

Науково-технічне та нормативне забезпечення реконструкції житлового фонду України

Онищук Г.І.
«НДІпроектреконструкція», м.Київ

В статті висвітлені основні проблеми, пов'язані із утриманням, збереженням та оновленням житлового фонду країни, законодавче та нормативне забезпечення реконструкції та капітального ремонту житлових будинків. Визначені першочергові заходи щодо заощадження енергоресурсів в житлово-комунальному господарстві.

Житлова проблема в Україні є однією із найбільш гострих соціально-економічних проблем держави. Створений за минулі роки житловий фонд являє собою величезну матеріальну цінність та багатство, складає понад 25% вартості усіх основних фондів країни.

На сьогодні в Україні побудовано та експлуатується понад 10,4 млрд.м² житла. Водночас технічний стан більшості житлових будинків відзначається як незадовільний, морально та фізично зношені на 30-50% будинки, побудовані в 50-70 роках минулого століття.

Враховуючи хронічну нестачу коштів в останні роки на будівництво нового житла, пріоритетним стає вирішення проблем утримання житлових будинків, модернізації обладнання та енергозбереження в існуючому житловому фонді. Особливо важливим стає необхідність відновлення та продовження ресурсу експлуатації будинків із фізичним зносом понад 30%.

В Україні ставити питання зносу таких будинків недоцільно через відсутність для цього коштів, крім того є можливість шляхом їх реконструкції та капітального ремонту провести повну модернізацію житлового фонду, продовживши термін експлуатації на ще 30-50 років.

Першочерговими об'єктами реконструкції повинні стати райони масової житлової забудови післявоєнних років і житлові квартали з будинками перших масових серій великопанельного будівництва, морально і фізично застарілими, з одноманітною невиразною архітектурою, низьким рівнем інженерного забезпечення, великими втратами та витратами енергоресурсів.

Позитивним фактором є формування законодавчої та нормативної бази реконструкції та капітального ремонту житла. Розроблені та затверджені норми та рекомендації щодо технічного обстеження житлових будинків, вибору прогресивних архітектурно-технічних рішень, модернізації інженерного обладнання, положення про організацію реконструкції і капітального ремонту.

Важливим внеском у формування нормативно-методичної бази з питань реконструкції та ремонту житлового фонду країни є розробки інституту «НДІпроектреконструкція», проведені за останні 10 років.

Зокрема інститутом підготовлені:

- рекомендації з вибору прогресивних архітектурно-технічних рішень;
- рекомендації із модернізації інженерного обладнання;
- збірник укрупнених показників вартості відтворення об'єктів-аналогів;
- довідник «Енергозбереження у житловому фонді: проблеми, практика, перспективи»;
- ресурсні елементні кошторисні норми на ремонт пасажирських та вантажних ліфтів;
- проекти Житлового кодексу України, Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», низки змін до чинного житлового законодавства.

З 1999 по 2009 рр. було проведено 10 щорічних міжнародних виставок та науково-практичних конференцій «Реконструкція житла» за участю провідних спеціалістів України, Росії, Білорусі, Молдови, Німеччини, Польщі, за підсумками яких приймалися відповідні рішення, рекомендації, звернення, спрямовані до залучення центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, наукових, науково-

технічних установ, закладів, компаній, провідних фахівців галузі та вирішення проблем та поширення позитивного досвіду у сфері реконструкції житла.

Під час конференцій заслуховувалися доповіді з таких актуальних питань:

- реформування житлової політики;
- розробка та вдосконалення законодавчої і нормативно-методичної бази у сфері реконструкції та експлуатації житлового фонду;
- розробка фінансово-інвестиційного механізму реконструкції із залученням позабюджетних коштів;
- вивчення досвіду з проектування і проведення реконструкції житлових будинків, використання вітчизняних будівельних матеріалів, виробів та інженерного обладнання;
- створення умов для застосування енергозберігаючих технологій;
- стан та проблеми впровадження поквартирного опалення у багатоквартирних житлових будинках, розвиток виробництва ніздрюватобетонних виробів;
- захист житлових прав громадян в умовах нового будівництва та реконструкції житла;
- матеріали і технології для подовження терміну експлуатації бетонних і залізобетонних конструкцій;
- енергозбереження у житловому фонді;
- вивчення зарубіжного досвіду з реконструкції житла.

