



08/231-808/ПР
29.06.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

ПРОЄКТ

Про затвердження Програми
комплексної реконструкції кварталів
(мікрорайонів) застарілого житлового
фонду в місті Києві

Відповідно до законів України «Про столицю України - місто-герой Київ», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про регулювання містобудівної діяльності», рішення Київської міської ради від 3 березня 2016 року № 119/119 «Про деякі питання здійснення виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) повноважень у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», з метою реалізації Стратегії розвитку міста Києва до 2025 року, затвердженої рішенням Київської міської ради від 15 грудня 2011 року № 824/7060, та для прискорення комплексного вирішення питань оновлення кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду міста, розвитку інфраструктури, забезпечення комфортних умов для проживання мешканців міста Київська міська рада:

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (далі - Програма) згідно з додатком 1, що додається.
2. Затвердити перелік кварталів, які підлягають першочерговій комплексній реконструкції згідно з додатком 2, що додається.
3. Визначити Департамент будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідальним виконавцем і головним розпорядником коштів з реалізації Програми.

4. Департаменту будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) в установленому порядку :

4.1. Забезпечити реалізацію Програми.

4.2. Забезпечити розробку проектів розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про затвердження переліку кварталів застарілого житлового фонду, які підлягають комплексній реконструкції.

4.3. Забезпечити проведення інвентаризації застарілого житлового фонду кварталів, які підлягають комплексній реконструкції.

4.4. Забезпечити організацію та проведення конкурсу із залучення інвесторів-забудовників для реалізації проектів комплексної реконструкції, заміни житлового фонду.

4.5. Подати до Департаменту фінансів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) бюджетний запит з пропозиціями щодо потреби в бюджетних коштах, необхідних для фінансування заходів реалізації Програми.

5. Департаменту фінансів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) при формуванні бюджету міста Києва на відповідний рік, передбачити кошти для фінансування заходів реалізації Програми.

6. Оприлюднити це рішення в установленому порядку.

7. Це рішення набирає чинності з дня його оприлюднення.

8. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Депутати Київської міської ради -
Постійна комісія Київської міської ради
з питань житлово-комунального господарства
та паливно-енергетичного комплексу:

Голова постійної комісії

Секретар постійної комісії

Перший заступник голови постійної комісії

Перший заступник голови постійної комісії

Член постійної комісії

Олександр БРОДСЬКИЙ

Тарас КРИВОРУЧКО

Віталій ПАВЛИК

Юрій ТИХОНОВИЧ

Олександр ПОПОВ

Депутатка Київської міської ради

Депутат Київської міської ради

Юлія ЯРМОЛЕНКО

Ярослав ФЕДОРЕНКО

ПОГОДЖЕННЯ:

Директор Департаменту будівництва
та житлового забезпечення

Борис РАБОТНИК

Постійна комісія Київської
міської ради з питань житлово-
комунального господарства та
паливно-енергетичного
комплексу

Голова постійної комісії

Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар постійної комісії

Тарас КРИВОРУЧКО

Постійна комісія Київської
міської ради з питань архітектури,
містобудування та земельних відносин

Голова постійної комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар постійної комісії

Юрій ФЕДОРЕНКО

Постійна комісія Київської міської ради
з питань бюджету та соціально-
економічного розвитку

Голова постійної комісії

Андрій ВІТРЕНКО

Секретар постійної комісії

Владислав АНДРОНОВ

В. о. начальника управління правового
забезпечення діяльності Київради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Київської міської ради «Про затвердження Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві».

1. ОБҐРУНТУВАННЯ НЕОБХІДНОСТІ ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ.

Вирішення проблеми модернізації застарілого житлового фонду та приведення його у відповідність до сучасних вимог є одним із пріоритетних завдань місцевої влади.

Як показав аналіз, загальний обсяг застарілого житлового фонду по місту Києву складає 5 395 будинків, загальною площею 12 322 тис. м²., чисельність населення, що проживає у зазначеному житловому фонді - 566 732 особи. Вказані будинки фактично вичерпали свій експлуатаційний ресурс та мають незадовільний технічний стан.

