

- Підвищення несучої здатності будівельних конструкцій будівель і споруд, ґрунтів основи; для цього збільшують площу поперечного перерізу конструктивних елементів, застосовують будівельні матеріали з підвищеними характеристиками міцності і деформативними характеристиками, змінюють конструктивні схеми елементів, проводять роботи по зміцненню ґрунтів основи.

У числі інших запобіжних заходів можна назвати проведення досліджень стійкості, метою яких є виявлення слабких місць у всіх системах і ланках, вироблення на цій основі комплексу організаційних, інженерно-технічних та інших заходів щодо їх усунення. Дослідження стійкості об'єкта проводиться не рідше одного разу на 5 років.

Використання автоматизованих систем по запобіганню надзвичайних ситуацій (переривання подачі газу, води, електрики) також може значно скоротити людські жертви та матеріальні збитки, викликані обваленнями.

## **ПРОБЛЕМИ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ**

*Гулакова А.П.*

*Науковий керівник – Гайко Ю.І., канд. техн. наук, доцент*

Методи проектування і управління розвитком міст ще недостатньо враховують зміни, які відбуваються в нашому суспільстві, зокрема, реальні можливості і структуру інвестицій в розвиток міст і систем міського господарства. Вони вже не в змозі реагувати на різкі зміни суспільно-політичних і економічних перетворень. Сучасні умови і перспективи розвитку міст зумовлюють необхідність переоцінки пріоритетів і визначення нових напрямів для подальших глобальних перетворень, корінних змін в організації містобудівного процесу.

Стратегічною метою комплексної реконструкції житлової забудови є створення сукупних матеріально-просторових умов, що забезпечують екологічну безпеку та якість життя, збереження культурної спадщини, а також стійкість розвитку економіки. При плануванні реконструкції міста необхідно виходити з пріоритету інтересів людей і довгострокових інтересів суспільства. Актуальність комплексної реконструкції сформованих міських районів обумовлена низкою соціальних, містобудівних та економічних факторів. Соціальні фактори пов'язані з низькою якістю і потенційною аварійністю житла, високими експлуатаційними витратами на його утримання, накопиченим сукупним зносом; містобудівні – з низькою інтенсивністю використання земельних

ділянок при наявності зростаючого дефіциту території для розміщення будівництва; економічні – з високою інвестиційною привабливістю територій розміщення п'ятиповерхового й старого житла при низькій його ринкової вартості, зі зниженням обсягів дотаційного утримання житла.

В Україні питання комплексної реконструкції застарілого житла вперше на державному рівні розглядалося у 2004-2005 роках. В результаті було розроблено і прийнято Закон України № 525-V від 22 грудня 2006 року «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», який набрав чинності 16.01.2007 та до сьогодні є основним законодавчим актом в цієї сфері.

У відповідності із положеннями цього закону застарілий житловий фонд реконструюється у ході реалізації інвестиційних проектів згідно місцевих програм комплексної реконструкції. Застарілим житловим фондом визнається сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких збіг або знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 відсотків.

Реконструкція житлового фонду це – перебудова житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону).

У Києві першим реальним кроком до виконання програми реконструкції житлового фонду стало затверджене 3 березня 2016 року рішення Київської міської ради №119/119 «Про деякі питання виконання виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) повноважень у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». Це дозволило владі столиці розробити перший проект реконструкції житлового району зі старою забудовою, а 3 червня 2016 року в КМДА оголосили про завершення розробки проекту детального плану території житлового масиву Лісовий Деснянського району в межах вулиць Мілютенка, Шолом-Алейхема, Братиславській і Лісового проспекту. Проект спільно створили Департамент містобудування та архітектури КМДА та комунальне об'єднання «Інститут генерального плану міста Києва».

Чинне законодавство потребує коригування з метою вирішення принаймні трьох основних проблемних питань, які сьогодні стоять на заваді реалізації проектів комплексної реконструкції застарілого житла

1) забезпечення можливості відселення мешканців у разі згоди переважної більшості з них (чинна редакція Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» передбачає відселення за умови згоди усіх власників (наймачів), що практично унеможлиблює реалізацію інвестиційних проектів);

2) законодавчого закріплення необхідності безоплатного надання житла лише тим членам сім'ї власника (наймача), які разом з ним були зареєстровані та перебували на квартирному обліку на певну дату (після прийняття рішення про комплексну реконструкцію стрімко зростає кількість «зареєстрованих» членів сім'ї);

3) коригування коефіцієнту, на який може бути безоплатно збільшена площа, яка надається власнику (наймачу) жилого приміщення, який не перебуває на квартирному обліку (на сьогодні встановлено коефіцієнт 1.5). Доцільно вирішення цього питання передати на місцевий рівень. Органи місцевого самоврядування зможуть диференційовано підійти до встановлення такого коефіцієнту в залежності від особливостей конкретного населеного пункту та інвестиційного проекту.

## **ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ОЦІНКИ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ**

***Мороз Ю.В.***

*Науковий керівник – Гайко Ю.І., канд. техн. наук, доцент*

Земля як фактор виробництва займає особливе становище в господарській діяльності. Земельні ресурси міста є не тільки основою для розміщення значної частини продуктивних сил, але й простору життєдіяльності міського населення в цілому. Для оцінки ефективності міського землевикористання перш за все, слід вивчити зарубіжний досвід оцінювання земель. Аналіз закордонного досвіду встановлення плати за землю дозволяє виявляти фактори, що визначають розмір плати; вивчити динаміку росту цін на землю; установити узгоджену плату за землю та загальну структуру витрат на міське будівництво; вплив плати за землю на політику та характер землевикористання в містах. Виявлення та оцінка факторів, що впливають на цінність земель, має важливе значення для прогнозування її зміни та встановлення більш гнучкої політики обкладання податками.

Французький дослідник Дютейн, вивчаючи механізм формування цін у Паризькій агломерації, дійшов до наступного висновку: ціна ді-