



Архитектурно-планировочные требования к комфортности, энергоэффективности, эстетике жилья в Украине XXI века на несколько порядков выше, чем в середине 60-х годов прошлого века, когда никто особо не задумывался, из чего и как построены малогабаритные «хрущевки». Примененная в то время технология панельного домостроения, безусловно, дала положительные плоды – это была радость обретения маленького, но личного пространства. Но «панельки» безнадежно устарели, не говоря уже о том, что многие из них в аварийном состоянии. Ныне внедряются прогрессивные технологии индустриального домостроения, формирующие новую культуру потребления. Но вопрос реконструкции устаревшего жилого фонда все еще остается открытым.

## Реконструкция кварталов устаревшего жилья значительный резерв улучшения жилищных условий

По статистике, сегодня жилой фонд в Украине составляет около 1 млрд кв. м, почти половина которого – устаревшее жилье. По оценкам экспертов, около 75 млн кв. м непригодны для проживания, так как находится в аварийном состоянии. В Киеве – около 9 млн кв. м такого жилья. Еще в 2006 году был принят Закон Украины «О комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) устаревшего жилого фонда», но на деле он оказался неэффективным.

В конце 2017-го о проблеме реновации и реконструкции снова заговорили, причем на самом высоком правительственном уровне, что дает некоторую надежду наконец перевести вопрос в плоскость практической реализации.

Вице-премьер-министр – министр регионального развития, строительства и ЖКХ Геннадий Зубко в конце 2017 года заявил, что старый жилой фонд (в частности, «хрущевки») можно успешно модернизировать. Программа энергоэффективности («теплых кредитов») направлена прежде всего на такие дома, которых в стране около 20 тысяч. Разработаны проекты инженерной санации стоимостью около 2500 грн на квадратный метр. В реновацию 100-квартирного дома нужно вложить 3-3,5 млн грн. 50% дает государство, а если действует муниципальная программа, то вместе – 70%, плюс 30% средств граждан.

Но если ограничиться только этими мерами, проблему устаревшего жилья не решить – дать всем без исключения «хрущевкам» вторую жизнь вряд ли получится.

15 декабря 2017 года в Минрегионе состоялся первый круглый стол по реконструкции кварталов устаревше-

го жилого фонда, а в январе 2018 года – второй. В дискуссиях приняли участие руководители Строительной палаты Украины, проектных институтов, представители общественности. Озвучены предложения, на основе которых Минрегион инициировал разработку изменений в Закон Украины «О комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) устаревшего жилого фонда».

Ныне профильный Комитет Верховной Рады продолжает работу над этим законопроектом при участии ведущих ученых, проектировщиков и Строительной палаты Украины.

### Научно-практическая конференция «Реконструкция жилья массовых серий»

Концептуальные параметры будущего законопроекта должны стать общим решением всех заинтересованных сторон, в первую очередь, граждан, органов местного самоуправления и инвесторов, а также учитывать предыдущий опыт Украины и лучшие мировые практики.

В первый день выставки InterBuildExpo 2018 состоялась научно-практическая конференция «Реконструкция жилья массовых серий: проблемы и пути решения», организатором которой выступила Строительная палата Украины. Ее участники – разработчики новой редакции закона «О комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) устаревшего жилого фонда».

Открывая конференцию, президент Строительной палаты Украины Герой Украины Петр Шилюк подчеркнул, что реконструкция кварталов давно назрела, и ее нужно безотлагательно решать.

Эти здания не только не отвечают санитарным требованиям и нормам по энергосбережению, но и становятся опасными. В то же время устаревшие кварталы – значительный резерв улучшения жилищных условий и обновления архитектурного облика городов.

**Петр Шилюк: «Вопрос реконструкции «хрущевок» пытаюсь пробить уже 20 лет. Но без программы, без закона, без финансирования дело не пойдет. Главное – чтобы работал закон, а средства, думаю, найдутся у бизнеса».**

Тема реконструкции далеко не нова. В 2007 году вступил в действие Закон Украины «О комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) устаревшего жилого фонда», но дело не сдвинулось с места. Тогда же «ДСК-4» построил в Киеве пилотный дом для реализации проекта реконструкции, однако несовершенство закона не позволили использовать этот дом по назначению – для отселения жильцов из «хрущевки». Ни застройщики, ни потенциальные инвесторы, ни сами жители не увидели в том законе надежных механизмов для нормализации взаимоотношений всех участников процесса.

Петр Шилюк подчеркнул, что закон нужно тщательно проработать, и тогда он в корне изменит ситуацию, а также принять целевую государственную программу возведения новых жилых кварталов на месте устаревшей застройки. Чтобы профессионально обсудить все эти вопросы, нужно провести инвестиционный форум, в том числе с зарубежными партнерами.

**Дмитрий Андриевский: «Любая программа должна начинаться с качественного законодательства, но для этого нужна ответственность политиков».**

Первый заместитель председателя Комитета Верховной Рады Дмитрий Андриевский подчеркнул необходимость обеспечения надежной социальной основы данной проблемы, поскольку она касается интересов десятков тысяч граждан – собственников жилья старой застройки. Для этого следует вести активную профессиональную коммуникацию власти и граждан, добиваться принятия качественных, обоснованных законов и нормативной базы.

Народный депутат призвал общественность активнее присоединяться к работе Комитета – присутствовать на заседаниях и вносить свои предложения по улучшению строительного законодательства.

