

## **ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД У ПИТАННЯХ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ТА ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ВІДТВОРЕННЯ ЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ**

*Статтю присвячено актуальній науковій проблемі дослідження зарубіжного досвіду ефективного відтворення житлового фонду та створення соціально-економічних умов для втілення національних програм оновлення житлового господарства. Визначено механізм використання накопичувальних систем фінансування житлових програм в країнах Європейського Союзу та можливості використання цього механізму в економічних умовах України.*

*Статья посвящена актуальной научной проблеме исследования зарубежного опыта эффективного воспроизводства жилищного фонда и создания социально-экономических условий для воплощения национальных программ обновления жилищного хозяйства. Определен механизм использования накопительных систем финансирования жилищных программ в странах Европейского Союза и возможности использования этого механизма в экономических условиях Украины.*

*The article is devoted to the topical scientific issue of foreign experience in the field of effective housing resource reproduction and creation of socio-economic conditions for the implementation of national programs in housing renovation. It analyses the mechanisms of using savings systems in financing housing programs in the EU countries and defines the effectiveness of these mechanisms in the contemporary economic conditions in Ukraine.*

**соціально-економічне регулювання, житловий комплекс, житлове господарство, система забудови, відтворення житлових будівель**

**П**роблема відтворення житлових будинків входить до комплексу проблем оновлення населених пунктів України і є загальною не тільки для країн СНД, а і для всієї світової спільноти. Житловий фонд максимального прискорення будівництва і мінімальної вартості 1м<sup>2</sup> житла функціонує без урахування фактора енергоекономічності будівель, внаслідок чого експлуатовані зараз житлові будівлі за показниками енергоекономічності у 2–3 рази поступаються аналогічним будівлям країн Західної Європи.

Особливо ці недоліки виявилися в кварталах, забудованих великопанельними п'ятиповерховими будинками, які експлуатуються 25–30 років без капітального ремонту. Фізичний стан цих будівель у крайній незадовільній. Особливо це стосується зовнішніх захисних конструкцій, покрівель, віконних заповнень, перекриттів і підвалів. Не відповідають нормам звукоізоляції конструкції перекриттів і внутрішніх стін, термінової заміни потребують інженерно-технічні системи: опалювання, водопостачання, вентиляція, каналізація, електроустаткування і зв'язку. Отже, головним питанням подальшої долі таких будівель є питання про доцільність їх зносу або оновлення.

Гострота житлової проблеми в Україні, особливо зараз, коли із-за спад обсягів будівництва майже припинилося поліпшення побутових умов мільйонів чер-

говиків, відсутність житлового фонду для переселення сімей з «п'ятиповерхівок», а також досвід розвинутіших європейських країн, переконують, що іншої альтернативи, окрім заощадження і оновлення створеного за останні десятиліття житлового фонду, у нас немає [3].

Проблемам економічного регулювання й економічної ефективності відтворення житлових будівель приділено значну увагу в наукових розробках таких вчених, як П.Г. Грабовий, А.Н. Кирилова, С.Н. Булгаков, Г.М. Стерник, С.С. Бачуріна та ін.

Мета статті – проаналізувати зарубіжний досвід у питаннях соціально-економічного регулювання та економічної ефективності відтворення житлових будівель та виділити найбільш ефективні для умов України та українських міст.

Досвід багатьох зарубіжних країн підтверджує доцільність постійної взаємодії з мешканцями будинків, що реконструюються. В Англії, в 1974 р., необхідність участі мешканців при реконструкції будинку була закріплена законодавчо. У Німеччині перед початком робіт на зборах всіх мешканців будинку або мікрорайону розглядається програма реконструкції, яка оформлюється законодавчо від імені власників житла і наймачів. У аналогічному законі Данії говориться, що участь людей в модернізації своїх квартир обов'язкове [1, 2, 5, 6].

Шведські архітектори відзначають такі можливі варіанти реалізації цього права мешканців: отримання інформації з питань модернізації їх житла; обговорення цих питань з проектувальниками; право мешканців самим вирішувати, яким має бути їх житло.

У Франції повсюдно в плановому порядку за державною програмою і єдиною методикою здійснені такі заходи:

- проведені відповідно до побажань і платежів мешканців капітальний ремонт, модернізація і реконструкція будівель;

- усі види оновлення житлового фонду проведені з утепленням зовнішніх стін будинків, зокрема шляхом заміни старих панелей новими, з вищими теплотехнічними властивостями або пристрої зовні на старих панелях утеплюючого шару;

- усі види оновлення будівель здійснені, як правило, без виселення мешканців з максимальним дотриманням їх побутових зручностей іноді в збиток ремонтно-будівельної технології; оплата всіх видів оновлення житла проведена з урахуванням інтересів і мешканців, і муніципалітетів по 50% вартостей ремонтних робіт кожною стороною.

Таким чином, соціальна орієнтація регулювання ремонтно-реконструктивних робіт є пріоритетною. Можливості формування і реалізації обґрунтованої ремонтної політики залежать від урахування інтересів усіх учасників ремонтно-реконструктивного процесу – міських і районних служб, що виконують функції регулювання, державних і комерційних підприємств і організацій, окремих власників і користувачів об'єктів міста, підрядних ремонтних і проектних організацій, що реалізують ремонтну політику в місті.

