

Критерії формування програми модернізації житлового фонду країни в сучасних економічних умовах

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

В статті висвітлені основні підходи до формування програми державного та регіонального рівнів відновлення існуючого житлового фонду старої забудови. Наведені дані існуючої ситуації в житловому фонді країни, підстави для розробки зазначених програм, політична та економічна доцільність їх реалізації.

Закон України «Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки» [1], прийнятий в червні 2009 р. прямо вимагає формування сучасної державної політики, створення розвинутого конкурентного середовища на ринку обслуговування житла, в т.ч. впровадження комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду із залученням інвесторів-забудовників на конкурсних засадах.

Необхідність формування державної та регіональних програм модернізації існуючого житлового фонду країни обумовлена наступними основними факторами.

По-перше, це масштабністю та соціальною значимістю проблеми утримання існуючого житлового фонду.

Існуючий житловий фонд України є результатом праці багатьох поколінь і одним з національних надбань нашої країни. Рівень технічного стану житлового фонду характеризує економічний стан держави в цілому та рівень якості життя її громадян зокрема.

Оскільки переважна більшість житла була збудована понад 40-50 років тому (в т. ч. протягом 1950-1960 рр. – 43%, 1960-1970 рр. – 24%, 1979-1980 рр. – 16,1%, 1980-1990 рр. – 10,5%) існує велика потреба в його відновленні шляхом реконструкції або капітального ремонту. Крім того, близько 0,5% житлового фонду на сьогодні визнано ветхим (0,4%) та аварійним (0,1%), що складає 5,4 млн.м² або 52 тис. багатоквартирних будинків, де проживає понад 200 тис. осіб.

На сьогодні житловий фонд будинків перших масових серій, що потребує заміни або реконструкції, складає біля 72 млн.м² або близько 1,2 млн.квартир, що становить 23% від міського багатоквартирного житлового фонду. Фактично, кожний четвертий міський житель є мешканцем квартири в будинку, який потребує реконструкції з підвищенням рівня комфорту проживання, тепловою реабілітацією та інженерною модернізацією. З часом ситуація ускладнюється, будинки старіють і переходять до аварійного та ветхого стану.

Реалізувати програму забезпечення населення якісним житлом у таких масштабах за рахунок залучення коштів державного та місцевого бюджетів неможливо. Єдиною можливістю забезпечити населення, що проживає в застарілому житловому фонді, сучасним комфортним житлом є залучення інвестиційних коштів. Саме таким шляхом пішли в країнах СНГ, зокрема, в Росії, де залучення інвесторів до реалізації подібних програм призвело до позитивних результатів.

Житловий фонд навіть нової забудови поступово старіє, зношується та перестає відповідати сучасним вимогам до комфорту та рівня енергозбереження. Причому ці процеси йдуть за наростаючою – якщо, скажімо, сьогодні вжиті заходи коштуватимуть 100 тис.грн, то завтра на ці ж самі заходи потрібно буде витратити 200 тис.грн., а післязавтра – 500 тис.грн.

Відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», який діє з 1992 р., протягом останніх років у приватну власність перейшли майже 85% квартир. І хоча в цьому законі зазначено, що власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку, на цій нормі ніколи не зосереджувалася увага ані потенційних приватних власників квартир перед прийняттям ними рішення

щодо приватизації, ані дійсних власників квартир в процесі реалізації ними свого права приватної власності.

Житловий сектор є суттєвим споживачем енергетичних ресурсів країни. За оцінками експертів щорічний обсяг загального споживання енергоресурсів у житлі становить 40%.

Переважна більшість енергоресурсів, що використовуються у житловому секторі, отримані за рахунок невідновлюваних джерел енергії – газу, нафти, вугілля. Світові запаси таких джерел виснажуються прогресуючими темпами (за оцінками експертів з існуючими темпам використання енергоресурсів їх світових запасів вистачить приблизно на 30 років). Це в свою чергу спричиняє постійне різке зростання їх вартості – тільки за останні 5 років ціна на газ для України збільшилась більше ніж у 4 рази.

