

Севка Виктория Геннадиевна

кандидат экономических наук,
доцент кафедры экономики предприятий
Донбасской национальной академии
строительства и архитектуры

**ФОРМИРОВАНИЕ
РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ
РЕКОНСТРУКЦИИ
И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

Аннотация:

В статье рассмотрены теоретические и методические подходы к формированию региональных программ реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда. На основе изучения национального и европейского опыта реконструкции и капитального ремонта выделены организационные, экономические и технические условия, которые необходимо учитывать при составлении программ. Автором обоснованы этапы составления региональных программ реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда, особенности их реализации и мониторинга.

Ключевые слова:

реконструкция, капитальный ремонт, жилищный фонд, региональные программы, энергоэффективность, жилищная обеспеченность, мониторинг, восстановление жилья.

Sevka Victoria Gennadyevna

PhD in Economics,
Assistant Professor,
Business Economy Department,
Donbas National Academy of
Civil Engineering and Architecture

**DEVELOPMENT OF
REGIONAL PROGRAMS
FOR RECONSTRUCTION
AND OVERHAUL OF
HOUSING FACILITIES**

Summary:

The paper deals with the theoretical and methodological approaches to development of the regional programs on reconstruction and overhaul of the housing facilities. Basing upon study of the national and European experience in reconstruction and repair the author states organizational, economic and technical conditions that must be considered when drawing up the programs. The research substantiates the stages of development of the regional programs on reconstruction and overhaul of the housing stock, including peculiarities of their implementation and monitoring.

Keywords:

reconstruction, overhaul, housing stock, regional programs, energy efficiency, housing provision, monitoring, reconstruction of housing facilities.

Важным показателем социально-экономического развития региона выступает уровень удовлетворенности его населения жилищными условиями. Удовлетворенность зависит от множества факторов, начиная от наличия самого жилья, заканчивая получением качественных услуг по его обслуживанию и восстановлению. Стремление Украины к европейским нормам качества жизни требует пересмотра подходов к формированию региональной жилищной политики, в первую очередь к системе управления жилищным фондом, ориентированной на его сохранение и воспроизводство. В таких условиях важную роль имеет формирование и реализация региональных программ реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда.

Вопросы восстановления жилищного фонда рассмотрены в работах А.Н. Асаула [1], М. Комерио [2], Г.И. Онищука [3], А.А. Франковского [4] и других. Однако подходы к составлению программ реконструкции и капитального ремонта авторами не выделяются.

Необходимость формирования программ реконструкции и капитального ремонта именно на региональном уровне связана с территориальной дискретностью, неравномерностью распределения природных ресурсов, дисбалансом в уровне социально-экономического развития регионов и различием факторов, его определяющих. Восстановление жилищного фонда является важной задачей регионального управления и одновременно вопросом экономической безопасности населения регионов. Отсутствие эконо-

мически обоснованных подходов в этом вопросе приведет жилищный фонд к такому состоянию, что восстановление уже будет технически невозможным.

Исследование объемов реконструкции и капитального ремонта, которые фактически осуществляются во всех регионах Украины, показало их незначительный уровень. Автором проведено сравнение фактически выполненных объемов работ по реконструкции и капитальному ремонту жилищного фонда с существующей потребностью в этих работах в регионах. Потребность рассчитана исходя из нормативных сроков службы жилых зданий, их изменений по регионам Украины и износа жилищного фонда. Установлено, что при действующих темпах выполненных работ и неизменности численности населения потребность в реконструкции будет покрыта через 1003 года, а в капитальном ремонте через 89 лет (рис. 1).

