

УДК 69.003

С.Е. Францкевич

## ПРОБЛЕМИ, ЩО ВИНИКАЮТЬ У ПРОЦЕСІ ОРГАНІЗАЦІЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ БУДІВЕЛЬ

### АНОТАЦІЯ

*Дана стаття присвячена відродженню житлового та нежитлового фонду України. Розглянуто питання, що виникають у процесі організації реконструкції промислових та цивільних будівель і споруд, а також шляхи їх вирішення на основі аналізу вітчизняного та закордонного досвіду.*

**Ключові слова:** реконструкція будівель, житловий фонд України, нежитловий фонд України, організація реконструкції будівель.

### АННОТАЦИЯ

*Данная статья посвящена возрождению жилого и нежилого фонда Украины. Рассмотрены вопросы, возникающие в процессе организации реконструкции промышленных и гражданских зданий и сооружений, а также пути их решения на основе анализа отечественного и зарубежного опыта.*

**Ключевые слова:** реконструкция зданий, жилищный фонд Украины, нежилой фонд Украины, организация реконструкции зданий.

### ANNOTATION

*This article is dedicated to the revival of residential and non-residential fund of Ukraine. The problems arised during the organization of the reconstruction process of civil and industrial buildings and constructions were studied, as well as their solutions based on the analysis of domestic and international experience were represented.*

**Key words:** reconstruction of buildings, residential fund of Ukraine, non-residential fund of Ukraine, organization of building reconstruction.

Реконструкція будівель – складний та трудомісткий процес виконання будівельних робіт, що пов'язаний з вирішенням ряду питань, які безпосередньо стосуються оновлення будівлі. Актуальним і досі залишається визначення та вирішення проблем, які виникають у процесі організації реконструкції споруд, що дозволять обрати ефективні та раціональні методи відбудовування житлового та промислового фонду України.

Більшість будівель, побудованих в роки радянського союзу, реконструюються, але існує велика кількість проблем, які заважають поліпшити виконання цього процесу: *соціально-правові, економічні, нормативні, містобудівні*. Всі вони нерозривно взаємопов'язані.

*Соціально-правові* проблеми характеризуються тим, що в деяких випадках при реконструкції житлових будівель виникає потреба переселення мешканців з одного в інший будинок. Одразу постає питання про неможливість в короткий термін отримати добровільну згоду всіх мешканців будинку на переселення. Як наслідок, з'являються суперечки щодо обрання відповідного району чи кварталу для переселення, вартості нерухомості, в яку переселяються, майнові права та інше.

Аналізуючи досвід зарубіжних країн, які досить давно практикують реконструкцію житлових будівель (Франція, Нідерланди, Данія, Німеччина, Росія та інші) можна зробити висновок, що відселення мешканців будинку повинно проходити з урахуванням таких вимог [1; 3]:

- міська влада чи інвестор повинні працювати з кожною родиною окремо для отримання юридичного підтвердження згоди на переселення. Мешканцям реконструйованого будинку повинні виділити нове житло, при цьому, якщо їх квартира приватизована, то з урахуванням ринкової вартості старої. Якщо квартира державна, тоді власникам видається за затвердженими стандартними соціальними нормами на людину – 22 кв.м [6, с.7].

- Припинення мешканцями будинку реєстрації будь-яких осіб, з метою поліпшення своїх житлових умов під час переселення.

- Переселення повинно проходити в будинок, який вже реконструювався, із наданням змоги мешканцям залишитися в межах свого мікрорайону.

- Органи місцевої влади повинні надати гарантії і забезпечити формально майнові права громадян як на житлові, так і на нежитлові приміщення у будинку, що піддається реконструкції. Визначення цих прав повинно ґрунтуватися на засадах цивільно-правового договору.

- У випадку, якщо власник квартири відмовляється від переселення, необхідно створити правові норми про його примусове переселення, враховуючи майнові права власника, або про викуп нерухомості за ринковою її вартістю.

Особливої уваги потребує економічна частина проекту комплексної реконструкції мікрорайону, оскільки вимогами сучасності є правильний вибір інвестора, яким чином буде здійснюватися фінансування, якими нормативно-правовими угодами оперуються та

регулюються стосунки між власниками квартир та інвестором тощо. Щоб раціонально дати відповіді на ці питання, необхідно звернутися до проектів аналогів де у загальних рисах можна проаналізували з чим матимемо справу.

Проблеми *економічного* характеру і їх рішення при комплексній реконструкції мікрорайонів можна звести у наступну пункти:

- відсутність чітких рішень, а також їх розвитку під час вирішення проблем реконструкції полягають у відсутності дієвого фінансово-інвестиційного механізму із необхідним регулюванням питань щодо формування правових відносин у секторі житлового фонду. Тому виникає необхідність у створенні державної програми комплексної реконструкції мікрорайонів, яка буде надавати забудовнику субсидії та пільгові кредити на час реконструкції [5, с.5].

