

Питання актуалізації нормативної бази стосовно реконструкції, ремонту та експлуатації житлово-комунальних об'єктів

Онищук Г. І., Агеєва Г. М., Яворська Т. П.
«НДІпроектреконструкція», м. Київ

Наведено основні результати досліджень та аналізу існуючої нормативної бази України щодо реконструкції, ремонту та експлуатації об'єктів житлово-цивільного призначення, пропозиції щодо її актуалізації та подальшого розвитку.

Проблеми реконструкції, ремонту та експлуатації житлового фонду входять до комплексу проблем, пов'язаних із збереженням житлового фонду країни, оновленням і благоустроєм населених пунктів, і являються дуже важливими для суспільства в цілому.

Суттєво впливає на ефективність політики щодо відновлення міст та селищ формування різних форм власності на житло. Основні форми власності згідно чинного законодавства – державна, комунальна та приватна, їх взаємодія, спроможні створити належні умови для оновлення міст, якщо регулювання відносин в житловій сфері буде чітко відзначене правами та обов'язками землекористувачів, квартиронаймачами або товариствами співвласників, що дасть можливість створити сприятливі умови для залучення коштів на фінансування проектів реконструкції.

Житлова реформа має ключове значення для економіки країни. Вона повинна сприяти зниженню інфляції, скороченню дефіциту бюджету, зростанню обсягів залучених коштів населення та комерційних структур на будівництво житла,

переходу до енергозберігаючих технологій, матеріалоємних шляхів міського розвитку та вирішити головну проблему забезпечення житлом населення країни.

В ринкових умовах потребує докорінних змін методологічна основа системи технічної експлуатації будинків та споруд, що склалася з часів існування планової економіки. Технічна експлуатація житлових і громадських будинків до 25.08.05 р. регламентувалася «Положенням про систему технічного обслуговування, ремонту та реконструкції жилих будівель в містах і селищах України. КДП-204/12 Україна 193-91» [1], орієнтованим на планову організацію цієї системи, яка побудована на встановленні для окремих елементів будинків нормативних термінів служби.

У введених в дію Наказом від 17.05.2005 р. №76 Держжитлокомунгоспу України «Правилах утримання жилих будинків та прибудинкових територій» [2], наведено достатньо детальні вказівки щодо проведення технічних оглядів, організації і планування поточного та капітального ремонту, технічної експлуатації житлових будинків. Проте оцінка технічного стану окремих елементів і будинків в цілому не передбачається. По суті технічна експлуатація будинків встановлюється за відомою в експлуатації складних технічних устроїв системою «за ресурсом».

За умов ринкової економіки прийняття рішення щодо необхідності проведення ремонту, реконструкції або виключення з експлуатації системи, якої є будинок, повинне здійснюватися на засадах мінімізації ризику втрат внаслідок відмови елемента (системи в цілому) або витрат внаслідок необхідності проведення передчасного ремонту. Такій підхід потребує залучення нових для системи технічної експлуатації будинків наукових обґрунтувань. Наукові дослідження в галузі теорії надійності та технічної діагностики [3-7] дозволяють провести докорінні методологічні зміни у системі технічної експлуатації будинків і споруд.

Технічна діагностика дозволяє вирішити наступні основні задачі:

- визначити дійсний фізичний стан будинків і споруд в заданий момент часу;
- прогнозувати їх довговічність і дієздатність (тривалість безвідмовної роботи).

При проведенні технічної діагностики першочергову роль відіграє визначення періодичності контролю стану будинку з урахуванням випадкового характеру виникнення ушкоджень конструкцій, які можуть привести до руйнації будівлі. Подібні задачі вже достатньо глибоко вивчені і розроблені в інших галузях – авіації, судноплавстві, радіоелектроніки, енергетики. Їх рішення зводиться до визначення мінімуму вартості обслуговування при забезпеченні максимуму комфортності проживання, тобто до встановлення оптимального обслуговування.

