та мансард збільшення житлового фонду на 15-20% за ціною в 1,5-2 рази нижче ніж нове житло;
- використання перших поверхів, підвалів та горищ для розміщення підприємств сфери послуг та виробництва дає додаткові інвестиції в реконструкцію та подальші платежі до бюджету;
- проведення реконструкції будинку без відселення мешканців;
- зменшення експлуатаційних витрат за рахунок проведення модернізації інженерного обладнання, зменшення теплових втрат;
- позитивні соціальні наслідки реконструкції – збільшення робочих місць, розвиток суміжних з будівельним комплексом галузей за рахунок мультиплікативного ефекту, розвиток економіки країни в цілому, доходи місцевих бюджетів;
- комплексна реконструкція вулиць, кварталів, мікрорайонів – знижує витрати на 1 м² реконструйованого житла на 10%.

Наслідком проведеної реконструкції чи капітального ремонту житла повинно стати зменшення рівня оплати за комунальні послуги та утримання житла – потужний інвестиційний стимулятор, основа довіри населення до намічених заходів.

Економічна доцільність стає головною при прийнятті рішення щодо долі житлового будинку, його реконструкції, капітального ремонту чи зносу та будівництва нового житла на звільненій земельній ділянці.

Аналізуючи досвід та результати виконаних проектів реконструкції жилих будинків в Україні визначені основні види робіт, виконання яких забезпечує ліквідацію фізичного та морального зносу будинку:

- утеплення та облицювання зовнішніх стін;
- заміна віконних та балконних блоків;
- застосування балконів та лоджій;
- заміна або прибудова ліфтів для будинків вище 5 поверхів;
- організації вхідних охороняємих зон в будинку, будівництво пандусів або спеціальних шляхів для інвалідів;
- забезпечення протипожежних заходів;
- надбудова мансард та заміна покрівель;
- заміна інженерного обладнання та автоматизація обліку та регулювання витрат енергоресурсів;
- переведення приміщень перших поверхів в нежилі для їх використання на потреби населення;
- покращення архітектурного обліку будинку, кварталу.

Проводиться необхідна робота по створенню нормативно-технічної і законодавчої бази для реконструкції і капітального ремонту житлового фонду. Розроблено і затверджено норми та рекомендації щодо технічного обстеження житлових будинків, вибору прогресивних архітектурно-технічних рішень, модернізації інженерного обладнання, а також положення про організацію реконструкції і капітального ремонту.

Регіональні програми реконструкції житлових будинків перших масових серій розроблені і затверджені в АР Крим, в Києві і Севастополі, а також в 22 областях.

Із передбаченої Регіональними програмами на 1999-2002 роки експериментальної реконструкції фактично реконструйовано тільки 20 об'єктів (62,9 тис.кв.м), у тому числі: в Луганській області – 7, Полтавській – 2 (на небюджетні кошти інвесторів), Харківській – 1, Чернігівській – 3, в Києві – 5 і Севастополі – 2 будинки.

У Миколаївській та Черкаській областях розпочато роботи з реконструкції по одному житловому будинку, у Волинській, Івано-Франківській, Рівненській розроблено проектно-кошторисну документацію на реконструкцію 1-2 житлових будинків.

Основною причиною стримання реалізації регіональних програм з реконструкції житла, знову ж таки, є відсутність відпрацьованого фінансово-економічного механізму із залученням позабюджетних коштів, у т.ч. іпотечного кредитування, як реального механізму залучення інвестицій для відновлення існуючого житла та поліпшення його експлуатаційних якостей.

Крім того, практично немає досвіду реконструкції 5-поверхових будинків без відселення мешканців (тільки 1 будинок в м.Харкові), а за даними досліджень в Україні, Росії і Беларусі цей метод є ефективнішим в порівнянні з методом реконструкції з відселення мешканців в заздалегідь збудовані будинки, що потребує розширення площ в зв'язку з існуючими підвищеними нормами забезпечення житлом і кількістю прописаних в квартирах фізичних осіб і сімей.

Для того, щоб пройти весь цикл робіт, пов'язаних з отриманням дозволу на реконструкцію житлового будинку, проектуванням та будівельними роботами, подальшим використанням реконструйованих приміщень, потрібно близько 130 узгоджень з різними органами влади, підприємствами, контролюючими та охоронними організаціями та службами.

Існуюча система надання дозволу на розміщення і будівництво об'єктів містобудування не сприяє залученню інвестицій в розвиток населених пунктів через її недосконалість та дублювання багатьох процедур. В повній мірі це відноситься також до проведення реконструкції та надбудов в житловому фонді. Потрібні зміни до десятків вже діючих законів та Постанов Кабінету Міністрів України.

Необхідно підтримати пропозицію щодо розроблення проекту "Містобудівного Кодексу України", як єдиного нормативно-правового акту в будівництві та реконструкції житла та споруд, який повинен встановити удосконалену та ефективну дозвільну систему для об'єктів будівництва, реконструкції та капітального ремонту.

Водночас вже сьогодні можна зробити багато для спрощення та впорядкування діючої системи на рівні органів самоврядування. Як приклад можна навести рішення Печерської райдержадміністрації м.Києва, якими затверджені "Типовий договір про наміри укласти інвестиційний контракт на реконструкцію горища" та "Типовий інвестиційний контракт на реконструкцію горищ будинків та заміну дахів на мансарди".

Зазначені документи врегульовують відносини між місцевою владою, мешканцями та власниками квартир в будинку, інвесторами та будівельникам.

УДК 643.001.12/18

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛИЩНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ

Пивоваров В. Ф.

Академия коммунального хозяйства им. К.Д.Памфилова, г.Москва

Жилищно-коммунальное хозяйство России находится в сложном техническом и экономическом состоянии, вызванном как общими для России государственными проблемами (многолетней практикой финансирования отрасли по остаточному принципу, низким уровнем развития материально-технической базы и инженерных систем жизнеобеспечения населенных пунктов, транспортных и информационных коммуникаций), так и климатическими и географическими особенностями

Сложным является экономическое положение предприятий ЖКХ. Характерны ощутимые убытки, сопровождающиеся кредиторской задолженностью превышающей дебиторскую более чем в два раза. Поэтому медленно обновляется технологическое оборудование. Такое положение обусловлено, главным образом, сложностью использования рыночных принципов и методов хозяйствования в коммунальной деятельности: направление работы коммунальных предприятий строго ограничено; не всегда соответствуют формы отношений и связей между производством, потреблением