

УДК 711.581-168

**Я. М. Шеремета,**  
*аспірант КиївНДПМістобудування*

### **ДОЦІЛЬНІСТЬ КОМПЕНСАЦІЙНОГО ФОНДУ В УМОВАХ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЗАСТАРІЛИХ ЖИТЛОВИЙ РАЙОНІВ КИЄВА**

Анотація: в статті наведені результати дослідження проблеми розміру компенсаційного житлового фонду, який за законодавством надається власникам житла в умовах реконструкції. Здійснюється аналіз законодавчої бази Росії з цього питання. Проводяться розрахунки по десяти планувальних районів з різними відсотками компенсаційного фонду. Даються рекомендації, щодо реалізації програм реконструкції застарілого житлового фонду в умовах зон різної містобудівної цінності для більш ефективного вирішення цієї проблеми.

Проблемою актуальності реконструкції застарілого житлового фонду сьогодні нікого не здивуєш. Багато матеріалів було напрацьовано різними авторами по цьому питанню. Держава навіть прийняла закон, який повинен був сприяти його вирішенню, але, як ми бачимо, на сьогодні з чого почали – тим і закінчили. «Хрущовки» продовжують активно експлуатуватись і поки що не видно жодної реальної спроби розпочати їх масову реконструкцію.

За діючим законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [1] площа житла, що пропонується мешканцям на заміну від того, що передбачається до знесення (компенсаційний житловий фонд), може бути безоплатно збільшена до 50% від наявної площі квартири. Проте, зважаючи на передбачуване інвестиційне фінансування реалізації програми комплексної реконструкції постає питання: яке граничне співвідношення компенсаційного фонду та комерційного фонду, тобто додаткового житлового фонду, який може бути побудований на реконструйованій території та спрямований на реалізацію (продаж) на ринку нерухомості для покриття понесених інвестором витрат.

Звичайно, відповідь на поставлене питання має ґрунтуватися щонайменше на двох складових – величина сукупності всіх витрат та величина доходу від реалізації надлишку отриманого житлового фонду.

Величина витрат на реалізацію проектів реконструкції в узагальненому вигляді може бути визначена наступним чином:

$$V = E_{\delta} + E_{in} + (K_{\phi} + K_j) * I + E_{кр} + E_{\delta\delta} + E_{io} + E_{\delta},$$

де:  $E_d$  – витрати на демонтаж та утилізацію будівельних відходів;  
 $E_{ин}$  – витрати на інженерну підготовку території;  
 $K_{ф}$  – загальна корисна площа компенсаційного житлового фонду;  
 $K_i$  – загальна корисна площа комерційного житлового фонду, що залишається у розпорядженні інвестора;  
 $I$  – опосередкована вартість спорудження 1 кв.м житлової площі, яка визначена Міністерством регіонального розвитку;  
 $E_{вд}$  – витрати на реконструкцію та будівництво оточуючих проїздів та вулиць;  
 $E_{кпо}$  – витрати на спорудження об'єктів культурно-побутового обслуговування місцевого рівня;  
 $E_{ю}$  – витрати на інженерне забезпечення території;  
 $E_б$  – витрати на благоустрій території реконструкції.

Якщо питомі витрати (вартість реалізації проекту реконструкції у перерахунку на 1 кв. м корисної площі, яка може бути отримана на території кварталу реконструкції) є більш-менш сталою величиною, то друга складова – величина доходу від реалізації комерційного житлового фонду – перш за все залежить від району розташування кварталу реконструкції, тобто містобудівних умов. Саме містобудівний потенціал території визначає базову вартість продажу наявних квадратних метрів.

Таким чином, можна зробити припущення, що для забезпечення інвестиційної привабливості реалізації проектів реконструкції кварталів застарілого житлового фонду в різних містобудівних умовах співвідношення питомої частки компенсаційного та комерційного фонду має бути різним.

На показники прибутковості таких інвестиційних проектів також впливає комплекс характеристик існуючого житлового фонду – особливості архітектурно-планувальних рішень забудови, наявні планувальні обмеження, діючі граничні нормативні показники допустимого освоєння тих чи інших фрагментів території.

Дана стаття містить результати проведеного дослідження та техніко-економічних розрахунків на прикладі потенційних кварталів реконструкції в м. Києві.