Підготовлено 11 збірок-випусків матеріалів Міжнародних конференцій «Реконструкція житла», який у 2007 р. отримав нагороду «Кращий вітчизняний товар 2007 року».

Авторським колективом інституту «НДІпроектреконструкція» розроблені та наказом Мінрегіонбуду України №295 від 22.07.2009 р. вводяться з «01» січня 2010 р. ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт» [1]. Відповідно відміняється дія ВСН 61-89 р. «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования».

Зазначені Державні будівельні норми враховують всі особливості інженерно-геологічних вишукувань, обстежень конструкцій, вимоги до об'ємно-планувальних, конструктивних рішень, інженерних систем та обладнання, енергозбереження.

З метою збереження та утримання житла, підвищення надійності та комфорту проживання Урядом України прийнято понад 30 Постанов та розпоряджень. На жаль, практично усі вони не виконані в повному обсязі, в т.ч. відома всім Постанова Кабінету Міністрів України №820 від 14 травня 1999 р. «Про заходи щодо реконструкції будинків перших масових серій».

Масштабність проблеми вимагає не лише розроблення нових наукових, технічних та проектних рішень, але, в першу чергу, створення нового фінансово-економічного механізму модернізації житлового фонду країни.

Оперативні розрахунки показали, що вартість робіт із теплової модернізації, реконструкції та капітального ремонту житлового фонду країни складає понад 100 млрд. грн.

Діюча на сьогодні схема фінансування реконструкції житлового фонду хоча й передбачає залучення коштів інвесторів (юридичних та фізичних осіб), бюджетних та кредитних ресурсів, але проблему не вирішує.

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

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 виробництв, що 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 витрат в 1,5 рази;
- 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.

Подальшим кроком у вирішення проблеми відновлення існуючого житлового фонду стало прийняття Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» в грудні 2006 р. Цей Закон визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів для реалізації права громадян на житло.

Надано право органам місцевого самоврядування вирішувати усі питання компенсації втрат, пов'язаних із відчуженням майна та земельних ділянок під час реконструкції, враховуючи також суспільні потреби місцевої громади.

На жаль Закон не діє із причини відсутності коштів для початку реалізації таких проектів.

Для економіки України, яка базується на досить великому обсязі імпорту енергоносіїв, проблема енергозбереження вимагає негайного перегляду державної енергетичної політики. Нині правові, економічні, соціальні та екологічні основи енергозбереження для всіх підприємств, об'єднань та організацій, розташованих на території України, а також для громадян визначає чинний Закон України «Про енергозбереження» [2].

Основним завданням державної політики у сфері енергозбереження є запровадження економічного механізму стимулювання раціонального використання та економії паливно-енергетичних ресурсів, створення виробництва і широкого застосування енергетично ефективних технологічних процесів, обладнання та матеріалів. Джерелами фінансування заходів щодо раціонального використання і економії паливно-енергетичних ресурсів є фонд енергозбереження, власні та позикові кошти підприємств, установ і організацій, Державний бюджет України, місцеві бюджети, а також інші джерела, не заборонені Законом, в тому числі і місцеві кошти населення. Слід зазначити, що головним стримуючим чинником реалізації заходів з енергозбереження є незацікавленість усіх учасників в економії енергоресурсів. Тому стимулювання цього процесу є найважливішою

складовою державної політики.

Зроблені перші кроки в цьому напрямі. Прийнятий Закон України «Про теплопостачання» [3] передбачає, що у разі здійснення теплогенеруючими або теплопостачальними організаціями заходів з енергозбереження, що привели до економії енергоресурсів при виробництві теплової енергії до зменшення витрат при її транспортування та постачанні, органи виконавчої влади, які регулюють тарифи на теплову енергію, на три роки залишають тарифи на рівні, встановленому до впровадження цих заходів.

Закон України «Про комбіноване виробництво теплової та електричної енергії та використання скидного енергопотенціалу» [4] теж передбачає певні преференції щодо впровадження енергозберігаючих технологій.

