

Olga Jurjevna SHCHEGLOVA¹
Dmitriy Lvovich LEVCHYNSKIY²

НЕОБХОДИМОСТЬ ЭФФЕКТИВНОГО МЕТОДА ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ ПЕРВЫХ МАССОВЫХ

В данной статье обоснована закономерная необходимость комплексной реконструкции сложившейся застройки домами первых массовых серий как безальтернативного направления реконструкции городской среды в соответствии с появившимися возможностями применения эффективного метода правового регулирования.

Введение. На сегодняшний день жилищный фонд городов Украины характеризуется большим количеством и разнообразием зданий, вследствие чего в большинстве населенных пунктах нашей страны накопился ряд крупномасштабных критических проблем, которые затрудняют нормальное развитие и функционирование городской среды. При этом большая часть проблем по смыслу и важности являются одинаковыми для многих городов, отличаясь в основном масштабностью, поэтому проблема реконструкции жилых домов входит в комплекс проблем обновления населенных пунктов нашей страны и является общей не только для стран СНГ, но и для всего европейского сообщества.

Основной раздел. В наиболее важных государственных документах, которые определяют пути развития страны на текущее пятилетие назван, как наиболее эффективный метод решения крупных народнохозяйственных проблем - комплексный подход с ориентацией на конечный результат работы[8].

Программой реконструкции жилых зданий разработан комплекс методов, направленных на реализацию отдельных положений Концепции государственной жилой политики и Концепции развития жилищно- коммунального хозяйства Украины, которые действуют уже несколько лет.

Целью данной программы является:

- Реализация государственной политики сохранения и обновления существующего жилищного фонда;

¹ Dr Shcheglova Olga Jurjevna, Katedra Rachunkowości, Ekonomii i Zarządzania Personalem w Przedsiębiorstwie, Przydnieprowska Państwowa Akademia Budownictwa i Architektury w Dniepropetrowsku, Ukraina.

² Dr Levchynskiy Dmitriy Lvovich, Katedra Rachunkowości, Ekonomii i Zarządzania Personalem w Przedsiębiorstwie, Przydnieprowska Państwowa Akademia Budownictwa i Architektury w Dniepropetrowsku, Ukraina.

- Создание условий для уверенного перехода с 2001 г. к массовой реконструкции 5-ти этажных многоквартирных жилых домов;
- Повышение тепловой эффективности конструкций зданий и их эксплуатационной надежности;
- Создание дополнительного жилого фонда в существующей застройке (надстройка, пристройка);
- Модернизация несущих конструкций и инженерного оборудования;
- Улучшение архитектурной выразительности существующей застройки, уровня комфорта квартир;
- Создание условий для принятия кроме бюджетного финансирования еще и дополнительного внебюджетного, однако, формирование финансово - кредитного механизма реконструкции будет одним из главных направлений [13].

Комплексность как метод реализации проекта реконструкции заключается в одновременном осуществлении мер, предусмотренных проектом и в их завершении в относительно короткие сроки. Эффективность комплексного подхода заключается в том, что он обеспечивает возможность рассматривать все составляющие объекта преобразования в наиболее важных взаимосвязях. В условиях сохранения больших объемов ветхого жилого фонда повышение эффективности проектирования комплексной реконструкции должно заключаться в обеспечении взаимосвязанных решений по планировочной организации объекта реконструкции (квартала, группы кварталов, района) и обновлению (капитальному ремонту, реконструкции) опорных жилых зданий.

Пятиэтажные дома массовых серий, прозванные в народе «хрущевками», возводились с 1959 по 1970 года. За это время было сдано в эксплуатацию около 72 млн. кв.м или 25 573 дома, что составляет 23% от всего жилого фонда Украины, что позволило в значительной степени снизить проблему жилищного вопроса. К сожалению, после нескольких десятилетий, стало ясно, что жилищное строительство того периода не отвечает требованиям, предъявляемым в настоящее время к жилым зданиям массовых серий. По мнению специалистов, сегодня эти дома - один из самых проблемных участков жилищно-коммунальной сферы, поскольку через их стены, окна и чердаки уходит в три раза больше тепла, чем из современных зданий [7]. Не обращая внимания на то, что дома морально устарели, срок физической амортизации для них еще не закончился. О важности их реконструкции говорит и то, что сейчас в крупных и небольших городах почти полностью использованы свободные под застройку территории. Поэтому реконструкция 5-этажной застройки районов массового жилищного строительства за счет проведения комплекса работ по реконструкции является важным резервом получения дополнительного жилья без привлечения значительных затрат на освоение новых территорий и новое строительство. При реконструкции жилых зданий в целях улучшения условий их инсоляции и аэрации, а также получения дополнительной жилой площади изменяются внешние габариты зданий - сносятся их отдельные части, сводятся надстройки и пристройки. Изменениям подвергаются и фасады зданий - пробиваются дополнительные дверные, а иногда и

