

УДК 69.003

ОБОСНОВАНИЕ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ**асп. Михайлова И.А.***Государственное высшее учебное заведение «Приднепровская государственная академия строительства и архитектуры»*

Постановка проблемы и ее связь с научными и практическими задачами. Исторические и культурные особенности, национальные традиции и социальные установки, поведенческие стереотипы и природные инстинкты всегда делали жилище не только центром частной жизни, но и системообразующим фактором среды обитания.

Также мощными показателями экономического и трудового потенциала государства являются факторы увеличения благосостояния населения и его социально-экономическая защищенность, а потребность в жилье относится к числу первых жизненно-необходимых потребностей человека и является одной из первых социальных проблем, решаемой с помощью государственной целевой социально-экономической программы строительства (приобретения) доступного жилья на 2010-2017 годы. Жилищная проблема в Украине на протяжении многих лет остается одной из наиважнейших проблем государства и общества. С каждым годом проблема жилья усиливается в связи с тем, что существующий ветхий жилищный фонд выходит из эксплуатации намного быстрее, чем новое строительство сдает объекты в эксплуатацию (рис. 1, рис. 2). Это, в свою очередь, и обуславливает рост цен на жилищном рынке Украины.



Рис. 1. Количество семей, прибывающих на квартирном учёте [2; 5]

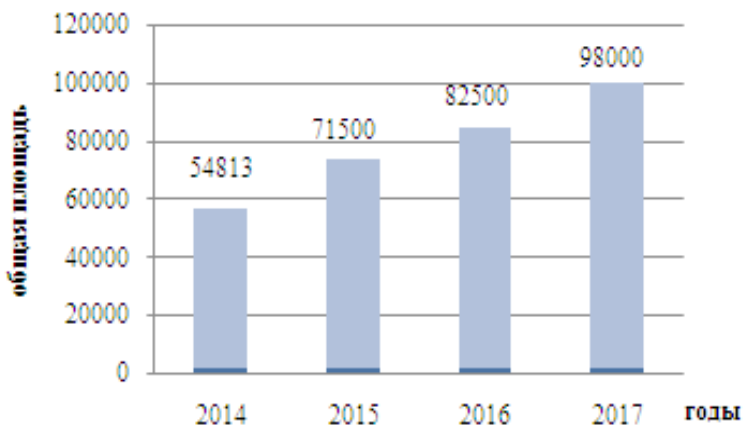


Рис. 2. Общая площадь жилья, которое планируется построить (приобрести) [1; 2]

Анализ последних исследований и публикаций. На сегодняшний день уровень социальных изменений в Украине значительно вырос, наряду с этим в центре внимания находится жилищная проблема и «Государственная целевая социально-экономическая программа строительства (приобретения) доступного жилья на 2010-2017 годы» и вопросы ее реализации путем интеграции современных научных разработок в этой сфере и привлечения заинтересованных участников инвестиционных строительных проектов.

Отдельным аспектам жилищного строительства в Украине посвящены научные труды А.Д. Есипенко [6], А.А. Тугая [8], Р.Б. Тяна [7], С.А. Ушацкого [8], Л.Н. Шутенко [11], Н.В. Савицкого [10], В.О. Поколенко [8], А.Н. Пшинько [9], А. Асаула, А. Гойко и других ученых, в которых авторы излагают свое видение путей усовершенствования процессов развития жилищного строительства.

В Украине существующий жилищный фонд является его национальным богатством. Поэтому эффективное управление, поддержка, реставрация, модернизация, развитие и обеспечение социально-экономической поддержки в данной отрасли имеют прямое влияние на качество и количество жилищного фонда.

Целью статьи является анализ и обоснование целесообразности и эффективности реализации проектов строительства доступного жилья.

Изложение основного материала. Занимая 5,3% территории с долей населения 7,3%, Днепропетровская область является одним из ведущих регионов Украины, экономическое развитие которого в значительной мере определяет общую ситуацию в государстве. Статистические данные показывают, что жилищный фонд области насчитывает 6 млн. жилых домов общей площадью 78 млн. кв. м, 81

% которой находится на территории городских поселений и 19 % – в сельской местности, в среднем на каждого жителя Днепропетровска и области приходится 22,6 кв. м общей площади и 14,4 кв. м жилой [4; 5].

