

ПРОБЛЕМА ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УКРАЇНІ ТА ШЛЯХИ ЇЇ ВИРІШЕННЯ

Вінницький національний технічний університет

Анотація

Проаналізовано проблему застарілого житлового фонду України, а також законодавчу базу для проведення комплексної реконструкції кварталів житлової забудови, модернізації та капітального ремонту багатоквартирних будинків. Обґрунтовано доцільність проведення капітального ремонту шляхом реновації будинків.

Ключові слова: застарілий житловий фонд, реконструкція, капітальний ремонт, реновація.

Abstract

The problem of obsolete housing stock of Ukraine, as well as the legal framework for a comprehensive reconstruction of housing quarters, modernization and overhaul of apartment buildings are analyzed. The expediency of carrying out capital repairs by renovation of buildings is substantiated.

Keywords: obsolete housing stock, reconstruction, rebuilding, renovation.

Надзвичайно актуальною проблемою на сьогоднішній день в Україні є зношеність житлового фонду, оскільки граничний строк експлуатації таких будинків закінчився або наближається до кінця. За даними Державної служби статистики [1] станом на 1 січня 2018 року в Україні площа тільки ветхого житлового фонду складає 3,25 млн. м², а аварійного – 1,04 млн. м². Водночас майже третина населення проживає в незадовільних умовах і технічний стан такого житлового фонду не відповідає основним вимогам до будинків та споруд. За даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства в Україні близько 1 млрд кв. м житлового фонду, майже 70-80% з якого – застаріле житло.

Ще у 1999 р. була прийнята постанова кабінету міністрів України "Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій"[2]. Вона передбачала програму реконструкції таких будинків і мала на меті технічне відновлення існуючого житлового фонду, підвищення його експлуатаційних якостей до сучасних стандартів і поліпшення архітектурної виразності житлової забудови. В ній були окреслені вимоги до формування правової та нормативно-технічної баз, розробка фінансово-інвестиційного механізму, архітектурно-технічних рішень та реалізація експериментальних пілотних проектів. Проте за 20 років проблема не вирішується, а стан таких будинків погіршується.

Наразі діючим є Закон України "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду"[3], прийнятий ще у 2006 році з поточною редакцією від 16.10.2020. Він передбачає реконструкцію об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких збіг або знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 відсотків. Цей закон передбачає знесення або реконструкцію житлового фонду з відселенням мешканців та компенсацію власникам приміщень у грошовій формі або житлом, площа якого не менше кількості кімнат та жилої площі квартири будинку, що підлягає знесенню. Наразі розроблено проект зміни цього закону з можливістю реконструкції багатоквартирних будинків без обов'язкового відселення з можливістю надбудови до 3-х поверхів, без урахування мансардного, за умови, що така надбудова підтверджена результатами технічного обстеження, розрахунками несучої здатності конструктивних елементів та не порушенням умови інсоляції сусідніх будинків.

Для вирішення проблеми застарілого житлового фонду існує декілька шляхів вирішення:

1. Комплексна реконструкція будинків або кварталів із залученням інвесторів та відселення мешканців будинків застарілого житлового фонду.

2. Реконструкція багатоквартирних будинків без обов'язкового відселення мешканців з можливістю надбудови до 3-х поверхів із залученням інвесторів.
3. Модернізація або капітальний ремонт багатоквартирних будинків із залученням співфінансування відповідно до міських програм капітальних ремонтів спільного майна.

У європейській практиці модернізацію та капітальний ремонт застарілого житлового фонду називають реновацією. Для прикладу в Німеччині програма реновації мала кілька етапів і тривала близько 20 років Латвія взяла курс на максимальну енергоефективність, в тому числі – в оновленні житлового фонду. При цьому застосовували механізм залучення інвесторів. Реновацію будинків оплачував інвестор. Після низки робіт, що включали утеплення фасадів та заміну систем водо- і теплопостачання, будинок споживає вдвічі чи тричі менше енергії. Проте мешканці певний час платили за старими тарифами. Після реновації гроші за тепло і, приміром, гарячу воду, віддають інвестору. А він, в свою чергу, розраховується з місцевим бюджетом, забираючи собі різницю, що утворюється в результаті економії енергоресурсів. Акцент на утеплення панельних будинків зробила Польща. У Польщі будівлі покрили шаром утеплювача і пофарбували у пастельні кольори: зеленуватий, жовтий або рожевий, що додало естетичного вигляду будинкам. Нове покриття захищає стіни будинків від несприятливої погоди і покращує теплоізоляцію будівлі[4].

Приклад будинку в якому зробили реновацію наведено на рисунку 1.



