

УДК 332.126:330.322

О.О. Молодід,  
О.С. Молодід

## РЕКОНСТРУКЦІЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УКРАЇНІ: ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНИЙ АСПЕКТ

### АНОТАЦІЯ

*Обґрунтовано необхідність реконструкції житлового фонду України. Встановлено технічні та економічні особливості такого виду будівельної діяльності. Визначено види реконструкції, які використовуються найчастіше. Охарактеризовані основні джерела фінансування реконструкції житлового фонду. Проаналізовано основні технічні вимоги до процесу реконструкції.*

**Ключові слова:** реконструкція, застарілий житловий фонд, ризики, інвестор, інвестиції, ущільнені умови, демонтаж, експлуатація.

### АННОТАЦИЯ

*Обоснована необходимость реконструкции жилого фонда Украины. Установлены технические и экономические особенности такого вида строительной деятельности. Определены виды реконструкции, которые используются чаще всего. Охарактеризованы основные источники финансирования реконструкции жилого фонда. Проанализированы основные технические требования к процессу реконструкции.*

**Ключевые слова:** реконструкция, устаревший жилой фонд, риски, инвестор, инвестиции, уплотненные условия, демонтаж, эксплуатация.

### ABSTRACT

*The necessity of reconstruction of housing in Ukraine was grounded. The technical and economic characteristics of this type of construction activity were established. The kinds of reconstruction, which used more often, were identified. The main sources of funding for the reconstruction of housing were describes. The main technical requirements for the process of reconstruction were analyses.*

**Keywords:** reconstruction obsolete housing stock, risks, investor, investment, sealed conditions, dismantling, operation.

Останнім часом будівельна галузь стикається з проблемою дефіциту вільних територій для забудови, утім, значна кількість населення перебуває на обліку для поліпшення житлових умов. Разом з тим, обсяги виконаних будівельних робіт в Україні є не достатніми для задоволення потреб населення в житловій площі.

Згідно з інформацією Державного управління статистики за результатами січня – листопада 2014 року в Україні виконано будівельних робіт у цілому на 44,2 млрд. грн. Індекс будівельної продукції в січні – листопаді 2014 року порівняно з відповідним періодом 2013 р. становив 80,7%. У загальній структурі виконаних будівельних робіт за період січень-листопад 2014 року нове будівництво, реконструкція та технічне переозброєння склали 83,0% від загального обсягу виконаних будівельних робіт, тоді як капітальний і поточний ремонт – 9,6% та 7,4% [1].

На недостатність введення в експлуатацію житлової площі вказує той факт, що, наприклад, за результатами 2013 року в черзі на поліпшення житлових умов перебувало 808 тис. сімей, а лише 6 тис. сімей отримало житло. Надання населенню житла в Україні в період 2008 – 2013 рр. представлено в табл. 1 [1].

Особливу увагу забудовників останнім часом привертає реконструкція існуючої забудови. Оскільки стара забудова складає значну частину всього житлового фонду великих і середніх міст України, вона зазвичай, характеризується незадовільним станом (до 83% від загального обсягу будинків). Основним шляхом поліпшення техніко-економічних показників будинків старої забудови, в тому числі модернізації інженерних систем та обладнання, є їхня реконструкція, яка дозволяє підтримувати житловий фонд у задовільному стані та поліпшити умови проживання для населення [2].

Таблиця 1

#### Надання житла населенню України в період 2008 – 2013 рр.

Показники	Рік					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Перебувало на черзі на кінець року, тис. сімей	1216	1174	1139	1084	1022	808
Одержали житло протягом року всього, тис. сімей	17	11	11	7	7	6
У % до кількості сімей та однаків, які перебували в черзі на кінець попереднього року	1,3	0,9	0,9	0,7	0,7	0,6

За період 2007 – 2013 рр. в Україні було прийнято в цілому 4137 тис.м<sup>2</sup>. загальної площі житла за рахунок реконструкції (табл. 2) [1].

Таблиця 2

#### Прийняття в експлуатацію загальної площі житла за рахунок реконструкції

Рік	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Площа, тис. кв. м.	539	501	294	473	579	792	959

Теоретичні та практичні аспекти реконструкції не залишилися поза увагою сучасних науковців. Так, технічні питання реконструкції житлового

фонду у свої роботах досліджували С.Ф. Акімов, І.Т. Гладун, О.Ф. Осіпов, В.В. Савйовський та ін. А особливостям фінансування житлового будівництва присвятили свої роботи В.І. Кравченко, К.В. Паливода, Л.Радченко, І.Є.Семенча.

Під реконструкцією житлового фонду нормотворець розуміє перебудову житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та житлової площі тощо, пов'язана зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі та будівництво нового житлового фонду кварталу [5].