Принципові підходи до надання житлових субсидій, які зараз застосовуються в Україні, не тільки не заохочують споживачів до енергозбереження, а навпаки – мотивують витрачення ними енергоресурсів.

Такі соціальні та економічні чинники, а також недостатній рівень комфортності, низька енергоефективність житлових будинків та їхній знос вимагає вирішення проблем капітального ремонту житла з використанням сучасних енергозберігаючих технологій, матеріалів та обладнання.

Сьогодні в Україні існує зовсім не ринкова система формування відносин між суб'єктами ринку управління та утримання житла.

З одного боку, не встановлено вимог до діяльності з управління будинком, тому співвласники багатоквартирного будинку не знають, що їм треба робити або чого вони можуть вимагати від управителя, а управитель не знає, що він може запропонувати споживачеві, щоб зацікавити саме його у своїй діяльності на цьому ринку.

З іншого боку, існуюча система надання послуг з утримання будинків та встановлення тарифу на такі послуги чітко відповідає реаліям Радянського Союзу, коли держава, як власник усього житлового фонду, опікувалася його утриманням шляхом створення спеціалізованих житлово-експлуатаційних організацій, визначенням їх функцій та затвердженням тарифів на їх послуги. У сучасних умовах ця схема просто не може ефективно працювати.

Органи місцевого самоврядування з політичних причин при затвердженні тарифів на послуги з утримання будинків нехтують розрахунками економічно обґрунтованих витрат на її надання і тому зацікавлені у залишенні ринку з управління та утримання житла за цілком керованими ними комунальними підприємствами, а приватний капітал не хоче входити на ринок із прогнозованою збитковою діяльністю.

Для залучення приватного сектору на цей ринок потрібно буде переходити від системи тарифікації послуг до системи довго-, середньо- та короткострокового планування та бюджетування утримання будинків.

Другим важливим фактором необхідності розробки програм реконструкції житлових будинків та модернізації інженерного обладнання є їх політична доцільність та соціальне спрямування.

Понад 64% населення України проживає у великих, середніх та малих містах і селищах. Близько 34 млн. осіб мешкає у багатоквартирних житлових будинках. Тому проблеми реновації житла є не тільки суто технічними, але й такими, що мають великий соціальний резонанс.

Вирішувати ці проблеми можна різними шляхами, проте в кінцевому рахунку платити за їх вирішення будуть власники житла, адже саме на них лежить тягар витрат з управління житловими будинками та їх утримання. Чим більше зволікати із заходами по реконструкції існуючого житла, тим дорожчим стає їх виконання – об'єктивно старіє та потребує більших капіталовкладень житловий фонд, дорожчають енергоресурси та будівельні матеріали, все більше відчувається дефіцит кваліфікованих підрядників та, відповідно, зростає вартість їхньої роботи.

Запровадження та реалізація Програми дозволить відновити житловий фонд, суттєво підвищити рівень якості життя громадян та рівень капіталізації майна приватних власників, забезпечити значну економію енергоресурсів в умовах їх дефіциту та постійного здороження, отримати надзвичайно позитивний екологічний ефект завдяки скороченню шкідливих викидів.

Використання сучасних енергозберігаючих технологій та матеріалів матиме суттєвий економічний ефект, який полягатиме в т. ч. у:

- очікуваній економії теплової енергії та енергоресурсів, що використовують для її вироблення, на рівні 35-50% від існуючого рівня;
- виконанні умов Кіотського протоколу щодо скорочення шкідливих викидів CO₂;
- очікуваному підвищенні ринкової вартості приміщень у відремонтованих будинках на рівні 20% від вартості до ремонту;
- істотному стимулюванні розвитку будівельної галузі по всій території України;
- збільшення надходжень у бюджет від прямих та непрямих податків, зменшення витрат бюджетних коштів на субсидування споживання енергоносіїв для малозабезпечених верств населення, підвищення ефективності використання бюджетних коштів у житловій сфері;

- значні позитивні наслідки для усіх галузей економіки – як побічний ефект від збільшення надходжень у бюджет та обігу коштів, підвищення доходів населення, поживлення на ринку будівництва, нерухомості та суміжних ринках тощо.