Житлово-комунальне господарства це галузь економіки країни з багатьма проблемами, які останнім часом особливо загострилися. В першу чергу це стосується витрат та втрат енергоносіїв, їх нераціональне та неефективне використання в житловій сфері. Підприємства житлово-комунального господарства щорічно споживають понад 8 млрд.кВт електроенергії та 10 млрд.м³ природного газу. На опалення житлового фонду щорічно витрачається понад 70 млн.т у.п., тобто на одного мешканці припадає 1,4 т у.п., що в 2-3 рази більше ніж у країнах Європейського співтовариства [5].

Основні сфери діяльності, що можуть впливати на розвиток енергозбереження у житловому фонді можна поділити на 3 групи:

- управління житловим фондом;
- фінансування заходів з енергозбереження;
- технічні аспекти енергозбереження.

З початку приватизації державного житлового фонду, що розпочалася у 1992 р., у приватну власність перейшло більше 80% державного житлового фонду.

Проте, на жаль, це не змінило ставлення громадян до збереження та відновлення житлового фонду, оскільки його експлуатацією продовжують займатись державні та комунальні підприємства і мешканці практично вилучені з цього процесу.

Важливим кроком стало прийняття та введення в дію із 01.04.2007 р. державних будівельних норм з теплоізоляції будівель – ДБН В.2.6-31:2006 «Конструкції будинків і споруд. Теплова ізоляція будівель» [6]. Зазначені норми повністю відповідають вимогам Європарламенту з енергоефективності будинків та прогресивним положенням інших країн.

Введення в дію зазначених будівельних норм підвищує термозахист огорожувальних конструкцій при будівництві в 2-3 рази, одночасно економічно були не обґрунтовані та вплинули на зростання вартості спорудження житла.

Проведений аналіз можливої економії енергоресурсів (газу) за рахунок підвищення теплозахисних якостей огорожувальних конструкцій житлових будинків перших масових серій наведено у таблиці 1.

Таблиця 1. Показники економії енергоресурсів

№ п/п	Серії будинків	Кількість будинків, один.	Загальна площа, тис.м ²	Питома вага будинків, %	Економія тепловитрат, Гкал/на 1 м ² за рік	Економія по всіх будинках, Гкал	Економія газу, млн.м ³
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1-438	10050	28044,0	39,3	0,12	3.365.280	457,6
2	1-464	5319	14872,8	20,8	0,11	1.636.008	222,5
3	1-480	4680	13037,1	18,63	0,09	1.173.339	159,6
4	І н ш і серії	5524	15456,1	21,6	0,10	1.545.610	210,2
	Всього:	25573	71410,0	100		7.820.237	1060,0

Наймачі та власники житла повинні зрозуміти, що вирішення проблеми зменшення фінансових витрат, пов'язаних із постійним підвищенням плати за комунальні послуги – в економії ресурсів, а починати потрібно із встановлення лічильників і регуляторів тепла, води, газу та електроенергії.

Найбільшого економічного ефекту можна досягнути на підприємствах теплоенергетики, де термін окупності енергозберігаючих заходів не перевищує трьох років, що підтверджується наявним вітчизняним досвідом (таблиця 2). Першочерговими кроками економії енергоресурсів у житловому фонді є здійснення заходів щодо покращання експлуатаційних характеристик будинків, проведення теплової санації будинків, виконання модернізації інженерного обладнання, розробка та реалізація конкретних програм енергозбереження для кожного будинку.

Реалізація заходів з теплової модернізації житлових будинків дозволить знизити енергоємність кожного будинку на 25-40%.

Таблиця 2. Економічні показники впровадження заходів з енергозбереження на підприємствах теплоенергетики

№ п/п	Найменування заходу	Кошторисна вартість впровадження, тис.грн.	Зниження споживання природного газу, %	Термін впровадження, місяців	Термін окупності, роки
1	2	3	4	5	6
1.	Заміна газових котлів з ККД менше 80%	28-450	11-13	2-6	1,5-3
2.	Реконструкція котлоагрегатів	7-310	4-10	2-12	0,5-2
3.	Модернізація котлів потужністю від 10 до 100 МВт	1200-2400	10-15	12	0,5-1,5
4.	Заміна пальників	1,8-150	1-12	1-6	0,5-5
5.	Впровадження утилізаторів теплоти димових газових котлів	40-160	4-15	6-12	1,5-3
6.	Заміна ЦТП на ІТП з використанням модульних теплообмінних блоків заводського виготовлення	70-210	10-30	3-12	0,5-4

Накопичений досвід проведення реконструкції житлових будинків перших масових серій, аналіз результатів реалізації пілотних проектів в різних регіонах країни свідчить, що проведення ефективної енергозберігаючої політики у будівництві та житлово-комунальному господарстві може забезпечити економію не менше 20% природного газу.