Теоретичні засади технічної діагностики та проведені дослідження дозволяють побудувати модель технічної експлуатації будинків «за станом» [3,4]. Це передбачає перехід від призначення ремонтів після «відпрацювання» певними елементами будинку ресурсу, який визначається спостереженням за будинками, але не виявляє низку важливих параметрів, які використовуються при аналізі надійності цих елементів, до відбору елементів для ремонту «за станом». На наш погляд вважається доцільним призначати ремонти на засадах прогнозу на основі періодичних контролів дієздатності і визначення ризиків втрат при невірні прийнятих рішеннях.

Існують пропозиції використання методів теорії нечітких множин щодо оцінки фактичного стану будівель і споруд із забезпеченням більшої вірогідності отримання достовірних результатів при врахуванні впливу окремих компонентів на стан споруди в цілому [7].

Водночас, можна констатувати, що чинні норми стосовно реконструкції, ремонту та експлуатації житлових будинків, об'єктів комунального та соціально-культурного призначення значно поступаються вимогам до сучасного житла та інфраструктури населених пунктів.

Низькими темпами опрацьовуються нові нормативні акти. Поряд з новими діють документи двадцятирічної і більшої давнини, в яких є посилення на будівельні норми та правила, дія яких припинена.

Дослідження та аналіз існуючої нормативної бази України щодо реконструкції, ремонту та експлуатації об'єктів житлово-цивільного призначення є частиною функцій базової організації з науково-технічної діяльності у будівництві, якою є інститут «НДІпроектреконструкція». Результати проведеної роботи доведені до практичних рекомендацій, оформлені у вигляді звіту про НДР (№ДР 0105U005172).

Серед нормативних документів, які заявлено інститутом до наукового супроводу [8], будівельні норми і правила, відомчі будівельні правила колишнього СРСР, дія яких продовжена в Україні до 2007 р.; державні [9] та відомчі будівельні норми України [10] тощо.

Внаслідок змін у законодавстві України, потреба в гармонізації нормативних документів в галузі будівництва стосовно реконструкції, ремонту та експлуатації об'єктів різноманітного призначення є актуальним питанням.

Аналогічні процесі, пов'язані з актуалізацією нормативних баз в галузі будівництва, здійснюються в країнах СНД. Наприклад, сучасні умови будівництва та реконструкції, нові будівельні технології, матеріали, конструкції та вироби знайшли відображення в нових законодавчих, нормативних та методичних документах Російської Федерації, серед

яких Зведення правил з обстеження несучих будівельних конструкцій будинків та споруд, з реконструкції будинків для закладів соціального обслуговування похилих людей, з гігієнічних вимог до організації будівельного виробництва та будівельних робіт, будівельні норми та правила з організації будівництва, низка документів щодо нормування будівництва в м. Москві; документи, пов'язані з діяльністю житлово-комунального господарства та ін.

Аналіз нормативних документів України дозволив визначити актуальність кожного документу, відповідність їх чинному законодавству України, виявити недоліки та розробити пропозиції щодо скасування або подальшого їх використання без перегляду, розробки змін та доповнень.

Завершується розробка проектів нормативно-правових актів для проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, остаточної редакції ДБН «Реконструкція і капітальний ремонт житлових будинків» [11]. Фахівцями інституту «НДІпроектреконструкція» розроблені проекти низки нормативних документів, які врегульовують питання, пов'язані із взаємодією власників житла, підприємств, які виробляють та надають різні види комунальних послуг. Серед них Порядок запровадження диференційованої плати за житло, до складу якої включається поступово (з 2008 р.) плата за капітальний ремонт житлового будинку, Порядок накопичення та використання коштів на капітальний ремонт жилих будинків, Правила інвентаризації житлових і нежитлових приміщень, об'єктів соціальної і комунальної інфраструктури, Положення про порядок організації робіт з реконструкції та капітального ремонту житлових будинків [12], Правила обстеження, оцінки технічного стану і паспортизації житлових будинків, Порядок визначення вартості робіт при технічному обстеженні житлових будинків і споруд та інші, які формують сучасний нормативно-правовий простір для вирішення проблем, пов'язаних з ремонтом, реконструкцією та експлуатацією будинків і споруд.