оконные проемы, заменяется декоративное убранство зданий. На сегодняшний день методы реконструкции жилищных зданий старой постройки достаточно разнообразны и определяются многими факторами, к которым относится многообразие архитектурно - планировочных решений. Основным путем реализации реконструкции зданий является вариант мансардной надстройки и надстройки этажей на металлических или железобетонных опорах, методы пристройки отдельных помещений, эркеров, блоков квартир, жилыми домами, используя различные идеи. Радикальность архитектурно-планировочных преобразований при реконструкции жилых домов зависит от социально-экономической ситуации в конкретном городе или районе и от выбранного способа реконструкции.

Таким образом, в процессе социальных и культурных изменений, к коренной перестройки экономики и хозяйственной деятельности, которые происходят сейчас в Украине, естественно растет общегосударственное и общенациональное значение проблемы реконструкции городов. Сложность процессов обновления городов обусловлена тем, что в сфере реконструкции тесно переплетаются сложные социальные, экономические, историко-культурные, архитектурно-эстетические, инженерно-технические, санитарно-гигиенические, градостроительные и другие проблемы. Эффективность решения проблемы реконструкции современного города во многом зависит от успешного решения вопросов, связанных с реконструкцией районов массового строительства 60-70-х годов, застроенными типовым 5-ти этажными панельными домами, построенными по нормам и правилам того времени, которые не отвечают современным стандартам.

Не секрет, что темпы старения существующего жилищного фонда превышают темпы ввода в эксплуатацию нового жилья. Это означает, что через несколько десятилетий проблема дефицита жилой площади настолько обострится, что по сравнению с ним разговор об экономии тепла просто теряет смысл [3]. Если обратить внимание на опыт проведения данных строительных работ в Российской Федерации то, об актуальности проблемы восстановления существующего жилищного фонда говорит тот факт, что многие города, в частности Москва, занята подготовкой программ комплексной реконструкции. Что касается такого направления, как реконструкция с надстройкой мансарды, то сегодня в качестве примера можно привести не один десяток реализованных проектов. Городские власти Москвы с мэром города серьезно взялись за улучшение жилищных условий горожан и за ликвидацию огромной очереди на жилье, которая перешла к ним в наследство от советских времен. Например, во время традиционного объезда строительных объектов столицы, мэр сообщил журналистам, что городской бюджет реконструкции каждого пятиэтажного здания обходится дешевле строительства нового дома примерно на 21 млн.руб. По его словам, при массовой реконструкции пятиэтажных домов с их надстройкой до девяти этажей (серия 1-515) можно сократить затраты на строительные работы еще на 10%. Сокращение расходов связано с тем, что все несущие стены и лестничные клетки в реконструированном здании остаются прежними. По словам столичного мэра, в Москве на данный момент насчитывается порядка 11 млн. кв.м. жилой площади в пятиэтажках, требующих

реконструкции, и еще около 7 млн. кв.м. жилья, которые подлежат сносу. Решением Московской городской думы за москвичами узаконено право получения квартир из жилого фонда столицы путем договоров коммерческого и социального найма или безвозмездного пользования. Чуть раньше координационный совет по комплексному капитальному ремонту и реконструкции зданий и сооружений при правительстве города одобрил расширенную программу сноса или реконструкции пятиэтажного жилья.

Суть данного проекта заключается в принципиальной смене жилой среды за счет преобразования технологии жизни относительно нашего времени: все реконструированные квартиры до пятого этажа станут местными и будут отданы городским очередникам и переселенцам. А квартиры в надстроенной части - с шестого по девятый этаж - делают коммерческими. Набор их разный - от трех - до пяти - комнатных. Планирование здесь бесплатное, а площадь значительно превышает социальную норму. Например, метраж двухуровневых квартир - до 180 кв.м. При этом прочность конструкций позволяет установить в них джакузи, сауну и даже камин. Надстройка не увеличивает нагрузку на существующий фундамент. А чтобы добиться максимального обзора из окон, увеличивается высота остекления и начиная с шестого этажа, его делают панорамным. Но и это не все. После реконструкции в обновленном здании не останется квартир тех, которые выходят всеми окнами на одну сторону, таким образом позволяя жителям иметь круговой обзор. Поэтому данная новость не застала врасплох крупных московских застройщиков и в Москве реконструирован первая панельная пятиэтажка на Химкинском бульваре, а автором проекта реконструкции выступил молодой и энергичный архитектор НПП «Тема» Алексей Кротов. Понятно, что при реконструкции дома на Химкинском бульваре использовались новые технологии и звукоизоляционные материалы, была обновлена вся инженерная и энергетическая инфраструктура. Новоселы получили не только готовые к заселению квартиры, но и упорядоченную территорию вокруг дома с высаженными деревьями, детской площадкой и автомобильными паркингами и даже цветочными клумбами [5]. Москвичи имеют большой опыт такой работы с «хрущевками». В столице только в этом году снесено 900 тыс. кв. метров панельных домов первых массовых серий, а на их месте построено 2 млн. кв. метров современного жилья. Новые квартиры для жителей «хрущевок» комфортабельные и полностью отданы под ключ, а что касается технологии износа, то в столице этим занимаются три компании, бизнес которых процветает и они чуть ли не за ночь способны разобрать дом, развалины которого идут во вторичную переработку.