Енергозбереження в житловому фонді починається із розуміння того, що житловий будинок представляє собою єдину енергетичну систему. Першим кроком стає енергетичний аудит будинку, який проводиться для оцінки енергетичних характеристик існуючої будівлі, визначення їх відповідності нормативним вимогам, розроблення раціональних енергозберігаючих заходів.

На основі фактичних (розрахункових) характеристик енергоефективності будівлі розробляється енергетичний паспорт будівлі, який діє весь життєвий цикл будівлі. На нові будівлі такий паспорт складається проектною організацією.

Своєчасним є розробка Закону України «Про енергетичну ефективність будівель», особливо його положення щодо державної підтримки впровадження енергозберігаючих заходів у будівлях, яка надається шляхом:

- здешевлення кредитів, залучених власниками та інвесторами у фінансово-кредитних установах для фінансування енергозберігаючих (енергоєфективних) заходів у будівлях, за рахунок коштів Державного бюджету України у порядку, що затверджується Кабінетом Міністрів України;

- фінансування та кредитування енергозберігаючих (енергоєфективних) заходів за рахунок коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів відповідно до бюджетного законодавства;

- спрямування коштів, зекономлених внаслідок запровадження енергозберігаючих (енергоєфективних) заходів у будівлях органів державної влади, органів місцевого самоврядування та громадської сфери, що перебувають у державній або комунальній власності, протягом року з їх реалізації, на преміювання працівників органів державної влади та органів місцевого самоврядування, установ та організацій громадської сфери, та на капітальні видатки.

Проведення реконструкції будівель або капітального ремонту вимагають індивідуального підходу до проектування та виконання будівельних робіт, що не завжди може бути регламентовано чинними нормами. Крім того, на різних етапах життєвого циклу будівлі виникають ситуації пов'язані із деформаціями, які виникають із багатьох причин. Саме з метою вирішення проблем, які не обумовлені нормативними документами проводиться комплекс робіт науково-технічного супроводу. Основними видами робіт є:

- обстеження будівлі;
- необхідні науково-дослідні роботи;
- спостереження за технічним станом будівлі;
- розробка технічних та технологічних рішень;
- інженерні вишукування;
- оцінка та характеристика будівельних матеріалів.

Виконання зазначених робіт проводиться згідно програми науково-технічного супроводу.

Важливим є прийняття відповідних ДБН В.1.2-5:2007 «Науково-технічний супровід будівельних об'єктів» [7], які введені в дію з 01.01.2008 р. і регламентують порядок та вимоги щодо зазначених видів робіт.

Безперечно, реалізація заходів щодо збереження та відновлення житлового фонду країни, економії енергоресурсів, розуміння та підтримка цієї важливої справи громадянами країни позитивно вплине на стан населених пунктів, зменшить енергозалежність України від зовнішніх факторів, покращить економічні умови розвитку України.

Перелік посилань

1. ДБН В.3.2-2-2009 Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт.
2. Україна. Закон 1 липня 1994 року № 74/94-ВР Про енергозбереження// Відомості Верховної Ради України. – 1994. - №30. – Ст 283.
3. Україна. Закон 2 червня 2005 року № 2633-IV Про теплопостачання//Офіційний вісник України. – 2005. - № 27. – Ст.1532.
4. Україна. Закон 19 червня 1992 р. № 2482-ХІІ Про приватизацію державного житлового фонду //Відомості Верховної Ради України. - 1992.- № 36. – Ст.524.
5. Енергозбереження у житловому фонді: проблеми, практика, перспективи: Довідник. – К., 2005. – 144 с.
6. ДБН В.2.6-31-2006 Конструкції будинків і споруд. Теплова ізоляція будівель.
7. ДБН В.1.2-5:2007 Науково-технічний супровід будівельних об'єктів.

Отримано 01.08.09