Прийняття та надання чинності проекту Нормативно-правового акту з охорони праці (НПАОП) «Правила охорони праці працівників під час технічного обстеження будівель і споруд» дозволить нормувати процеси в будівництві, пов'язані не тільки з правилами безпеки, але і з охороною праці, що також дуже важливо.

Слід звернути увагу на те, що низка діючих нормативних документів вміщує терміни та визначення понять стосовно реконструкції, ремонту та експлуатації об'єктів різного призначення, які за своїм значенням не є однозначними, що призводить до помилкового їх розуміння, невірною тлумачення вимог до складу робіт з реконструкції, ремонту та експлуатації, а також термінів, пов'язаних з ними.

Тому вважаємо за доцільне рекомендувати розробку національного стандарту з визначення термінів та понять щодо ремонту, реконструкції та експлуатації об'єктів не тільки цивільного, а й виробничого призначення. Наявність такого національного стандарту дозволить уникнути неоднозначного розуміння термінів та визначень, які використовуються у різноманітних документах нормативного, методологічного та експлуатаційного призначення.

На цей час в будівництві України чинними є 1327 нормативних документів (НД) національного рівня (загальна кількість нормативних документів різних рівнів галузі складає близько 3-х тисяч), із них 966 – це НД колишнього СРСР. Більшість НД створено ще у 80-і – 90-і роки минулого сторіччя в умовах державної форми власності на всі об'єкти та споруди і не відповідають чинному законодавству, рівню розвитку науки і техніки, вимогами міжнародних конвенцій щодо безпеки та охорони довкілля, до яких приєдналась Україна в останні роки, вимогам міжнародних національних стандартів.

З метою активізації оновлення нормативної бази у будівництві, підняття рівня розроблюваних НД та вимог європейських та міжнародних стандартів відповідно до завдань адаптації законодавства України у сфері стандартизації до законодавства Європейського Союзу та відновлення осередків нормування та стандартизації 40 провідним науково-технічним організаціям будівельного комплексу надано статус базових організацій з науково-технічної діяльності з закріпленням за ними супроводу НД національного рівня.

Потребують невідкладного перегляду 187 будівельних норм, із них 77 з проектування і будівництва об'єктів промислового призначення.

Виходячи з реальних можливостей сьогодення цей перегляд можливо здійснити протягом 4-5 років за умови гарантованого бюджетного фінансування у обсязі близько 20 млн. грн.

У свій час Держбуд України направив ряду проектних організацій біля 20 міждержавних нормативних документів та 8 Правил, розроблених в межах діяльності Міждержавного технічного комітету у галузі будівництва. З них прийнято тільки один (МНС 1.01-01-96).

Крім вищезазначених міждержавних нормативних актів є ще цілий ряд документів, які прийнято в Росії і можуть бути використані в роботі проектними організаціями за дозволом Мінбуду України після їх аналізу та при необхідності доопрацювання.

Інститут «НДІпроектреконструкція» з метою регламентації функціонування житлово-комунальної сфери в сучасних умовах розпочав роботу підготовки Збірника, в якому відповідно до функціонального призначен-

ня передбачається систематизувати законодавчі та нормативно-правові акти, що регламентують діяльність житлово-комунального господарства на сучасному етапі, та навести перелік тих документів, які вже втратили чинність.

З набуттям Україною політичної незалежності започатковано створення нової законодавчо-нормативної бази у сфері будівництва та житлово-комунального господарства.

З 1991 р. введено в дію низку законодавчих та нормативних актів, які суттєво змінили умови функціонування підприємств і організацій житлово-комунального господарства, створили передумови запровадження ринкових відносин у цій життєзабезпечуючій галузі економіки країни.

Зважаючи, що житлово-комунальна сфера включає в себе понад 20 окремих галузей, створення Збірника чинних законодавчих та нормативних актів в розрізі кожної галузі є актуальним і своєчасним.