При визначенні типів кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду для цілей встановлення раціональної і економічно доцільної черговості їх реконструкції враховувались наступні групи фактори:

- 1) фактори, обумовлені періодом формування забудови кварталів, характером існуючої забудови, її технічним станом;
- 2) фактори, пов'язані з інвестиційною привабливістю переосвоєння

потенційних територій реконструкції та реальністю здійснення їх нової забудови з точки зору врахування всіх видів планувальних обмежень.

Спираючись на матеріали «Міської програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду м. Києва» (розробник – Інститут Урбаністики, 2008 р.) автором були проаналізовані 10 найбільш характерних планувальних утворень, які розміщуються в різних зонах містобудівної цінності міста Києва – центральній, серединній та периферійній.

*До центральної зони увійшло два планувальних утворення:*

- Пч-1 – обмежене вулицями – бульв. Дружби Народів, Кіквідзе, Підвисоцького та М. Драгомирова;
- Пч-2 – по вулицях бульв. Дружби Народів, Чеська, Філатова, О. Вишні та пров. Академіка Філатова.

*До серединної зони увійшли п'ять планувальних утворень:*

- Сл-1 (Солом'янська, Волгоградська, Городня, Протасів яр);
- Сл-2 (М. Донця, Відраднa, просп. Відрадний і бульв. І. Лепсе);
- Ш-1 (Бакинська, Ольжича та О.Теліги), Ш-2 (Баумана, Естонська, Черняхівського та Бабушкіна);
- Г-1 обмежений вулицями Васильківська та просп. 40-річчя Жовтня.

*До периферійної зони увійшли три планувальних утворення:*

- Св (вул. Академіка Доброхотова, Семашка та бульв. Академіка Вернадського);
- Дн (Харківське шосе, Празька та Лохвицька);
- Пд (вул. Червонопільська, Межова, Світлицького, Галицька та просп. Свободи).

Ці планувальні утворення відповідають поняттю – «мікрорайон», тобто є планувальними одиницями з повним комплексом об'єктів культурного обслуговування місцевого рівня; характеризуються приблизно однаковою площею території (га); мають вільні ділянки для будівництва стартових будинків; планувальні характеристики (щільність забудови, щільність основних фондів) подібні.

Конкретні проекти архітектурно-планувального вирішення забудови кварталів після реконструкції в дослідженні не виконувались, але розрахунки враховували основні вимоги діючого законодавства (першочергове будівництво стартових будинків, забезпечення житлом наявних мешканців в межах тієї ж самої території, надання компенсаційного житла з коефіцієнтом компенсації до 1,5). Максимальні обсяги нового будівництва (і компенсаційного, і комерційного фондів) визначалися виходячи з максимально допустимих параметрів комплексної житлової забудови з урахуванням максимальних

щільнісних показників та підвищеної поверховості, зважаючи на умови реконструкції території.

Для визначення доходів від реалізації проектів у даному дослідженні було використано порівняльний підхід, що моделює ринок нерухомості, яка розташована в межах оцінюваних районів, шляхом порівняння оцінюваних об'єктів нерухомості з аналогічними, котрі були нещодавно продані, або заявки на продаж яких щойно з'явилися. При виконанні роботи були взяті до уваги показники вартості пропонованих станом на кінець 2011 початок 2012го року житлових площ у новобудовах, тобто ціни на квартири на первинному ринку нерухомості міста Києва. Аналоги обиралися задля порівняння з оцінюваною територією за параметрами вартості пропонованих житлових площ. Середня ціна продажу одного квадратного метра нового житла по різних зонах м. Києва подано на рисунку 1.

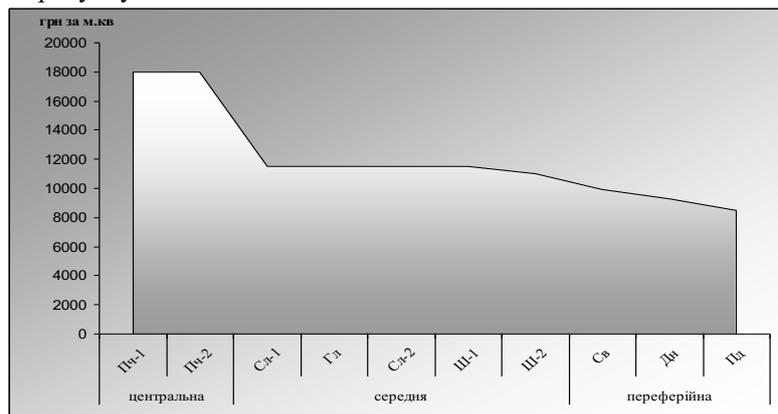


Рис. 1. Середня ціна фактичного продажу одного квадратного метра нового житла по різних зонах м. Києва.