Таким образом, имеющийся богатейший опыт реконструкции 5-этажных домов за рубежом (Германия, Франция, Финляндия, Россия, Прибалтийские страны, Беларусь) с большой убедительностью доказывает целесообразность ее проведения и в городах Украины. Киевским НИИ «Проектреконструкция» в 1998 г. был разработан пилотный проект реконструкции 5-этажного шестисекционного кооперативного жилого дома по ул. Маршала Жукова, 21 в Харькове в двух вариантах: с надстройкой одного этажа и мансарды с пристройкой лифтов и с надстройкой только мансарды. В обоих вариантах

предполагалось утепление фасадов, пристройки эркеров, расширения кухонь, ремонт окон, замена инженерного оборудования. Был принят второй вариант. Реконструкция проводилась без отселения жильцов с употреблением всех необходимых мер по технике безопасности и охране труда [12].

Кроме Киева и Харькова, в ряде крупных городов Украины специалистами филиалов института (их 28) разработаны проекты реконструкции еще несколько 5-ти этажных жилых домов, часть из которых реализована. Однако трудности с финансированием сдерживают начало реконструкции этих домов, так и ее проведения. Однако, как и всякое дело, реконструкция и модернизация пятиэтажек, кроме преимуществ, имеет и целый ряд осложняющих моментов. Прежде всего, они связаны с жителями этих домов. До того как начать модернизацию дома, необходимо получить согласие на нее всех жильцов. А это нередко бывает сложно, тем более что важнейшим из вопросов остается задача правового регулирования при реконструкции. Правовая нормативная база должна состоять из государственных законов, указов, постановлений правительства и территориальных правовых актов. Например, в Российской Федерации правовые финансовые вопросы решаются на базе положений Указа Президента от 29 марта 1996г. № 430 «О государственной поддержке граждан в строительстве и приобретении жилья» и принято в его развитие постановления Правительства Российской Федерации от 3 августа 1996г. № 937 «О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающихся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья» [10].

На 2004 год на основании договоров с администрациями разных областей Украины разрабатывались еще 6 - 8 пилотных проектов реконструкции 5-ти этажных домов различных типовых серий, со стенами из различных материалов (панелей, кирпича, легких бетонов), которое после проведения реконструкции с учетом повышенных требований к комфортности проживания и экономичности при относительно низких ценах 1 кв.м (по сравнению с новыми домами) позволит их эксплуатировать без капитального ремонта 25 - 30 лет. При этом, нормативный правовой акт, регламентирующий права обязанности физических и юридических лиц рекомендуется издавать распоряжения территориального административного органа, которое включает следующие правила о том, что работы не должны негативно влиять на использование жителями квартир и что решение о реконструкции должно быть доведено до сведения всех его жителей. В данных положениях также должны учитываться правила по реконструкции зданий, находящихся в коллективной собственности или в государственном или общественном жилищном фонде. Но решение о начале строительных работ независимо от типов домов может быть реализовано только при согласовании проекта и выдачи разрешения территориальным архитектурно - строительным органом. Таким образом, данные рекомендации должны работать на решение проблем с привлечением инвесторов, готовых вкладывать денежные средства в модернизацию жилого фонда, поскольку заказчик - инвестор для выполнения работ по ремонту объекта, принадлежащего ему использует собственные накопления или кредит коммерческого банка. В обоих случаях он заинтересован в использовании средств,

инвестируемых только по прямому назначению в максимально короткие сроки. Поэтому, для привлечения инвесторов к финансированию работ по сохранению и обновлению жилищного фонда следует:

- Установить упрощенный порядок подготовки исходно-решительной документации на реконструкцию;
- Регламентировать правила исчисления платы за право инвестирования;
- Освободить инвестора от передачи средств на развитие социальной и инженерной инфраструктуры;
- Освободить инвестора от арендной платы за землю на период реконструкции объекта;
- Разрешить проводить ремонтно-реконструктивные работы на точечных объектах по отдельным чертежам и сметам до утверждения проекта в целом.