Продовження експлуатації таких будинків несе в собі не лише незручності, а й пряму загрозу, як для мешканців такого житла, так і для оточуючого середовища: руйнація, аварії зношених інженерних мереж, непристосованість для маломобільних груп населення, низька енергоефективність та невідповідність нормам тепло-, гідро- та звукоізоляції, неефективне використання територій.

В зв'язку з цим протягом останніх років Київською міською радою та її виконавчим органом Київською міською державною адміністрацією здійснюється комплекс заходів щодо вирішення питань комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Рішенням Київської міської ради від 03.03.2016 №119/119 «Про деякі питання здійснення виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) повноважень у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) доручено розробити і подати на затвердження Київській міській раді Програму комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (далі – Програма).

Розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.07.2017 № 828 «Про деякі питання організаційного забезпечення реалізації рішення Київської міської ради від 03 березня 2016 року № 119/119 «Про деякі питання здійснення виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) повноважень у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (далі – Розпорядження № 828) Департамент будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) визначено замовником розробки проєкту Програми.

На даний час на виконання пункту 2 Розпорядження № 828 на замовлення Департаменту будівництва та житлового забезпечення розробник - приватне

підприємство «Інститут Урбаністики» в установленому порядку розробив зазначену Програму.

Одними із головних завдань розробки Програми є визначення меж територій комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві, надання характеристики цим територіям, технічного стану житлових будинків за результатом візуального обстеження, визначення черговості реалізації Програми з формуванням паспортів територій застарілого житлового фонду в розрізі адміністративних районів міста Києва, з виділенням кварталів (мікрорайонів) проведення першочергової комплексної реконструкції.

Мета Програми – розроблення послідовної системи заходів забезпечення проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду з формуванням комфортних умов житлового середовища в сучасних соціально-економічних умовах міста Києва.

2. МЕТА І ЗАВДАННЯ ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ.

Зазначений проєкт рішення підготовлено з метою прискорення комплексного вирішення питань оновлення кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду міста, розвитку інфраструктури, забезпечення комфортних умов для проживання мешканців міста Києва, шляхом реалізації проєктів комплексної реконструкції кварталів, які підлягають першочерговій комплексній реконструкції відповідно до зазначеної Програми.

3. СТАН НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЇ БАЗИ У ДАНІЙ СФЕРІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ.

Відповідно до законів України «Про столицю України - місто-герой Київ», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про регулювання містобудівної діяльності», рішення Київської міської ради від 3 березня 2016 року № 119/119 «Про деякі питання здійснення виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) повноважень у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», з метою реалізації Стратегії розвитку міста Києва до 2025 року, затвердженої рішенням Київської міської ради від 15 грудня 2011 року № 824/7060.

4. ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ

Реалізація проєкту рішення потребує додаткових бюджетних коштів, необхідних для фінансування заходів реалізації Програми.

Обсяг фінансування буде визначений додатковими розрахунками після затвердження зазначеної Програми.

5. ПРОГНОЗ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ НАСЛІДКІВ ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ

Прийняття зазначеного проекту рішення прискорить реалізацію проектів комплексної реконструкції кварталів, які підлягають першочерговій комплексній реконструкції відповідно до зазначеної Програми.

Реалізація Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду забезпечить формування комфортних та безпечних умов проживання населення, подальший розвиток соціальної інфраструктури та оновлення існуючої інженерної та транспортної інфраструктури, сприятиме підвищенню ефективного використання міських територій та збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету, забезпечить залучення додаткових інвестицій в розвиток міста з метою подальшого сталого розвитку міста Києва.

6. РЕГІОНАЛЬНИЙ АСПЕКТ.

Проект рішення не стосується питання розвитку адміністративно - територіальної одиниці.

7. Позиція заінтересованих органів.

Проект рішення не стосується інтересів інших органів.

8. ГРОМАДСЬКЕ ОБГОВОРЕННЯ.

Проект рішення не потребує громадського обговорення.

9. СУБ'ЄКТИ ПОДАННЯ ПРОЄКТУ РІШЕННЯ.

Суб'єктом подання проекту рішення є депутати Київської міської ради - члени постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу та депутати Київської міської ради.