Основна проблема житлово-комунального господарства, яку вирішують шляхом реконструкції житлового фонду – збільшення енергоефективності. Рівень споживання енергоносіїв в Україні є надзвичайно високим порівняно з країнами Західної Європи. Досвід Європи вказує на той факт, що за рахунок реконструкції житла з метою підвищення його енергоефективності досягається економія енергоносіїв у розмірі близько 50 – 60% [3].

Першочергової уваги потребують проблеми ціноутворення, оптимізація його механізму, який має свої специфічні особливості. Вони пов'язані, по-перше, із індивідуальним характером робіт на об'єктах реконструкції та умовах їх виконання, по-друге – з прямою залежністю між характером та вартістю будівництва, по-третє – із розподілом доходів, головним чином – прибутку між учасниками проектів реконструкції [3].

Упровадження проектів реконструкції житлового фонду мають бути спрямовані на реалізацію Концепції державної житлової політики [4]. Одним із основних елементів державної житлової політики України є «...стимулювання підприємств, установ і організацій, що займаються ... реконструкцією ...» [4]. Тобто, нині реконструкція відноситься до одного із пріоритетних напрямів державної будівельної політики. Законодавча база в Україні з питань реконструкції не обмежується лише Концепцією, вона включає в себе низку й інших нормативних документів, основними з яких є Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про врегулювання містобудівної діяльності», Житловий кодекс України, Галузева програма енергоефективності в будівництві тощо.

Не дивлячись на значну кількість нормативних актів, ще й досі не розроблено ефективного механізму, який міг би зацікавити забудовників та сприяти швидкому вирішенню проблем застарілого житлового фонду в Україні. Для забудовників існує значна кількість ризиків юридичних, економічних та технічних. У цьому випадку, відсутні гарантії, які б робили реконструкцію застарілого житлового фонду привабливою для інвесторів.

Сучасна будівельна практика найчастіше використовує декілька схем реконструкції застарілого житлового фонду, а саме:

- добудова 1 – 2 поверхів з комплексною реконструкцією мереж;

- веєрне відселення і будівництво нових будинків на земельних ділянках, раніше зайнятих забудовою;
- поєднання обох варіантів.

Однією з важливих проблем, з якою стикається забудовник під час реконструкції, це необхідність надання згоди на відселення всіма без виключення власниками (наймачами) такого будинку [5]. Так, виникає питання, чи можливо фактично отримати згоду всіх осіб, які проживають у будинку, що підлягає реконструкції, скільки часу і коштів доведеться витратити на це забудовнику (інвестору) [6].

Окрему увагу потрібно звернути на механізм фінансування реконструкції. У ст. 9 ЗУ «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [5] вказано, що джерелами фінансування реконструкції можуть бути кошти:

- інвесторів, які беруть участь у реалізації проектів реконструкції, заміни житлового фонду;
- фондів реконструкції, заміни житлового фонду, утворених відповідно до закону;
- державного та місцевого бюджетів з подальшим їх поверненням;
- інші не заборонені законом.

Залучення інвестицій у реконструкцію житлових будинків, на відміну від нового житлового будівництва, обмежено відсутністю економічного зиску для інвестора або його незначущістю. Інвестиційно привабливими можуть бути тільки проекти реконструкції, що передбачають створення додаткової житлової площі за рахунок надбудов, мансард або прибудов. У таких проектах витрати на комплексну реконструкцію житлового будинку (утеплення огорожувальних конструкцій, заміна інженерного устаткування й комунікацій) включаються у вартість додаткової площі й частково окупуються за рахунок її реалізації на ринку житла. Тобто, інвестор додаткового житла фактично фінансує реконструкцію всього будинку, що збільшує вартість додаткової площі житла й знижує прибутковість таких інвестиційних проектів. Можна стверджувати, що наразі це один з основних факторів, які стримують реконструкцію існуючого житлового фонду. Основним способом підвищення інвестиційної привабливості проектів реконструкції житлових будинків для приватних інвесторів є співінвестування таких проектів за рахунок місцевих або регіональних бюджетів [7].

Слід відмітити, що організаційні та технологічні аспекти під час реконструкції житлової забудови значно відрізняються від нового будівництва. Оскільки, здебільшого, реконструкція відбувається в ущільнених умовах, що створені розташованою поруч забудовою, зеленими насадженнями, дорогами, наземними та підземними комунікаціями тощо. Усі перераховані організаційно-технологічні чинники створюють додаткові труднощі в проектних роботах і будівництві, а також погіршують техніко-економічні показники такого будівництва [8].

Нормативні документи, а саме ДБН В.3.2-2-2009, передбачають, що при реконструкції і капітальному ремонті житлового будинку, розташованому у щільній міській забудові, необхідно [9]:

- провести аналіз його впливу на оточуючі будинки і споруди з метою забезпечення їх експлуатаційних якостей, міцності і стійкості;
- у випадках, передбачених ДБН В. 1.2-5, виконувати науково-технічний супровід.

