

заходів також стримується на нормативному рівні. Необхідно скоригувати норми відстані підземних та напівпідземних гаражів, паркінгів до житлової забудови з урахуванням впровадження новітніх технологій. При цьому наземний рівень може бути використаний під озеленення. Відпрацювання нових методичних підходів та нормативів комплексної реконструкції територій є головним завданням забезпечення сталого розвитку населених пунктів на сучасному етапі.

УДК 69.059:34

Л.Х.Муляр

ПРАВОВЕ ТА НОРМАТИВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ ПЕРШИХ МАСОВИХ СЕРІЙ

На виконання доручення Президента України від 18 листопада 1997 р. Держбудом розроблена Програма реконструкції житлових будинків перших масових серій, яка затверджена, разом з першочерговими заходами по її реалізації постановою Кабінету Міністрів від 14 травня 1999 № 820.

Комплекс заходів, передбачений Програмою, є складовою частиною реформування державної житлової політики, що здійснюється згідно з Програмою діяльності Кабінету Міністрів, і спрямований на реалізацію Концепції державної житлової політики, схваленої у 1995 р. Верховною Радою, та на виконання Основних напрямів забезпечення житлом населення України на 1999-2005 роки, схвалених Указом Президента в липні 1999 року.

Положення Програми реконструкції житлових будинків перших масових серій та завдання по її реалізації передбачають комплекс організаційно-технічних заходів, виконання яких дозволить створити сучасне життєдіяльне середовище, зберегти та відновити існуючий житловий фонд.

Ця проблема може бути вирішена при умові її розв'язання на законодавчо-правовій основі для всіх учасників процесу реконструкції, яка потребує розроблення, вдосконалення та відпрацювання і яка закладена в Першочергових заходах реалізації Програми.

Існуюча нормативно-технічна і правова база реконструкції житлових будинків не в повній мірі відповідає сучасним вимогам технічного нормування та стандартизації, не враховує стан інженерно-технічного оснащення будівельної бази, а також зміни в чинному законодавстві.

Більшість існуючих документів державної та відомчої систем технічного нормування та стандартизації потребують удосконалення та розвитку.

Основні напрями формування нових нормативно-правових документів:

- здійснення державного обліку, оцінка технічного стану будівель та класифікація житлового фонду;
- створення правової бази щодо прав і взаємообов'язків фізичних та юридичних осіб — учасників процесу реконструкції;
- розробка нових та коригування чинних будівельних, та економічних норм, правил, стандартів і положень у галузі реконструкції, модернізації та ремонту житлового фонду;
- створення методичних та довідкових матеріалів з проектування, техніко-економічній і соціальній оцінці ефективності здійснення реконструкції;
- завершення розробки нових та коригування чинних державних норм і правил щодо енергоефективної експлуатації житлових будинків та систем життєзабезпечення;
- удосконалення інвестиційної та податкової політики, стимулюючих залучення різних організацій, підприємств та громадян щодо спрямування позабюджетних коштів у будівництво, реконструкцію, модернізацію та ремонт житлових будинків;
- створення кредитно-фінансових механізмів, стимулюючих створення, виробництво та впровадження ефективних будівельних матеріалів, обладнання, технологій;
- розробка методичних документів щодо розвитку та переоснащення матеріально-технічної та технологічної бази ремонтно-будівельного комплексу з урахуванням реконструкції будинків і споруд.

В 1999-2002 роках, незважаючи на недостатнє фінансування, Держбудом спільно з інститутами НДІпроектреконструкція, НДІБК, НДІБВ та інш. проведена значна робота по створенню нормативної і законодавчої бази для реконструкції і капітального ремонту житлового фонду.

У 1999 році:

- НДІпроектреконструкція розроблено **"Положення про порядок і організацію робіт з реконструкції та капітального ремонту житлових будинків"** (схвалено НТР Комітету будівництва, архітектури та житлової політики України, погоджено обл/міськ/держадміністраціями та підготовлено до видання), яким встановлюються основні принципи регулювання взаємовідносин між замовниками і виконавцями усіх форм власності та різних організаційно-правових форм господарювання на всіх етапах проведення робіт з реконструкції і капітального ремонту житлових будинків;
- НДІБК розроблено **"Рекомендації з обстеження і оцінки технічного стану житлових будинків перших масових серій"**, які містять методологію та критерії оцінки технічного стану житлових будинків, рекомендації щодо вибору комплексу конструктивних заходів захисту будинків для надійної експлуатації після реконструкції;

— Держбудом розроблені пропозиції та направлені до Мінфіну і Мінекономіки щодо забезпечення цільового фінансування реалізації Першочергових заходів Програми, в т.ч. розробки законодавчо-нормативної бази та організації проведення експериментальної реконструкції житлових будинків найбільш поширених серій в окремих областях;

— Держбудом визначено "НДІпроектреконструкція" та його філії головним координатором і виконавцем комплексу науково-дослідних та проектних робіт щодо реконструкції житлових будинків

У 2000 році:

Розроблено проекти Законів України:

"Про реконструкцію та капітальний ремонт житлових будинків" (на доручення Кабінету Міністрів з врахуванням зауважень і пропозицій обл/міськ/держадміністрацій подано на розгляд Урядового Комітету 25.12.2000), розглянуто на НТР Держбуду в 2001 р. і рекомендовано;

"Про фінансово-інвестиційний механізм реконструкції житлового фонду із залученням позабюджетних коштів" (регламентація на законодавчому рівні використання можливих джерел інвестування реконструкції житлових будинків перших масових серій), який погоджено обл/міськ/держадміністраціями;

Завершено опрацювання за зауваженнями організацій проекту **"Положення про створення регіональних позабюджетних фондів реконструкції та капітального ремонту житлових будинків"** (порядок формування, наповнення коштами позабюджетних фондів реконструкції та організації залучення до цього процесу різних джерел фінансування) та

"Положення про надання громадянам субсидій та пільгових кредитів для проведення реконструкції та капітального ремонту житлових будинків" з розробкою відповідних постанов Кабінету Міністрів про їх затвердження і впровадження.