Дієвим фінансово-економічний механізм реалізації програм реконструкції існуючого житлового фонду стане за умови його реалізації на ринкових засадах із залученням до фінансування заходів коштів співвласників житлових будинків (очікувано 10-20%), коштів державного бюджету (очікувано 50-70 %); коштів місцевих бюджетів (очікувано 10-30%). При цьому при визначенні частки витрат в кожному окремому випадку буде враховуватися соціальний та енергозберігаючий ефект від впровадження заходів, категорія та час експлуатації будинку.

Необхідно дотримуватись принципу, що фінансування реконструкції або капітального ремонту будинку за рахунок бюджетних коштів буде здійснюватися лише за умови проведення енергоаудиту будинку, наявності проектних та кошторисних документів [2], наявності рішення загальних зборів співвласників про згоду на здійснення ремонту будинків, на сплату співвласниками своєї частки у фінансуванні заходів; на взяття кредити (у разі необхідності), делегування ОСББ, ЖК або управителю права на визначення виконавця робіт та укладення з ним відповідного договору, на здійснення необхідних витрат, взяття кредиту (у разі необхідності) та отримання від співвласників та держави коштів з відшкодуванням витрат на оплату запланованих заходів.

Досвід розвинених країн світу показує, що найбільш реальним та ефективним джерелом фінансування як будівництва так і реконструкції житла залишається іпотечне кредитування.

Сьогодні в Україні ми маємо такі показники надання іпотечних кредитів: строк іпотечного кредиту складає від 5 до 15 років, відсотки – від 13 до 15, розмір кредиту – 70-80% від вартості об'єктів застави. За таких умов розраховувати на масове залучення іпотечних кредитів для поліпшення умов проживання населення в масовому порядку не є реальним. Тому головними завданнями у вдосконаленні системи іпотечного кредитування в Україні є:

- збільшення терміну іпотечного кредитування;
- зниження відсотків за кредит;
- збільшення розміру кредиту по відношенню до вартості застави;
- зниження вартості оформлення іпотечного кредиту.

Орієнтирами повинні бути відповідні показники іпотечного кредитування у розвинутих країнах світу. Так, наприклад, термін іпотечного

кредитування складає 30 років у США, Данії, Нідерландах, Швеції; 25-30 років у Німеччині, Австрії, Великобританії. Щорічні відсотки за кредит у США знаходяться на рівні 7%. Вартість оформлення іпотечного кредиту не перевищує 1%.

Досягнення цих завдань передбачає вдосконалення процедур і механізмів надання іпотечних кредитів та визначення джерел наповнення державного іпотечного фонду.

Необхідно також відмітити недостатню ефективність наявної нормативно-правової бази.

При цьому проблемою є не стільки недостатня урегульованість відносин у житловій сфері, скільки неузгодженість чинних нормативно-правових актів, наявність у них застарілих підходів.

Найбільш реальним напрямком досягти максимальної ефективності будівництва, зменшення вартості будівництва та реконструкції житла є зведення нових будинків на освоєних міських територіях кварталів та мікрорайонів після знесення застарілих аварійно-небезпечних об'єктів. З цією метою прийнятий Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [2]. Цей Закон визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів для реалізації права громадян на житло.

Перелік посилань

1. Закон України «Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки» №1511-VI від 11 червня 2009 р.
2. ДБН В.3.2-2-2009 Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт. – К.: Мінрегіонбуд України, 2009 . – 23 с.
3. Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» №525-V від 22 грудня 2006 р.

Отримано 10.09.2011