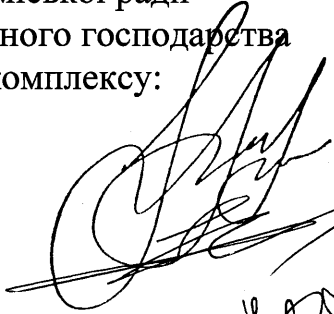
Відповідальним за супроводження проекту рішення є голова постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу: Бродський Олександр Якович, к.т. 202-73-11.

Доповідачем на пленарному засіданні є директор Департаменту будівництва та житлового забезпечення Работнік Борис Петрович, (к.тел.235-61-02).

Співдоповідачем є голова постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу - Бродський Олександр Якович, к.т. 202-73-11.

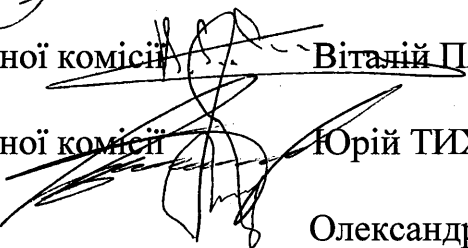
Депутати Київської міської ради-
постійна комісія Київської міської ради
з питань житлово-комунального господарства
та паливно-енергетичного комплексу:

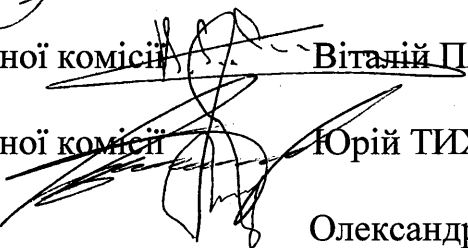
Голова постійної комісії

 Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар постійної комісії

Тарас КРИВОРУЧКО

Перший заступник голови постійної комісії  Віталій ПАВЛИК

Перший заступник голови постійної комісії  Юрій ТИХОНОВИЧ

Член постійної комісії

Олександр ПОПОВ

Депутатка Київської міської ради

 Юлія ЯРМОЛЕНКО

Депутат Київської міської ради

Ярослав ФЕДОРЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

додаток 1

рішення Київської міської ради

від _____ № _____

**ПРОГРАМА КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ
(МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В МІСТІ
КИЄВІ**

Основні положення.

ЗМІСТ

ТЕКСТОВА ЧАСТИНА. ВСТУП	4
1. АКТУАЛЬНІСТЬ, МЕТА ТА ЗАВДАННЯ ПРОГРАМИ	7
2. СТРУКТУРА ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ М. КИЄВА	10
3. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.....	17
4. ПЕРЕЛІК ОБ'ЄКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ	24
4.1. Формування меж об'єктів комплексної реконструкції	24
4.2. Формування переліку кварталів (мікрорайонів) для проведення першочергової комплексної реконструкції.....	27
5. ПРИНЦИПИ, МЕТОДИ ТА МЕХАНІЗМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ	30
5.1. Принципи реалізації Програми комплексної реконструкції.....	30
5.2. Можливі методи комплексної реконструкції застарілого фонду	32
5.3. Пропозиції щодо можливих механізмів фінансування проектів комплексної реконструкції	34
ГРАФІЧНА ЧАСТИНА	36

ДОДАТКИ

1. Кваліфікаційний сертифікат архітектора. Плешкановська А.М. Серія АА № 002175, виданий 21.08.2014 р.;
2. Рішення Київської міської ради від 03.03.2016 № 119/119 «Про деякі питання здійснення виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) повноважень у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»;
3. Розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.07.2017 № 828 «Про деякі питання організаційного забезпечення реалізації рішення Київської міської ради від 03 березня 2016 року № 119/119 «Про деякі питання здійснення виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною

адміністрацією) повноважень у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»;

4. Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 21.03.2007 № 300 «Про запровадження в місті Києві Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»;
5. Рішення Київської міської ради від 12.11.2019 № 52/7625 «Про здійснення інвентаризації застарілого житлового фонду в м. Києві»;
6. Технічні вимоги надання послуг з розроблення проєкту «Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві»;
7. Перелік житлових будинків м. Києва, які визнані непридатними для проживання та аварійними на 01.01.2020 р.