Вышеуказанные положения должны быть отражены в разрешительной документации на проведение реконструкции со ссылкой на соответствующие законодательные или распорядительные акты, действующие на данной территории.

Следовательно, учитывая, что процесс массовой реконструкции жилого фонда в нашей стране практически только начинается, причем начинается в большинстве городов в связи с этим можно сделать вывод, что два основных вида, такие как мансардная надстройка и надстройка этажей являются основными путями реализации реконструкции. Первый является одним из самых легких способов модернизации и позволяет экономить 20 - 40% капитальных вложений по сравнению с новым строительством, а второй дает снижение на строительные работы почти на 20%. Однако особый интерес в экономических условиях регионов представляют предлагаемые варианты реконструкции самокупаемых жилых кварталов и микрорайонов с домами первых массовых серий. Для целенаправленного и результативного решения проблемы необходимо в каждом районе разрабатывать программу комплексной реконструкции жилого фонда и преобразования жилой застройки [2]. Только при наличии этих документов можно правильно сформулировать конечную цель реконструкции, о которых говорилось в начале, оценить масштабы и сроки ее выполнения, спрогнозировать результаты и последствия. На основе этих документов, учитывая также правовые акты, можно правильно решать задачи модернизации производственной базы жилищного строительства. Главное - на перспективу определить направления и сроки решения жилищной проблемы и связанных с ней других социальных проблем, что в конечном счете, приведет соответствию жилищных условий современным требованиям.

Список літератури:

- [1] Методические рекомендации по обновлению жилой застройки при реконструкции сложившихся районов. – М: ЦНИИП градостроительство, 1984
- [2] Демин С., Логинов М. Реконструкция пятиэтажек может растянуться на 25 лет. Сегодня, 23 июня 1997

- [3] Кролевец С.В. Мансарды и надстройки жилых и общественных зданий, М., ПГС № 6 .1997
- [4] Булгаков С.Н. В поисках стратегии реформирования капитального строительства , М., ПГС №4, 1996
- [5] Жербин М., В.И. Большаков. Новая концепция модернизации и надстройки существующих малоэтажных жилых зданий до любого количества этажей . Дн. Gaudemaus, 2000
- [6] Григорьев Ю.П. Жилищное строительство в Москве ., ПГС № 4 , 1997
- [7] Булгаков С..Н. Новые технологии системного решения критических проблем городов., ПГС №1 1997
- [8] Савкин К.М. Новая жизнь старых зданий .Арх. И стр- во Москвы №5, 1997
- [9] Пятиэтажки меняют облик, Строительная газета № 12 , 1997
- [10] Распоряжение мэрии Москвы « О мониторинге земли в Москве. Арх. Москвы, № 5, 1996
- [11] Большаков В.И., Разумова О.В., Мартыненко В.А., Бабич В.В. Реконструкция жилого дома с надстройкой этажей по ул. Батумской, 10, г. Днепропетровск, Комплексный дипломный проект, Днепропетровск, Gaudemaus, 2003
- [12] Дамаскин Б.С. Реконструкция 5-ти этажных домов массовых серий – стратегическое направление . Строительство Украины. – Киев, 1999-№5
- [13] Дамаскин Б.С. О необходимости реконструкции 5-ти этажных жилых зданий. Строительство Украины. – Киев, 1999. - № 6

KONIECZNOŚĆ PRZYJĘCIA SKUTECZNEJ METODY UREGULOWAŃ PRAWNYCH W ZAKRESIE KOMPLEKSOWEJ REKONSTRUKCJI BUDOW- NICTWA MASOWEGO PIERWSZYCH SERII

W niniejszym artykule wskazuje się na uzasadnioną konieczność kompleksowej rekonstrukcji ukształtowanej zabudowy pierwszego seryjnego budownictwa masowego jako jedyne-go kierunku rekonstrukcji środowiska miejskiego, zgodnie z powstałymi możliwościami zastosowania efektywnej metody uregulowań prawnych.

THE NECESSITY OF ADOPTING THE EFFICIENT METHOD OF LEGAL CONDITIONS WITHIN THE EXTENSIVE RECONSTRUCTION OF MASS BU- ILDING OF THE FIRST SERIES

The article points to a legitimate need for extensive reconstruction of the already developed construction of the first serial mass building as the sole direction of the reconstruction of the urban environment, in accordance with the possibilities of application of an effective method of legal regulations.