В основе понятия «доступного жилья» лежит следующее:

- дешевое жилье;
- соотношение стоимости жилья к платежеспособности граждан (известный коэффициент доступности);
- процесс функционирования рынка доступного жилья;
- управление воспроизводством жилого фонда на всех этапах жизненного цикла [1].

Из-за локального характера рынков жилья и достаточно высокой территориальной дифференциации доходов населения и уровня развития кредитования анализ факторов и показателей доступности жилья необходимо проводить не только на уровне государства, но и по регионам. Также необходим подъем социального уровня жизни населения на неурбанизированной территории государства.

Для решения проблемы строительства доступного жилья необходимо:

во-первых, обеспечить земельные ресурсы;

- во-вторых, построить (возобновить) заводы для серийного выпуска домов, обеспечить производство современных и недорогих строительных материалов;

- в-третьих, нужна комплексная инфраструктура строительных площадок.

Рассматривая «Государственную целевую социально-экономическую программу строительства (приобретения) доступного жилья на 2010-2017 годы» можно отметить, что она является единственным путем повышения уровня обеспечения граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством, жильем путем усовершенствования существующего и внедрения нового эффективного финансово-инвестиционного механизма государственной поддержки строительства (приобретения) доступного жилья.

Представлены несколько путей и способов решения проблемы строительства (приобретения) доступного жилья, а точнее организационного обеспечения строительства доступного жилья, в частности:

- проектирование квартир согласно архитектурно-планировочным, конструктивным и техническим решениям, которые отвечают параметрам такого жилья (доступного);

- разработка проектов жилых домов, отвечающих экономическим и энергосберегающим требованиям (применение в строительстве только ресурсосберегающих и энергосберегающих технологий);

- рационального использования земель путем оптимизации плотности застройки;

- создание при местных органах градостроительства и архитектуры фонда проектов жилой застройки, рекомендованных для массового применения;

- достройка объектов незавершенного строительства;

- проведение реконструкции жилых домов первых массовых серий, а также зданий нежилого назначения;
- отбор инвестиционных проектов на конкурсной основе;
- обеспечение развития строительства доступного жилья, в частности;
 - совершенствование производственной базы индустриального жилищного строительства с учетом потребности в создании новых архитектурно-строительных систем и использовании быстровозводимых конструкций (которые существенно влияют на скорость возведения и цену жилья в частности);
 - увеличение объема производства высококачественных утеплительных и кровельных материалов, автономных систем инженерного обеспечения, санитарно-технического оборудования повышенной экономичности и надежности, других строительных изделий и материалов;
 - определение заказчика (застройщика) строительства доступного жилья проводится на конкурсной основе [2].

Программа строительства доступного жилья выполняется в три этапа.

На первом этапе (2010-2011 годы) предусматривалось:

- разработка проектов нормативно-правовых актов по вопросам внедрения финансово-инвестиционного механизма государственной поддержки строительства (приобретения) доступного жилья;
- апробация механизма финансирования строительства доступного жилья, предусмотренного программой, путем реализации пилотных проектов (в Днепропетровской области в виде пилотного проекта 4 октября 2012 г. в эксплуатацию был сдан жилой комплекс на ж/м «Левобережный-3». Стоимость квадратного метра в этих домах составляет 4,8 тыс. грн. Данный проект предполагает строительство 16 пятиэтажных домов общей площадью 57 тыс. кв.м, все дома строятся по одному проекту: трехсекционные каркасные 5-этажные дома с мансардным этажом, а также строительство детского садика и поликлиники на участке площадью 9 гектаров. Согласно плану, каждые два дома располагают напротив друг друга - так получается внутренний двор, в котором будет зона отдыха жильцов. Территория возле зданий облагорожена клумбами и газонами. В каждом пятиэтажном доме по 63 квартиры: от однокомнатных до пятикомнатных. Больше всего однокомнатных квартир – 26, в сумме 457 квартир (48%), 17 квартир – двухкомнатные, в сумме 269 квартир (28,25%), 14 – трехкомнатные, в сумме 176 квартир (18,5%), 5 – четырехкомнатных, в сумме 50 квартир (5,25%) и одна пятикомнатная. На последнем мансардном этаже, кроме жилых помещений, разместили творческие мастерские. На четвертом этаже есть двухуровневые квартиры. В домах имеется автономное отопление. Строительство микрорайона ведется на территории между одним из лучших спальных районов на левом берегу Днепропетровска