Для України актуальний досвід соціально-економічного стимулювання відтворення, накопичений східноєвропейськими країнами, де в післявоєнні роки було зведено багато великопанельного житла. У Чехії і Польщі панельні п'ятиповерхові будинки були повністю реконструйовані протягом декількох років. У Східній Німеччині вже у 1989 р. почався період реформування ЖКГ і реконструкції застарілого житла. Структура і принципи функціонування житлово-комунального господарства у колишній ГДР опинилися дуже близькі до моделі організації управління експлуатацією і реконструкцією житла в Україні. У Німеччині останніми роками житлові кооперативи перетворювалися в юридично правоспроможні й самостійні під-

---

приємства, що підвищило їх відповідальність і стимулювало пошук найбільш ефективних методів реконструкції і експлуатації будівель. З 1991 р. були організовані банки сприяння розвитку ЖКГ, за допомогою яких кооперативи проводили реконструкцію квартир без відселення квартиронаймачів. Повністю і в стислі терміни оновлювалися дахи, вікна, вхідні двері, сантехніка, системи опалювання, утеплювалися фасади будівель, проводилися теплозберегаючі заходи [4].

Стосовно завдань відтворення і нового будівництва в Україні досвід ФРН, США, Франції та інших країн свідчить про наявність ризиків при будівництві будівель, призначених виключно для соціального житла. Практика показує, що такий підхід призводить до територіального розшарування за соціальною ознакою і формуванням районів міста, надзвичайно неоднорідних за розвитком і комфортністю проживання. У кварталах і районах з мало-доходним типом забудови досить швидко відбувається зниження рівня комфортності проживання і якості житлового середовища міста. Будинки і райони суцільного соціального житла провокують процеси соціальної деградації і криміналізації населення, охоплюючи прилеглі мікрорайони і формуючи своєрідні неблагополучні «гетто».

У США для вирішення цієї проблеми застосовується практика розосередженого розташування дотаційних квартир в орендних багатоквартирних будинках бізнес-класу. Необхідно підкреслити, що однією з основних цілей американської програми «Норі» було і залишається зниження рівня соціального розшарування суспільства шляхом організації сумісного мешкання, стирання меж між бідними і багатими районами. Ця проблема особливо актуальна для всіх великих міст і мегаполісів. Для підтримки соціально однорідного середовища міста в мегаполісах розвинутих країн діє правило виділення територій з невисокою орендною платою для некомерційного будівництва театрів, виставкових залів, інших некомерційних суспільних зон. Негативні процеси соціальної диференціації забудови відбуваються і в Україні, що необхідно враховувати при розробці проектів переселення і комплексної реконструкції.

У напрямку збільшення платоспроможного попиту на купівлю житла розроблений широкий діапазон методів, відмінності яких визначаються соціально-економічними пріоритетами конкретної країни, їх місцевими можливостями. Завдання підвищення платоспроможності соціальних груп з невисоким рівнем доходу в багатьох країнах вирішується через систему накопичувального фінансування. Досвід Німеччини, Австрії, Угорщини, Чехії, Словаччини, Казахстану показує, що за допомогою подібних накопичувальних систем отримується до двох третин житла. Ці системи відрізняє від звичайних іпотечних банків відсутність вимог до ліквідної заставної нерухомості і державне субсидування, наприклад, у вигляді щорічного бонуса – доплати до доходу за внеском.

Проведений аналіз накопиченого світового досвіду стимулювання соціально-економічних процесів реконструкції і оновлення забудови показує, що в більшості країн вони реалізуються за допомогою державної підтримки.

Таким чином, в практиці їх застосування доцільно виділити найбільш ефективні для умов України та інших українських міст принципи державної і міської підтримки:

- методи економічної підтримки проведення реконструкції власниками житла;
  - програми будівництва соціального житла;
  - економічні методи підвищення доступності нового житла і збільшення платоспроможного попиту на його придбання.
-

### Список використаної літератури

1. Костецкий Н.Ф. Зарубежный опыт государственного регулирования воспроизводства жилищного фонда / Н.Ф. Костецкий, А.И. Гурко // Экономика строительства, 2003. – № 1. – С. 2–12.
2. Кияненко А.Л. Жилищная система Голландии: действующие лица и исполнители / А.Л. Кияненко // Жилищное строительство, 1999. – № 3. – С. 15–26.
3. Маклакова Т.Г. О «пятиэтажках» – беспристрастно / Т.Г. Маклакова // Жилищное строительство. – М., 1999. – № 6. – С. 7–14.
4. Опыт и практика строительства и реконструкции жилья в странах СНГ и восточной Европы: материалы Международной научно-практической конференции. – Минск, 7–8 декабря 2006. – 72 с.
5. Острушко П.В. Реконструкция зданий в системе реформирования ЖКХ Восточной Германии. Энергосбережение / П.В. Острушко, Б. Мело. – М., 2001. – № 4. – С. 20–26.
6. Раковский В.И. Пути обновления районов жилой застройки на примере Шотландии. Недвижимость: экономика и управление / В.И. Раковский, И.Л. Слепухина. – М., 2006. – № 1–2. – С. 104–108.

*Надійшло до редакції 3.03.2010.*