Рисунок 1 – Реновація будинку

Для реалізації проектів реновації будинків застарілого житлового фонду найбільш реалістичними є сценарії реконструкції багатоквартирних будинків без обов'язкового відселення мешканців з можливістю надбудови до 3-х поверхів із залученням інвесторів, а також модернізація або капітальний ремонт багатоквартирних будинків із залученням співфінансування відповідно до міських програм капітальних ремонтів спільного майна, оскільки в таких будинках проживає багато пенсіонерів та людей з невисоким рівнем доходу.

В процесі реновації споживчі якості житла повинні бути доведені до рівня нового будівництва, а також має бути забезпечена відповідність будинку до діючих державних будівельних норм України. Тому при розробці проекту реновації будинку потрібно врахувати комплекс робіт по ремонту або заміні внутрішніх будинкових інженерних систем електро-, газо-, тепло-, водопостачання, водовідведення; комплекс заходів з модернізації систем теплопостачання та опалення в тому числі з установкою приладів обліку споживання ресурсів, вузлів автоматизації споживання (теплової енергії, гарячої та холодної води, електричної енергії, газу) і регулювання всіх енергоносіїв; облаштування покрівлі з відповідним тепловим опором; у разі необхідності укріплення фундаменту, несучих конструкцій та перекриттів; ремонт підвальних приміщень, сходових клітин, під'їздів із забезпеченням умов доступності для маломобільних груп населення; утеплювальні заходи з метою поліпшення теплотехнічних характеристик огорожувальних конструкцій, в тому числі заміна віконних і балконних заповнень, ремонт балконів і лоджій з їх склінням, добудова козирків над балконами і лоджіями верхніх поверхів, облицювання фасадів, установка будинкових знаків, вуличних покажчиків та ін[5,6].

Поряд з технічним обстеженням об'єктів застарілого житлового фонду необхідним етапом розробки проекту комплексної реконструкції житлової забудови повинна бути оцінка доцільності та економічної ефективності реновації.

Реновація застарілого житлового фонду дозволяє найбільш раціонально використати обмежені фінансові й матеріальні ресурси в порівнянні з новим будівництвом. Вона дає можливість не тільки зберегти житловий фонд, але й істотно (на 40-70%) збільшити його розміри за рахунок надбудови будинків, прибудови до них додаткових об'ємів, добудови незавершених житлових будинків з підвищенням інтенсивності використання міських земель, інженерної та соціальної інфраструктури. Утеплення будинків, що підлягають ремонту та реконструкції, оснащення їх регулюючою і контрольно-вимірювальною апаратурою дозволяє скоротити витрати тепла й питної води на 35-40%, відповідно зменшити навантаження мережі.

Висновки

Кількісні показники обсягу застарілого житлового фонду свідчать про надзвичайну актуальність цієї проблеми в Україні. Досвід європейських країн свідчить про високу ефективність програм реновації житлового фонду, які поліпшують якість життя мешканців та дають можливість суттєво скоротити споживання тепло- та енергоресурсів. Таким чином, можна дійти висновку, що знесення існуючих будинків, що потребують реновації у більшості випадків є нерентабельним і забюрократизованим, в той час як проект комплексної реновації житлової забудови є соціально необхідним, технічно можливим та економічно доцільним.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Житловий фонд України. Статистичний збірник. [Електронний ресурс]: Державна служба статистики України, Київ, 2018. — Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2018/zb/07/zb_jf_2017_pdf.pdf
2. Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій: постанова кабінету міністрів України від 14 травня 1999 р. N 820. — Київ. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-99-%D0%BF#Text>
3. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22 грудня 2006 року, № 525-V. — Київ. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16#Text>
4. Хрущовки. Що буде з застарілим житловим фондом в Україні? [Електронний ресурс] : nv.ua / Л. Р. Парцхаладзе. – Режим доступу: <https://goo.su/2y3c>
5. Дудар І. Н. Перспективи масового зведення та реконструкції енергонезалежних будівель і їх ефективність [Електронний ресурс] / І. Н. Дудар // Матеріали XLVII науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 14-23 березня 2018 р. – Електрон. текст. дані. – 2018. – Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2018/paper/view/4809>
6. Дудар І. Н. Енергозбереження в міському будівництві : навчальний посібник Ч1, Ч2 / І. Н. Дудар, Л. В. Кучеренко, В. В. Швець. – Вінниця : ВНТУ, 2015. – 71 с

Обідник Микола Дем'янович – студент групи БМ-19мі, факультет будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: obidnyk.mykola@gmail.com

Дудар Ігор Никифорович – д.т.н, професор кафедри будівництва, міського господарства і архітектури, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: indudar11@gmail.com

Obidnyk Mykola D. – student of the Faculty of Construction of Heat and Power Supply, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: obidnyk.mykola@gmail.com

Dudar Ihor N. – doctor of technical science, professor of the Department of Construction, Municipal Economy and Architecture, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: indudar11@gmail.com