- Основним джерелом фінансування залишаються гроші населення, тому завдяки створенню іпотечних позик на довгострокових демократичних умовах, залученню і реалізації програм використання накопичувальних вкладів клієнтів банківських установ та страхових компаній, можна очікувати пошвавлення у реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів [5, с.6].

- Зазвичай на території мікрорайонів, що піддаються комплексній реконструкції, знаходяться установи органів державної влади, об'єкти соціально-культурного призначення, школи, дитячі садки тощо, тому виникає необхідність об'єднати капітал інвестора-збудовника із коштами органами місцевої влади.

- Відсутність іпотечного кредитування стримує поліпшення експлуатаційних якостей будівель та відновлення житла, як реального механізму залучення коштів [4, с.23].

- Оскільки бюджетні кошти мають обмежений характер, то виникає нагальна потреба у створенні єдиного інвестиційного фонду, куди б при затвердженні річного бюджету виділялись кошти на комплексну реконструкцію мікрорайонів, і таким чином, виділялись дотації на оновлення житлового фонду. В результаті цього, витрати на комунальні послуги у реконструйованих будинках значно зменшаться, бо кошти на утримання реконструйованого будинку знизяться, а це в свою чергу стане основою для довіри населення [4, с.23].

- Існує велика ймовірність ризиків через які проекти комплексної реконструкції мікрорайонів втрачають свою інвестиційну привабливість, наприклад: нечітке тлумачення законодавчої і нормативно-правової бази, вартісна оцінка (оскільки з кожним роком вартість реконструкції збільшується, а життєвий цикл житла скорочується, таким чином,

ефективність коштів, вкладених у оновлення мікрорайону значно зменшується) тощо [5, с.6].

Слід зазначити, що керуючись діючими будівельними нормами і правилами при комплексній реконструкції мікрорайонів, які включають в себе будинки, побудовані 40-50 років назад, не можна нехтувати застарілістю нормативної бази і відсутністю модернізованої її форми. Велика кількість проектних організацій і науково-дослідних інститутів працюють над оновленням нормативних даних з реконструкції на основі закордонного і вітчизняного досвіду, практичних обстежень будинків тощо. Більшість конференцій, семінарів та симпозіумів не лишають осторонь питання щодо реконструкції, а навіть приділяють значну увагу та акцентують на цьому. Вважаємо, що доцільним буде розглянути проблеми та їх вирішення в *нормативній* базі при реконструкції житлових мікрорайонів:

- нормативна база з питань обстеження та оцінки технічного стану будівель, які підлягають реконструкції, напрацьовується занадто повільно. Виникає необхідність прискорити цей процес, оскільки після обстеження будинків перших масових серій на основі нормативної бази підводяться підсумки і оголошується висновок яким саме має бути процес реконструкції [2, с.91].

- Житлові будинки перших масових серій будувалися за типовими проектами, тому виникає потреба у створенні пілотних проектів реконструкції будинків, оскільки основні несучі елементи і вузли з'єднання будівель типові за своїми конструктивними властивостями.

- Державним органам влади слід залучати на конкурсній основі проектні інститути, науково-дослідницькі інститути, студентів та аспірантів під керівництвом досвідчених викладачі для створення типових чи окремих проектів реконструкції цивільних будівель і споруд. Це позитивно сприятиме розвитку теоретичної та практичної бази в навчальних закладах і здобуттю безцінного досвіду при навчанні.

- Виникає потреба у створенні окремого нормативного документу, що буде розв'язувати проблеми конструктивно-планувальних рішень будівель в умовах зовнішнього міського середовища відповідно до сучасних містобудівних потреб, а також сучасних планувальних вимог, етики внутрішнього середовища сучасного житла і будинку в цілому.

Вирішення питань *містобудівного* характеру полягає у поліпшенні планувальної структури міста, оздоровленні міського середовища, підвищенні архітектурно-просторових параметрів забудови, модернізації мереж магістралей вулиць, площ, транспортних

та пішохідних зв'язків, а також у впорядкуванні систем інженерного обладнання та комунального господарства.

На сьогоднішній день в багатьох містах нашої країни існують мікрорайони, які накрила нова хвиля будівництва житлових будівель перших масових серій. Як правило ці мікрорайони мають невиразну архітектуру і є недостатньо забезпеченими об'єктами культурно-побутового обслуговування населення, відсутність ущільнення існуючої забудови міста і як наслідок – нераціональне використання міських територій, невідповідність будівель теперішньому рівню життя та санітарним нормам [6, с.5]. Звідси виникає ряд проблем щодо реконструкції мікрорайонів, такі як:

- невідповідність конструктивно-планувальних рішень будівель і планувальних рішень забудови умовам зовнішньої міської середовища відповідно сучасним містобудівельним вимогам. Виникає потреба у створенні доробленого, чіткішого і науково аргументованого генерального плану кожного міста, який буде затверджений вищими органами влади для щільнішого та раціональнішого використання селітебних територій міста.