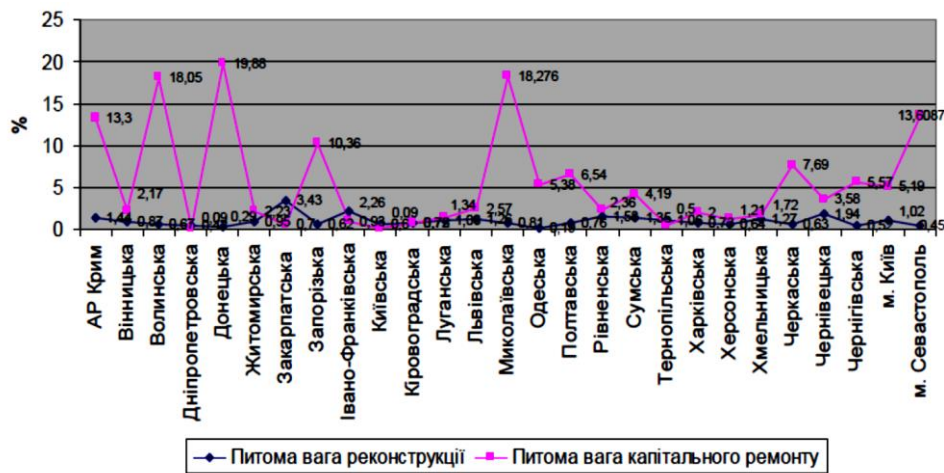


Рисунок 1 – Удельный вес фактических объемов реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда за 2005–2012 гг. в нормативной потребности по регионам, %

С целью разработки методических основ для формирования и реализации программы реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда регионов рассмотрены их особенности в зарубежной практике.

Реконструкция старого жилищного фонда в европейских странах происходит в основном путем достройки этажей, террас, балконов, лоджий, надстройки мансард и повышения этажности, применения объемно-планировочных решений для увеличения полезной площади, изменения архитектурного облика здания, перехода на более экономные инженерные сети и энергоэффективные материалы и прочего.

Известно, что реализация мероприятий по реконструкции жилищного фонда требует значительных инвестиций, поэтому в большинстве зарубежных стран разработаны государственные и муниципальные программы реконструкции жилья, которые позволяют получить финансирование путем предоставления населению субсидий, дотаций, льготных кредитов или предусматривают долевое участие в выполнении работ.

Среди европейских стран наибольшая помощь в реализации проектов реконструкции устаревших жилых домов предоставляется правительствами Франции и Германии. Во Франции реконструкция жилья в большинстве случаев осуществляется без отселения жителей в течение 3–6 месяцев. Значительный опыт Германии по восстановлению жилищного фонда связан с необходимостью восстановления городов в по-

слевоенный период, что позволило апробировать различные механизмы реконструкции и выбрать оптимальные.

В США распространены федеральные программы реконструкции на уровне микрорайонов каждого города. Эстония уже много лет практикует выдачу льготных кредитов для квартирных и жилищных кооперативов с целью проведения капитальных ремонтов и реконструкции жилищного многоквартирного сектора. Интересен опыт Швеции, где затраты на содержание, обслуживание и реконструкцию жилых домов возмещаются за счет ежемесячной квартирной платы. Плата за жилье занимает значительную долю в совокупном доходе шведской семьи, однако благодаря накопительной системе на протяжении длительного периода создается денежный фонд, достаточный для выполнения плановых и экстренных работ по капитальному ремонту и реконструкции. В Нидерландах дотации по программам реконструкции районов с устаревшими жилыми домами являются одной из основных расходных статей государственного бюджета.

Значительной государственной и муниципальной поддержкой во многих странах пользуются проекты по реконструкции жилых домов с учетом реализации мероприятий по повышению энергоэффективности жилья. Например, в Японии предоставляются субсидии на реконструкцию жилых домов для выполнения нормативных требований по теплозащите, установке энергоэффективных бытовых приборов и систем с использованием возобновляемых источников энергии. В Словакии ассоциации домовладельцев могут получить льготный кредит из государственного фонда развития жилищного сектора для повышения энергоэффективности многоквартирного дома. В Литве мероприятия по повышению энергоэффективности, которые проводят собственники жилья, кредитуются ВБРР. В Армении с целью стимулирования массовой установки приборов учета в городе Ереван было принято решение о частичном списании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг потребителям, которые установят у себя такие приборы.

Значительный опыт реконструкции жилищного фонда накоплен в России, особенно в Москве, Санкт-Петербурге. Первые мероприятия по реконструкции проводились еще в начале 1990-х гг., однако процесс не приобрел массовости. В 2000 г. благодаря государственной инициативе в этом вопросе было разработано большинство федеральных программ, которые вывели реконструкцию и капитальный ремонт устаревшего жилья на новый уровень.

