

ЕКОНОМІЧНІ ПИТАННЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ МІСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Крамар М.В.

Науковий керівник – асист. Потапова Т.Е.

Окупність вкладення в реконструкцію засобів має місце при розгляді реконструкції основних виробничих фондів, де причиною і метою всієї роботи є збільшення об'єму і поліпшення якості продукції підприємства. Треба додати, що при цьому капіталовкладення прямують головним чином, на поліпшення або навіть заміну активної частини виробничих фондів - устаткування, відставання якостей якого від досягнутого вищого рівня гальмує успішну роботу підприємства. Засоби, вкладені в реконструкцію активної частини основних фондів, завжди окупаються, а ефективність цього заходу може і повинна бути нормована. Для невиробничих фондів і особливо для житлових будівель, де немає активної частини, що здійснює приріст товарної продукції, поняття окупності і ефективності капіталовкладень нелогічне і застосовувати його в розрахунках економічної ефективності недоцільно.

Великий вплив на ступінь економічності реконструкції має можлива або очікувана втрата житлової площі. Втрата ця є наслідком перепланування, тобто встановлення в межах загальної площі будівлі, як правило, більшого числа квартир, для чого вимагається відвести частину загальної площі для розміщення додаткової кількості кухонь і санітарних приміщень. Проте навіть облік втрати житлової площі при перебудові будівлі ще недостатньо характеризує процес реконструкції в порівнянні з варіантом його заміни. Обидва варіанти супроводжуються знищенням деякої частини будівельних конструкцій існуючої будівлі або збитком основних фондів. У разі реконструкції це будуть внутрішні змінювані конструкції (часткова або повна заміна перегородок, часткова або повна заміна перекриттів, заміна інженерного устаткування). Таким чином, максимальним збитком основним фондів у разі реконструкції буде сумарна частка конструкцій, що замінюються. У варіанті заміни конкретної будівлі новою, замість його перебудови, збиток основним фондам буде рівний дійсній вартості будівлі, що зноситься.

Отже, передбачається визначити економічну доцільність, по-перше, у вигляді порівняння прямих витрат на реконструкцію будівлі, з компенсацією втрати житлової площі при перевлаштуванні, із заміною його новим будівництвом, а по-друге - порівняти величину збитку основним фондам в тому і другому варіантах.