**Сергей Билоус: «Есть надежда, что законопроект, который готовит Минрегионом, пройдет должное профессиональное и общественное обсуждение и будет соответствовать интересам населения».**

Директор департамента Минрегиона Сергей Билоус высказал мнение о необходимости комплексной реновации не только домов, но и городских кварталов – с соответствующей модернизацией устаревших инженерных сетей и транспортной инфраструктуры. В этом контексте необходимо использовать лучший опыт зарубежных стран. И тогда законопроект будет положительно воспринят обществом.

**Иван Шпилевский: «Главная задача законодательства – урегулировать правовые и социальные аспекты для создания приемлемых условий переселения людей».**

С основным докладом на конференции выступил директор ГП «ДИПРОМИСТО» им. Ю. Билоконя Иван Шпилевский. Именно этот институт выполнил по заказу Минрегиона научно-исследовательский анализ законодательной базы и подготовил предложения к новой редакции Закона «О комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) устаревшего жилого фонда». Основным сдерживающим фактором реализации Закона 2007 года стала норма о невозможности переселения людей из устаревшего жилья, если нет согласия 100% жильцов дома. В новом законе предлагается изменить эту норму до 75% и продумать механизмы переселения остальных 25% жильцов.

Директор ГП НИИСК доктор технических наук Геннадий Фаренюк обосновал технические предпосылки и представил нормативно-правовую базу термомодернизации и реконструкции зданий и сооружений – разработаны 7 ДБН, 52 ДСТТУ. А реконструкция устаревшего жилья, помимо всего прочего, изменит социальную нагрузку в депрессивных районах, что очень важно для общества в целом.

**Сергей Броневицкий: «В Киеве уже не осталось свободного места для комплексного строительства, и задача города – предложить инвесторам такие территории на законном основании. Перспектива – промзоны и 5-этажная застройка».**

По словам директора Института генерального плана Киева Сергея Броневицкого, в Киеве на территории кварталов в 388,5 га размещается 2,5 млн. кв. м устаревшего жилищного фонда, где проживает 112 тыс. человек. Таким образом, плотность населения микрорайонов – 290–300 чел./га. При проведении комплексной реконструкции на этих территориях возможно новое строительство с объемами жилищного фонда на этап в 20 лет до 1 млн. кв. м (УТОЧНИТЬ) а на отдаленную перспективу – более 5 млн. кв. м жилья. Это позволит увеличить плотность населения до 450 чел./га.

Опыт Германии, давно решившей проблему модернизации жилья, украинские архитекторы изучают еще с 90-х годов. Об этом рассказал президент НАСАУ Владимир Гусаков. Самая сложная проблема в Украине даже не техническая, а социально-правовая: это отношение самих жильцов к проблеме реконструкции. Необходим комплексно обследовать имеющееся жилье и индивидуально решать, что целесообразнее – реконструкция или снос.

**Сергей Прохоров: «Люди должны жить комфортно – это европейский опыт. Единственный путь в Украине – искать компромиссы и принимать ответственные решения».**

На конференции также выступили первый вице-президент УСГП Сергей Прохоров, исполнительный директор Ассоциации городов Украины Александр Слобожан, профессор Национальной академии государственного управления, доктор экономических наук Всеволод Николаев, руководитель лаборатории Института общественного здоровья им. Марзеева доктор медицинских наук Валентина Махнюк, президент Всеукраинского союза производителей стройматериалов Иван Салий и другие.

**Всеволод Николаев: «Льготная приватизация сделала 95% населения владельцами жилья, но сами многоквартирные дома владельца не имеют. Необходимо менять форму собственности на жилье».**

Участники конференции приняли резолюцию, в которой особо подчеркнуто, что социальная важность темы реконструкции устаревшего жилья со временем только усугубляется, а потому подлежит решению на общегосударственном уровне.

Окончательный текст законопроекта должен быть сформирован на основе материалов конференции и результатов общественных слушаний.

[www.budpalata.com.ua](http://www.budpalata.com.ua)

**Автор концепции реконструкции устаревшего жилого фонда – ГП «ДИПРОМИСТО» им. Ю. Билоконя разместил на своем сайте вопросы для общественного обсуждения в помощь разработчикам новой редакции закона «О комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) устаревшего жилого фонда»**

1. Почему Закон «не работает»: несовершенная редакция; неполное правовое регулирование отдельных аспектов процессов реконструкции; отсутствие надлежащего финансирования?
2. Какие территории в пределах населенных пунктов могут быть реконструированы и какие критерии оценки зданий и сооружений должны быть определяющими для принятия решения по комплексной реконструкции?
3. Какие методы реконструкции должны применяться: с отселением жителей; без отселения жильцов.
4. Какая застройка подлежит реконструкции в первую очередь?
5. Какое количество жителей должно дать согласие, чтобы начать реконструкцию квартала (микрорайона)?
6. Кто должен быть заказчиком проекта реконструкции?
7. Кто должен выбирать и по какой процедуре инвесторов и исполнителей работ?
8. Каковы возможные риски и ответственность Заказчика, инвестора, исполнителя и собственника жилья за нарушение законодательства в сфере реконструкции устаревшего жилого фонда?
9. Какие должны быть источники финансирования мероприятий по реконструкции устаревшего жилого фонда? Просим перечислить и указать основные.
10. Какую роль в финансировании мероприятий по реконструкции должны выполнять владельцы жилья или нежилых объектов?
11. Имеет ли государство гарантировать финансовую поддержку или компенсацию расходов на комплексную реконструкцию? Если нет, то в каких объемах.
12. Какие виды компенсаций следует применять в процессе реализации проектов комплексной реконструкции?

[www.dipromisto.gov.ua](http://www.dipromisto.gov.ua)