

## РЕАЛІЗАЦІ РЕГІОНАЛЬНИХ ПРОГРАМ РЕКОНСТРУКЦІЇ — ДЕРЖАВНУ ПІДТРИМКУ

Важливу роль у розширенні обсягів інвестицій в українську економіку буде відігравати створення фінансово-інвестиційних механізмів у будівництві та реконструкції житла з залученням нетрадиційних джерел фінансування, а також інвестування в регіонах в реструктуризацію існуючих підприємств будівельної індустрії з переведенням виробництва будматеріалів і виробів на сучасні технології з метою випуску конкурентноспроможної продукції на базі вітчизняної сировини.

З метою організації робіт з реконструкції існуючого житлового фонду, в першу чергу житлових будинків перших масових серій, та на виконання завдань Програми реконструкції житлових будинків перших масових серій, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України, передбачено розробку і запровадження в регіонах через Регіональні програми реконструкції житла нових архітектурно-технічних, ефективних конструктивних та енергозберігаючих рішень реконструкції та теплової реабілітації житлових будинків з метою поліпшення їх експлуатаційних якостей.

Враховуючи незадовільний сучасний стан такого житла та низькі фінансові можливості місцевих бюджетів і рівень інвестиційної привабливості відновлення існуючого житлового фонду передбачено, також, відпрацювання законодавчих актів стосовно створення ефективних фінансово-інвестиційних механізмів реконструкції житлового фонду, розвитку кредитних форм фінансування та системи економічних стимулів проведення реконструкції.

На виконання Першочергових заходів Програми реконструкції житлових будинків перших масових серій Держбудом проведена 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. Розробка нормативної бази і технічних рішень щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій продовжена в 2002 році.

Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обл/міськ/держадміністраціями розроблені і затверджені 23 Регіональні програми реконструкції житлових будинків перших масових серій (61,7

млн.кв.м загальної площі житла). Чотири облдержадміністрації — Дніпропетровської, Закарпатської, Полтавської та Херсонської областей, до теперішнього часу зазначені програми не затвердили. Головною причиною, за поясненнями вказаних облдержадміністрацій, є відсутність джерел фінансування робіт з реконструкції.

Із передбаченої Регіональними програмами на 1999-2001 роки експериментальної реконструкції 50 житлових будинків фактично реконструйовано тільки 14 об'єктів (45,1 тис.кв.м), у тому числі: в Луганській області - 4, Полтавській - 2 (за небюджетні кошти інвесторів), Харківській - 1, Чернігівській - 2 та в Києві - 3 і Севастополі - 2 будинки.

Реконструкцію ще 5 житлових будинків загальною площею 13,5 тис.кв.м (в Хмельницькій області - 1, в Києві - 2 та Севастополі - 2 будинки) планується завершити у 2002 році.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, Житомирська, Запорізька, Київська, Кіровоградська, Львівська, Одеська, Сумська, Тернопільська, Черкаська і Чернівецька облдержадміністрації за зазначений період не передбачали фінансування на реконструкцію житлових будинків перших масових серій, мотивуючи недостатністю коштів у місцевих бюджетах.

Проведені за період 1999-2001 рр. експериментальні роботи на 14 житлових будинках підтверджують економічну доцільність і технічну можливість відновлення житла, підвищення його комфортності та експлуатаційних якостей до рівня сучасного житла, зниження тепловитрат більше 35 відсотків.

Разом з тим, реалізація регіональних програм стримується через відсутність реальних джерел фінансування, механізму заохочення населення, залучення нетрадиційних джерел інвестування та кредитування і потребує державної підтримки на першому етапі.

З метою прискорення стану реалізації Регіональних програм з реконструкції доцільно:

- передбачити в державних бюджетах всіх рівнів необхідні кошти на проведення експериментальної реконструкції окремих житлових будинків перших масових серій в регіонах;
- провести в регіонах експериментальну апробацію положень законодавчих документів щодо створення фінансово-інвестиційних механізмів з залученням різних джерел фінансування, а також щодо створення спеціальних регіональних фондів реконструкції з метою їх відпрацювання на практиці та подальшого прийняття на законодавчому рівні;
- Держбуду з залученням головних науково-дослідних інститутів за результатами узагальнення досвіду експериментальних досліджень завершити формування законодавчо-нормативної бази з реконструкції

житлових будинків перших масових серій згідно з Програмою, для створення умов переходу до масового відновлення існуючого житла.

Реалізація Програм дасть змогу:

- збільшити загальну житлову площу на 18-22 млн. кв. м за рахунок надбудови мансардних поверхів;
- зменшити на третину споживання енергоресурсів при експлуатації відновленого фонду;
- зменшити використання міських територій для нового будівництва;
- підвищити рівень архітектури будинків, забудови районів, поліпшити житлові умови 1,4 млн. сімей.

УДК 69.059:658.152

*Б.С.Дамаскин*

## **РЕКОНСТРУКЦІЯ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ – НАЙВАЖЛИВІША СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНА ПРОБЛЕМА**

Капітальні ремонти та реконструкція великого за обсягом житлового фонду України стоять в ряду найважливіших державних проблем, що потребують першочергових заходів стратегічного характеру з боку законодавчих, плануючих і виконавчих органів і навіть Президента України.

Капітальний ремонт і реконструкція будинків – це особливий, найбільш складний і трудомісткий вид будівельно-монтажних робіт, що відрізняється від нового будівництва проектними рішеннями, технологією, техніко-економічними особливостями, а також джерелами фінансування.

Проектно-вишукувальні роботи для цих видів будівництва завдяки своїй специфіці і складності потребують дуже високої кваліфікації фахівців.

Особливу складність становлять питання обстеження технічного стану, діагностики і прогнозування деформацій будинків, а також технічні методи їх усунення (закріплення або підсилення існуючих конструкцій, ліквідація ушкоджень або руйнувань окремих конструктивних елементів).

Серед задач реформування житлової політики особливе місце займають питання капітального ремонту і реконструкції житлової забудови, як важливіший резерв збереження, нарощування і вдосконалення існуючого житлового фонду.

Раніш вирішальну роль відіграло бурхливе нове будівництво житлових будинків, а також значні капіталовкладення в реконструкцію і капітальні ремонти існуючого житлового фонду країни.

Протягом останніх років обсяги і нового будівництва, і капітальних ремонтів, і реконструкції житлових будинків значно знизились.

Це призвело до зростання кількості будинків, що потребують прийняття невідкладних заходів по їх збереженню і оновленню.