- При збільшенні кількості квартир, за рахунок реконструкції будинків або мікрорайонів, виникає потреба у створенні додаткових об'єктів соціально-культурного призначення – дитячих садків, шкіл, комунально-господарського призначення, харчової промисловості та культурно-масового відпочинку – парки, алеї, дитячі та спортивні майданчики тощо.

- Реконструкції макрорайонів із створенням більшої кількості житлової площі і щільності забудови несе за собою зміни, які викликають необхідність у розвитку інфраструктури району. Виникає потреба у збільшенні додаткових автобусних рейсів для перевезення більшої кількості людей, створенні місць для паркування автомобілів, розширенням доріг для їх більшої пропускнуої спроможності.

- При реконструкції мікрорайонів важливою проблемою є дотримання екологічних вимог. Озеленення реконструйованих територій району необхідне для створення очищеного здорового мікроклімату, що дає змогу рухатись разом із сучасними європейськими ековимогами, а також досягти більшого комфорту для мешканців мікрорайону.

Одним з найефективніших способів переходу існуючого виробництва на новий рівень – це реконструкція промислових будівель. Завдяки цьому вже існуюче виробництво може зробити суттєвий крок вперед і вийти на новий рівень. Такий висновок є економічно

обґрунтованим за умови здійснення значних конструктивних змін, приведення підприємства до міжнародних стандартів якості виробництва і праці. Завдяки реконструкції промислових підприємств можливим стає їх технічне переозброєння, реорганізація виробництва чи зміна його напрямку експлуатації.

Зазвичай, торкаючись теми реконструкції промислових будівель, мають на увазі реконструкцію будівель і споруд суто технічного призначення – заводські цехи, електростанції, фабрики, логістичні термінали, складські і виробничі ангари, ремонтні бокси тощо. У процесі реалізації такого проекту постають питання організаційно-технологічного характеру:

1) підвищення експлуатаційної якості існуючих несучих і огорожуючих конструкцій у відповідності до нових вимог виробництва і будівельних норм;

2) зміна основних геометричних параметрів будівлі – перепланування приміщень будівлі, зміна висоти приміщення чи поверховості, розширення прольотів за рахунок видалення проміжних опор;

3) проведення реконструкції промислових будівель без зупинки технологічного процесу;

4) модернізація інженерних мереж для забезпечення потреб оновленого виробництва і створення покращених умов праці робітників;

5) вдосконалення архітектурно-художніх властивостей будівлі та його інтер'єрів із урахуванням сучасних вимог до загальної композиції підприємства та промислової естетики;

6) розвиток інфраструктури та шляхів сполучення;

7) низька щільність забудови та нераціональне використання площі під промислову зону;

8) під час модернізації виробництва слід звертати увагу на зменшення екологічного забруднення території;

9) при суміщенні будівельно-монтажних робіт під час реконструкції з безперервною діяльністю підприємства умови проведення робіт значно ускладнюються через підвищення стислості робіт, а також обмежує можливість використання оптимальних комплектів будівельних машин, що приводить до підвищення трудомісткості виконання робіт, непродуктивним витратам робочого часу, низькою ефективністю використання будівельних машин. Як наслідок цього виникають істотні економічні втрати.

Таким чином, проаналізувавши питання, що виникають у процесі організації реконструкції промислових та цивільних будівель і споруд

(соціально-правові, економічні, нормативні, містобудівні тощо), було знайдено рішення, які відповідають сучасним вимогам реконструкції.

### **Список літератури:**

1. *Задорожна О.Є.* Актуальні питання реконструкції житлової забудови // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – 2009. – Вип. 2. – С. 35-38.

2. *Кривошеєв П.І., Слюсаренко Ю.С.* Науково-технічні проблеми реконструкції житлових будинків // Реконструкція житла: збірник наукових праць. – 2005. – Вип. 6. – С.88-92.

3. *Могилевцева И.Н., Разумова О.В.* О комплексной реконструкции жилой застройки первого периода индустриального домостроения // Реконструкція житла: збірник наукових праць. – 2004. – Вип. 5. – С.48-57.

4. *Онищук Г.І.* Реконструкція житла – складова частина державної житлової політики // Реконструкція житла: збірник наукових праць. – 2003. – Вип. 4. – С. 21-24.

5. *Онищук Г.І., Максимова Л.М., Марочко В.Г.* Проблеми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду // Реконструкція житла: збірник наукових праць. – 2005. – Вип. 6. – С. 4-9.

6. *Прядко Н.В.* Обследование и реконструкция жилых зданий. – Макеевка, 2006. – 155 с.

Отримано: 30.05.2012