Так, в Санкт-Петербурге реконструкция зданий проводится в соответствии с их возрастной градацией (до 1917 г., 1918–1940 гг., 1941–1955 гг., 1956–1984 гг.). Для каждой серии застройки разработаны наиболее оптимальные решения по восстановлению жилищного фонда.

Изучение зарубежных подходов к проведению реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда позволило обобщить условия, которые являются первичными при составлении программы реконструкции и капитального ремонта на региональном уровне (рис. 2).

Оценка действующих программ реконструкции и капитального ремонта, утвержденных в отдельных регионах Украины, свидетельствует о необходимости их пересмотра с целью усиления энергосберегающей составляющей, формирования действенного мониторинга выполнения программ на региональном уровне и эффективности программ для социально-экономического развития региона в целом, перспектив по восстановлению жилищного фонда, стимулирования привлечения к реконструкции и капитальному ремонту внебюджетных средств, повышения активности населения в сохранении и восстановлении жилищного фонда.



Рисунок 2 – Условия, которые необходимо учитывать при формировании региональных программ реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда

Для составления региональных программ реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда автором предлагается такая последовательность этапов (рис. 3):

На первом этапе при составлении программы реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда региона необходимо провести комплексную оценку имеющегося в регионе жилья в разрезе городов. Для этого необходимы сведения о количестве жилых домов в каждом городе, их градации по годам застройки, этажности, строительным материалам и технологиям, конструктивным и архитектурным решениям, географией расположения в пределах города и региона, природно-климатическим условиям расположения, в которых они эксплуатируются. Указанные характеристики в системе управления формируют факторы влияния, по которым определяется уровень физического износа жилищного фонда и принимается решение о необходимости его реконструкции и капитального ремонта.

Также первичный этап связан с оценкой обеспеченности жильем населения региона, что позволит формировать варианты решений по увеличению (сокращению) общей, полезной, жилой площади жилья во время выполнения работ по реконструкции и капитальному ремонту.



Рисунок 3 – Рекомендуемые этапы разработки программы реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда региона

Таким образом, использование программ реконструкции и капитального ремонта на региональном уровне позволит не только выявить проблемы в существующем жилищном фонде региона, наметить пути их решения, но и выбрать систему финансирования таких работ, построить действенную систему мониторинга социально-экономической эффективности реконструкции и капитального ремонта, упорядочить систему управления жилым фондом, направленную на его сохранение и восстановление.

Ссылки:

1. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Ипанов В.И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости : учебник / под ред. А.Н. Асаула. СПб., 2005. 288 с.
2. Comerio M.C. Housing Repair and Reconstruction After Loma Prieta [Электронный ресурс]. URL: <http://nisee2.berkeley.edu/?cat=89> (дата обращения: 08.12.2013).
3. Онищук Г.І. Тенденція розвитку населених пунктів та житлова проблема // Матеріали другої міжнарод. наук.-практ. конф. «Реконструкція житла». Київ, 2000. С. 21–25.
4. Франківський А.А. Модернізація інженерного обладнання – пріоритетний напрямок енергозбереження при реконструкції будівель / ДНДПВІ «НДІпроектреконструкція» // Реконструкція житла. 2001. Вип. 2. С. 15–25.

References:

1. Asaul, AN, Kazakov, YN & Ipanov, VI 2005, *Reconstruction and restoration of houses: the textbook*, St. Petersburg. 288 p.
2. Comerio, MC 2013, *Housing Repair and Reconstruction After Loma Prieta*, retrieved 08 December 2014, <<http://nisee2.berkeley.edu/?cat=89>>.

3. Onischuk, GI 2000, 'Trends and development populated Items house problem', *Materials of the Scientific-practical conf. "Reconstruction of housing"*, Kiev, p. 21-25.
4. Frankivskiy, AA 2001, 'Modernization of equipment engineering direction with Energy Saving Reconstruction', *Reconstruction of housing*, vol. 2, p. 15-25.