Проаналізувавши вихідні дані по наявному застарілому житловому фонду десяти планувальних утворень, були зроблені розрахунки витрат на реалізацію проектів реконструкції за узагальнено рекомендованими показниками.

Після будівництва, основним прибутком інвестора буде продаж підпорядкованих йому площ житлової забудови (комерційний фонд). Тут важливу роль відіграє місце розташування новобудов та, відповідно, ціна первинного ринку. Розрахунки проводились для різної величини компенсаційного фонду. На рисунку 2., наприклад, показано, який дохід отримає інвестор від реалізації проектів реконструкції кожного з десяти проектів при розмірі компенсаційного фонду в 30%.

Як видно на рисунку 2. центральна – найбільш інвестиційно приваблива зона. Що стосується периферійної, то вона взагалі в більшості випадків стала збитковою навіть при 30% компенсаційному житловому фонду. Далі розглянемо максимальний розмір компенсаційного житлового фонду – 50% та порівняємо їх (рисунк 3).

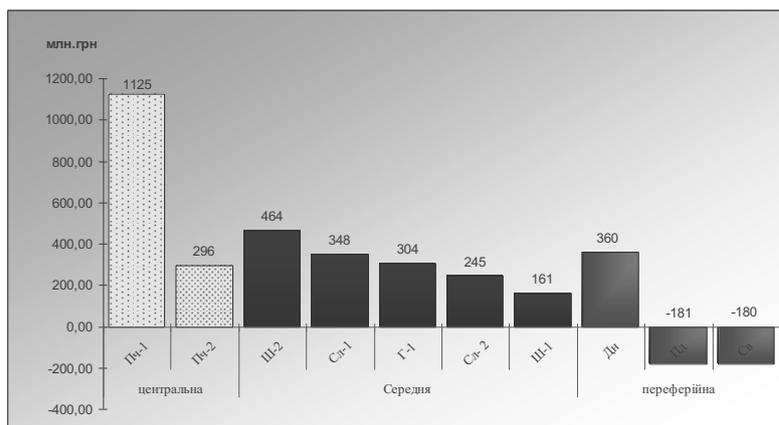


Рис. 2. Дохід від реалізації інвестиційних проектів по планувальним утворенням з розміром компенсаційного житлового фонду - 30%.

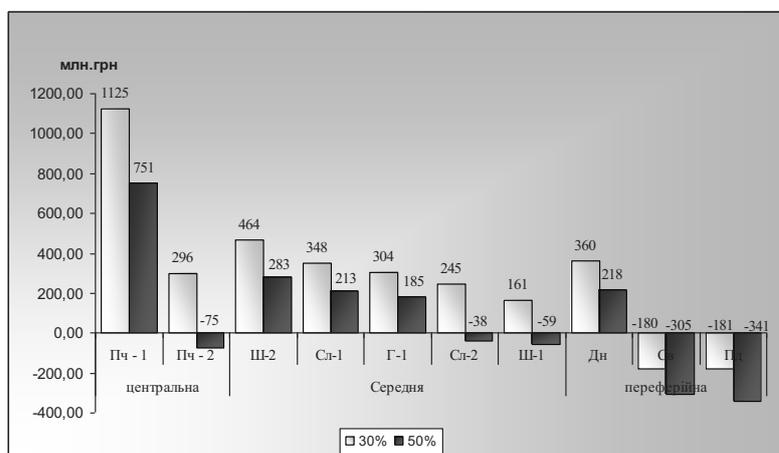


Рис. 3. Співвідношення прибутків при різних розмірах компенсаційного житлового фонду.

Отже, оцінка можливої величини компенсаційного фонду має важливе значення зважаючи на необхідність перед початком знесення житлових будинків надати власникам та наймачам жилих та нежилих приміщень певні

площі компенсаційного фонду.

Закон встановлює, що компенсаційна площа «може бути безоплатно збільшена до 50 відсотків», тобто така величина «може бути» і менше. Тому можливість безоплатного збільшення компенсаційної житлової площі, перш за все, необхідно встановлювати залежно від містобудівної цінності територій. Якщо, наприклад, в центральній зоні в планувальному утворенні Пч-1 інвестор може надати і 50% компенсаційного житлового фонду, то в периферійній зоні (Св-1) він не візьметься за реалізацію проекту і при 30% компенсації. Звичайно, надання компенсаційного житлового фонду заохочуватиме мешканців давати згоду на реконструкцію, але він може просто унеможливити саму реконструкцію. Адже жоден інвестор не буде працювати собі в збиток.