«Левобережный-3» и частным сектором. Развита транспортная и торговая инфраструктура. Первый дом комплекса «Левобережный-3» построили за 10 месяцев. В течение 2013-2014 годов планируют построить остальные 15 домов комплекса) [12].

На втором этапе (2012-2014 годы) предусматривается:

- внедрение механизма целевого выделения земельных участков и планирование территорий для строительства доступного жилья;
- проведение реконструкции жилых домов первых массовых серий, зданий нежилого назначения, модернизация объектов коммунальной (социальной) инфраструктуры;
- строительство доступного жилья;
- формирование материально-технической базы жилищного строительства на основе современных архитектурно-планировочных, конструктивных и технических решений.

На третьем этапе (2015-2017 годы) планируется внедрение нового финансово-инвестиционного механизма государственной поддержки строительства (приобретения) доступного жилья, что позволит увеличить объем такого строительства [2].

Выводы. Внедряющийся новый финансово-инвестиционный механизм государственной поддержки направлен на обеспечение комфортных условий жизни населения Украины. В первую очередь, необходимо увеличение объемов строительства жилья с максимально комфортным расположением инфраструктуры для жизнедеятельности человека, а также уделить особое внимание реконструкции существующего жилищного фонда и завершению незавершенного строительства.

Однако следует учитывать, что любое строительство, а в нашем случае строительство доступного жилья, должно приносить прибыль инвестору. Важными технико-экономическими показателями инвестиционно-строительных проектов являются продолжительность и стоимость, которые тесно связаны с организационной и экономической эффективностью их реализации, обоснование которых является актуальной научно-прикладной задачей.

ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Про житловий фонд соціального призначення. Закон України від 12.01.2006г. № 3334-IV [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
2. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009р. № 1249 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
3. Введение в эксплуатацию жилых зданий [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

4. Житловий фонд України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
5. Населення України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
6. Єсипенко А.Д. Наукові основи забезпечення надійності і безпечної експлуатації будівель та споруд: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора техн. наук: спец. 05.23.08 «Технологія та організація промислового та цивільного будівництва» / А.Д. Єсипенко. – Дніпропетровськ, 2007. – 40 с.
7. Системи технологій життєвого циклу інвестиційно-будівельної сфери діяльності: монографія / [Р.Б. Тяг, П.Е. Уваров, С.В. Іванов та ін.]. – Дніпропетровськ: вид-во Маковецький Ю.В., 2010. – 344 с.
8. Інноваційні концептуальні та формально-аналітичні інструменти обґрунтування, підготовки та впровадження будівельних інвестиційних проєктів: Монографія / [С.А. Ушацький, В.О. Поколенко, О.А. Тугая та ін.]; за ред. В.О. Поколенка. – К.: Вид-во Європ. ун-ту, 2008. – 208 с.
9. Пшінько О.М. Екологія житла. Радіоактивність житла: Навч. Посібник / О.М.Пшінько, Л.Ф. Долина, О.М. Пристинська. – Дніпропетровськ: Вид-во ДДТУЗТ, 2007. – 176 с.
10. Социально-градостроительные аспекты формирования экоселений / Н.В. Савицкий, О.И. Бондаренко, Т. Хода // Строительство, материаловедение, машиностроение. – Днепропетровск: ПГАСА, 2011. – Вып. 58. – С. 616-625.
11. Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда: дисс. доктора техн. наук: 05.23.08 / Шутенко Леонид Николаевич. – Харьков, 2002. – 550 с.
12. <http://dnepr.info/news/region/na-levoberezhnom-3-otkryli-novyj-dom>.