Основні групи діючого законодавства, що будуть наведені у Збірнику, наступні:

- закони України з питань реформування та розвитку житлово-комунального господарства;
- укази та Розпорядження Президента України з питань реформування та розвитку житлово-комунального господарства;
- постанови Верховної Ради України з питань реформування та розвитку житлово-комунального господарства;
- постанови та Розпорядження Кабінету Міністрів України з питань реформування та розвитку житлово-комунального господарства;
- накази Державного комітету України по житлово-комунальному господарству, Державного комітету України по земельних ресурсах, Державного комітету України у справах містобудування і архітектури, Фонду Державного майна України з питань реформування та розвитку житлово-комунального господарства.

Цей Збірник покликаний надавати практичну допомогу працівникам житлово-комунального господарства щодо правового регулювання відносин між виробниками та споживачами житлово-комунальних послуг.

Перелік посилань

1. **КДП-204/12 Україна 193-91.** Положення про систему технічного обслуговування, ремонту та реконструкції жилих будівель в містах і селищах України// Держжитлокомунгосп України. – На заміну КДП 204 УРСР 32-89/29.09.89; Введ 1.01.92. – Київ: ООП ППК ЖКГ України, 1992. – 49 с.

2. **Наказ від 17.05.2005 р. №76 Держжитлокомунгоспу України Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій // Питання житлової політики України. – №4. – 2005. – С.18-56.**
3. **Кривельов Л. І., Агеєва Г. М. Визначення періодичності ремонтів житлових будинків на засадах теорії технічної діагностики // Реконструкція житла. – 2000. – С.74 -79.**
4. **Кривельов Л. І. Визначення обсягів необхідних змін і оціночної вартості будинків під час реконструкції // Реконструкція житла. – 2003. – С.70-73.**
5. **Попов Н. Н., Меньяло В. А. Техническая диагностика – основа реконструкции зданий и сооружений // Реконструкція житла. – 2000. – С.50-56.**
6. **Филипчук М. Г., Плахотнюк К. Д. Технічні висновки – безумовний етап проектно-пошукових робіт ремонту і реконструкції забудови // Реконструкція житла. – 2003. – С.74-76.**
7. **Єремєєв І. С., Горделадзе М. В. Проблеми оцінювання фактичного стану споруд // Реконструкція житла. – Вип.6. – 2005. – С.196-201.**
8. **Наказ від 23.06.2004 р. №135 Держбуду України Про надання статусу базових організацій науково-технічної діяльності у сферах будівництва, промисловості будівельних матеріалів, архітектури і містобудування // Перелік базових організацій Держбуду України з науково-технічної діяльності у сферах будівництва, промисловості будівельних матеріалів, архітектури і містобудування (за станом на 01.03.2005 р.). – Київ: «Укрархбудінформ», 2005.**
9. **Ремонт і підсилення несучих та огорожувальних будівельних конструкцій і основ промислових будинків і споруд: ДБН В.3.1-1-2002 // Державний комітет України з будівництва і архітектури. – Введ.01.07.2003 р. – К.: Б.и., 2003. – 82 с.**
10. **Ресурсні елементні кошторисні норми на ремонт пасажирських та вантажних ліфтів: ВБН Д.2.8-204.02-2004 // Держжитлокомунгосп України; Розроб. Держ. підпр. «Держ. наук.-дослід. та проектно-вишукув. ін-т «НДІпроектреконструкція». – Введ. вперше 01.03.2004 р. – Київ: ДП «Нора-Друк», 2004. – 86 с.**
11. **Проект ДБН «Реконструкція і капітальний ремонт житлових будинків перших масових серій» // Держ. наук.-дослід. та проектно-вишукув. ін-т «НДІпроектреконструкція»; Керівник Б.С. Дамаскін. – №Е3-04-06-01. – №ДР0102U000579. – Київ, 2001. – 33 с. – Бібліогр.: с. 31-32. – Арх. № 37-0.**
12. **Положення про порядок і організацію робіт з реконструкції та капітального ремонту житлових будинків // Держ. наук.-дослід. та проектно-вишукув. ін-т «НДІпроектреконструкція»; Керівник Б.С. Дамаскін – №1050.99-2000. – №ДР0103U006221; №ДО0203U006745. – Київ, 2000. – 57 с. – Арх. №261.**

Отримано 29.03.06