Також слід розуміти, що реконструкція кожного нового об'єкта потребує індивідуального підходу в організації та технології виконання робіт. За роки свого існування в таких будинках будь-яка з несучих конструкцій може втратити здатність витримувати навантаження. Відновлення, або підсилення фундаменту, перекриття або стін при реконструкції потребує особливого підходу.

Під час проектування реконструкції і капітального ремонту житлових будинків слід у розрахунковій схемі враховувати зміни в їх конструктивній системі, що сталися в процесі їх експлуатації (перепланування квартир, влаштування нових прорізів, надбудов, прибудов тощо) [9]. Можливість часткового розбирання несучих і огорожувальних конструкцій будинків слід визначати за результатами розрахунків, до цього ж в проектній документації повинні бути відображені пов'язані з таким розбиранням тимчасові організаційно-технічні заходи.

Крім того, у проектній документації повинні бути вказані елементи будинків, що демонтуються, визначена безпечна послідовність їх демонтажу з урахуванням особливостей та технічного стану несучих систем будинку.

Можливість реконструкції житлових будинків із надбудовами і прибудовами з розбиранням існуючих і влаштуванням нових перекриттів, стін і перегородок, закладанням існуючих і виконанням нових прорізів у несучих конструкціях (фундаментах, стінах, перекриттях) повинна бути підтверджена розрахунком за несучою здатністю, стійкістю, тріщиностійкістю і деформативністю усіх несучих конструкцій і будинку в цілому.

Житлові будинки після реконструкції або капітального ремонту повинні відповідати призначенню і основним вимогам до них. Основними вимогами, яким повинні відповідати такі будинки протягом усього періоду експлуатації, є забезпечення [9]:

- міцності, стійкості і надійності будинку з урахуванням впливу різних факторів, характерних для конкретних районів і регіонів;
- необхідного рівня комфортності проживання, благоустрою і санітарного стану будинку і прибудинкових територій;
- нормативних показників теплозахисту і енергозбереження;
- пожежної безпеки;
- нормативного шумозахисту;
- нормативної інсоляції будинку та оточуючої забудови.

**Висновки.** Процес реконструкції житлового фонду має свої особливості. Найвагомими є технічні аспекти, котрі вказують на необхідність проведення низку додаткових будівельних робіт під час реконструкції, порівняно з новим будівництвом. Питання фінансування та окупності реконструкції житлового фонду досі гостро стоїть перед забудовниками. На законодавчому рівні не запропоновано ефективного механізму здійснення реконструкції.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. *Інтернет* ресурс Державного управління статистики України [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
2. *Акімов С.Ф.* Технологія зміни перекриттів при реконструкції житлових будинків : автореф. дис. ... канд. техн. наук / С.Ф. Акімов; КНУБА. – К., 2010. — 21 с.
3. *Торкатюк В.І.* Реконструкція житла: концепція стимулювання будівельних фірм. [Електронний ресурс] / В.І. Торкатюк, І.Л. Желязна, Ю.В. Белаш, Ю.О. Прижкова, С.О. Свечка// Режим доступу: <http://eprints.kname.edu.ua/29281/1/28.pdf>
4. *Про* Концепцію сталого розвитку населених пунктів: Постанова Верховної Ради України від 24 грудня 1999 р. №1359-XIV [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.
5. *Про* комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України №525-V від 22.12.2006 р. [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.
6. *Алексєєва О.* Закон про реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: більше відповідей чи питань [Електронний ресурс] / О. Алексєєва // Юридичний журнал № 4. – 2007– Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2640>
7. *Левчинський Д.Л.* Механізм фінансування реконструкції житлового фонду мегаполісу в умовах дефіциту бюджетних ресурсів [Електронний ресурс] / Д.Л. Левчинський // Економіка розвитку № 3 (59). – 20011– Режим доступу: [http://www.ed.ksue.edu.ua/ER/knt/e113\\_59/e113levh.pdf](http://www.ed.ksue.edu.ua/ER/knt/e113_59/e113levh.pdf)
8. *Григоровський П.Є.* Дослідження впливу організаційно-технологічних чинників, що створюють ущільнені умови, на техніко-економічні показники нового будівництва / П.Є. Григоровський, М.І. Надточій // Науковий вісник будівництва. – Х.: ХНУБА. – 2014. – №2 (76).– С. 171 – 174.
9. *Житлові будинки.* Реконструкція та капітальний ремонт : ДБН В.3.2-2-2009. – Введ. 2010-01-01. – К: Мінрегіонбуд України, 2009. – 23 с.

*Стаття надійшла 13.06. 2014 р.*