У 2001 році:

Розглянуто та схвалено НТР Держбуду та розповсюджуються **"Рекомендації з вибору прогресивних архітектурно-технічних рішень для реконструкції житлових будинків різних конструктивних систем"** щодо перетворення об'ємно-планувальних рішень типових будинків перших масових серій з урахуванням особливостей їх конструктивних систем, а також вимог з вибору економічно обгрунтованих рішень з перепланування, надбудови, прибудови житлових будинків, а також **"Рекомендації з модернізації інженерного обладнання житлових будинків перших масових серій"** (для модернізації інженерних систем з мінімальними затратами ресурсів до рівня сучасних вимог).

Завершено розробку "Технічних рішень уніфікованих конструктивних систем мансардних поверхів та утеплення зовнішніх захисних конструкцій житлових будинків (стін, вікон, балконних дверей)", які дадуть змогу розробити індустріальні рішення елементів, вузлів, технологічних прийомів і привести ці рішення до єдиної системи, що гарантує забезпечення необхідного рівня надійності, сучасних експлуатаційних, теплозахисних і естетичних властивостей.

Враховуючи специфіку реконструкції, в 2001 році розпочато розробку Державних будівельних норм "Реконструкція та капітальний ремонт житлових будинків", які передбачається завершити у 2002 році.

У 2002 році:

Передбачається розглянути та запровадити розроблені науково-дослідними інститутами на замовлення Держбуду наступні методичні документи:

— рекомендації з раціонального використання міських територій з урахуванням комплексної реконструкції та ущільнення забудови реконструйованого житлового фонду;

— рекомендації з перепрофілювання потужностей індустріального домобудування на виготовлення будівельних конструкцій і виробів та опоряджувальних матеріалів для реконструкції житлових будинків;

— рекомендації з оцінки техніко-економічної ефективності реконструкції житлових будинків перших масових серій;

— систему економічних показників ефективності застосування різних методів реконструкції житлових будинків.

З метою надання практичної допомоги в реалізації регіональних програм реконструкції житла Держбудом спільно з провідними інститутами регулярно організовуються та проводяться науково-практичні виставки-конференції з питань реконструкції житла, на яких розглядаються актуальні питання розроблення та впровадження нормативно-законодавчих документів, технічних рішень, досвіду і перших підсумків реалізації Програми реконструкції житлових будинків. Остання відбулась в м. Києві 24-25 квітня 2001 року. Розглянуто блок фінансових та економічних проблем і пропозицій щодо шляхів їх вирішення, техніко-економічні показники ефективності проведення реконструкції. На практиці передбачається експериментальне впровадження та відпрацювання фінансово-інвестиційного механізму реконструкції житлового фонду в одній із областей України.

На базі "НДПроектреконструкція" створено постійно діючу Раду директорів філій інституту з метою доведення директивних рішень Держбуду до регіонів та проведення технічної політики з проблеми до регіонів через структурні підрозділи Комітету.

Для посилення контролю за виконанням відповідних доручень Президента України та Кабінету Міністрів України щодо реалізації регіональних програм реконструкції житлових будинків перших масових серій доручено інституту "НДІпроектреконструкція" за участю філіалів надавати науково-технічну та методичну допомогу органам місцевого самоврядування у доопрацюванні, за необхідністю, та реалізації регіональних програм реконструкції з урахуванням конкретних місцевих умов.

Незважаючи на досить значну кількість розроблених нормативно-технічних документів, аналіз наданої з регіонів інформації свідчить про незадовільні темпи розгортання робіт з реалізації програм реконструкції. Із запланованих на 1999-2001 рр. до проведення експериментальної реконструкції 50 об'єктів фактично завершені роботи на 14 будинках (Луганська, Полтавська, Чернігівська області та м.Київ і Севастополь).

Такий стан свідчить про недостатнє спрямування місцевими бюджетами коштів на збільшення обсягів реконструкції, реалізації експериментальних проектів згідно з затвердженими регіональними програмами. Відсутність інформації з регіонів щодо створення регіональних науково-технічних центрів реконструкції та створення в регіонах відповідної матеріально-технічної бази для реконструкції житла не дає змоги оцінити стан реалізації на місцях Першочергових заходів щодо реалізації Програми реконструкції.

У своїй роботі з регіонами Держбуд спирається на головний інститут "НДІпроектреконструкція" та його філії про що Держбуд поінформував місцеві органи державної виконавчої влади. Разом з тим, за попередньою інформацією з філій інституту на місцях ще недостатньо використовується потенціал інституту у вирішенні проблем реалізації регіональних програм реконструкції.

УДК 34:351.778.5

Г.І.Онищук

ПОЕТАПНЕ РЕФОРМУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ

Важливим завданням "НДІпроектреконструкції" як головного інституту в галузі з питань житлової сфери є всебічне сприяння реформуванню державної житлової політики.

Метою поетапного реформування державної житлової політики є створення умов для реалізації права громадян на житло, розширення житлового будівництва з використанням різних джерел фінансування, поліпшення утримання і схоронності житлового фонду.