Звернемося до досвіду наших сусідів, які активно на сьогодні проводять реконструкції «Хрущовок». В Росії власник житлового приміщення не пізніше ніж за рік до майбутнього вилучення даного приміщення має бути повідомлений у письмовій формі про прийняте рішення про вилучення житлового приміщення, що належить йому, про дату державної реєстрації такого рішення органом, що прийняв рішення про вилучення. Викуп житлового приміщення до закінчення року з дня здобуття власником такого повідомлення допускається лише з відома власника. Викупна ціна житлового приміщення, терміни і інші умови викупу визначаються угодою з власником житлового приміщення. Угода включає зобов'язання Російської Федерації, суб'єкта Російської Федерації або муніципальної структури сплатити викупну ціну за житлове приміщення, що вилучається. При визначенні викупної ціни житлового приміщення в неї включаються ринкова вартість житлового приміщення, а також всі збитки, заподіяні власникові житлового приміщення його вилученням, включаючи збитки, які він несе у зв'язку зі зміною місця мешкання, тимчасовим користуванням іншим житловим приміщенням до придбання у власність іншого житлового приміщення (у випадку, якщо угодою не передбачено збереження права користування житловим приміщенням, що вилучається, до придбання у власність іншого житлового приміщення), переїздом, пошуком іншого житлового приміщення для придбання права власності на нього, оформленням права власності на інше житлове приміщення, достроковим припиненням своїх зобов'язань перед третіми особами, у тому числі упушену вигоду.

З цього походить, що жодних натяків на компенсаційний житловий фонд у них немає. З точки зору інвестора, це може бути і краще, адже менше клопоту з переселенням та будівництвом поряд стартового будинку для переселення мешканців.

В Україні інша ситуація. Нажаль, в законі не прописано чіткої системи

переселення мешканців та укладання ними договорів з інвесторами. А якщо власники почнуть вимагати розмір компенсаційного житлового фонду у розмірі 50%, то ми ще багато років будемо шукати інвесторів і не факт, що знайдемо.

Таким чином, можна зробити висновок, що реалізація комплексних програм реконструкції має бути гнучкою і базуватися на поєднанні зусиль як інвесторів, так і місцевих органів влади зважаючи на містобудівні особливості районів реконструкції.

#### Література

1. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Закон України від 22 грудня 2006 р. N 525-V Відомості Верховної Ради України (ВВР). -2007. -№10. – Ст.88.
2. Про внесення змін до Закону України. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Проект закону України від 24.04.2008 р. Відомості Верховної Ради України №2437.
3. Градостроительный кодекс РФ. Стаття 52. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства.
4. Страментов А.Е. Введение в городское строительство (лекции о советском городе).- М.: Стройиздат, 1963.- 163с.
5. Лісниченко С.В. Соціальні фактори удосконалення житлового середовища // «Містобудування та територіальне планування». – вип. 17. – К.: КНУБА, 2004, - 156с.
6. Макухін В.Ф. Формування і розвиток містобудівної нормативної бази України. – в зб.: «Містобудування» - Київ: НДПМістобудування, 1998. - № 46. – 123с.
7. Осітнянко А. П. Планування розвитку міста: Монографія – К.: КНУБА, 2001. – 460 с.
8. [www.minregionbud.gov.ua](http://www.minregionbud.gov.ua)
9. [www.archunion.com.ua](http://www.archunion.com.ua)

#### Аннотация

В статье наведены результаты исследования проблемы величины компенсационного жилого фонда, который согласно законодательству предоставляется владельцам жилья. Проанализирован опыт России в этом вопросе. Приведены расчеты по десяти планировочным районам с различными процентами компенсационного фонда. Даны рекомендации по распределению жилищного фонда по зонам, для более эффективного решения этой проблемы.

#### Abstract

Research of problem of size of compensative housing fund which on a legislation gets the proprietors of habitation, is conducted in the article. The analysis of legislative base of Russia is carried out in this question. The calculations of ten plan districts are conducted with different the percents of compensative fund. Recommendations are given that to distributing of ramshackle housing fund after areas, for more effective decision of this problem.