ТЕКСТОВА ЧАСТИНА. ВСТУП

Підставою для розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві є розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.07.2017 № 828 «Про деякі питання організаційного забезпечення реалізації рішення Київської міської ради від 03 березня 2016 року № 119/119 «Про деякі питання здійснення виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) повноважень у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду».

Замовник проекту Програми – Департамент будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Розробник – ПП «Інститут Урбаністики», м. Київ.

Виконання проекту Програми здійснювалось поетапно:

- *Етап I* «Дослідно-аналітична частина» та *Етап II* «Межі територій комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». Договір на виконання – № 78 від 09 жовтня 2019 року, за кодом CPV за ДК 021:2015 – 71410000-5 «Послуги у сфері містобудування».
- *Етап III* «Паспорти територій застарілого житлового фонду в розрізі адміністративних районів міста Києва». Договір на виконання – № 82 від 16 листопада 2021 року, за кодом CPV за ДК 021:2015 – 71410000-5 «Послуги у сфері містобудування».

Робота виконувалась відповідно до Календарного плану та Технічних вимог на виконання робіт.

Розроблення проекту «Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві» базується на законодавстві України, державних будівельних нормах, офіційних даних структурних підрозділів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), аналізі наявної містобудівної і проектної документації, вітчизняного та зарубіжного досвіду реконструкції застарілого житлового фонду.

Основними законодавчими та нормативно-правовими документами, що використані при розробленні проєкту, є:

1. Житловий Кодекс Української РСР, від 30.06.1983 № 5464-X;
2. Земельний кодекс України, від 25.10.2001 № 2768-III;
3. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», від 17.02.2011, № 3038-VI;
4. Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», від 22.12.2006 № 525-V, редакція від 04.11.2018 № 2581-VIII;
5. Проект Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», режим доступу: <https://www.minregion.gov.ua/base-law/grom-convers/elektronni-konsultatsiyi-z-gromadskistyu/proekt-zakonu-ukrayiny-pro-vnesennya-zmin-do-zakonu-ukrayiny-pro-kompleksnu-rekonstrukciyu-kvartaliv-mikrorajoniv-zastarilogo-zhytlovogo-fondu/> ;
6. Концепція державної житлової політики, схвалена постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 року № 254/95;
7. Державна програма реконструкції жилих будинків перших масових серій, розроблена на основі доручення Президента України від 18 листопада 1997 р.;
8. Рішення Київської міської ради від 03.03.2016 №119/119 «Про деякі питання здійснення виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) повноважень у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»;
9. Розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.07.2017 № 828 «Про деякі питання організаційного забезпечення реалізації рішення Київської міської ради від 03 березня 2016 року № 119/119 «Про деякі питання здійснення виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) повноважень у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»;
10. Єдиний класифікатор житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання, затверджений наказом Держбуду від 30.09.1998 № 215;

11. Положення про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання, затверджене Постановою Ради Міністрів УРСР від 26.04.1984 № 189;
12. Інші нормативно-правові акти, державні будівельні норми, рішення Київської міської ради про затвердження детальних планів територій.

При розробленні проекту була проаналізована наступна чинна та проектна містобудівна документація:

1. Чинний Генеральний план розвитку м. Києва та проект планування його приміської зони до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради № 370/1804 від 28.03.2002 р.;
2. Концепція стратегічного розвитку міста Києва (Перша стадія Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року), затверджена рішенням Київської міської ради № 35/4847 від 16.09.2010 р.;
3. Проект Генерального плану м. Києва, що наразі перебуває в стадії затвердження, розроблений на підставі та в розвиток затвердженої Концепції стратегічного розвитку м. Києва;
4. Детальні плани території окремих ділянок в м. Києві (затверджені та ті, що знаходяться на етапі розроблення);
5. Отчет о возможности реконструкции пятиэтажных жилых домов строительства 60-х годов в 8-ми районах г. Киева, 1996 р.;
6. Міська програма комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, проект, м. Київ, 2008 р.;
7. Містобудівна концепція реновації забудови території уздовж вул. Маршала Гречка в Подільському районі м. Києва (від №2 до №26-а), 2006 р.;
8. Програма економічного і соціального розвитку міста Києва на 2021–2023 роки;
9. Інші проектні та передпроектні пропозиції.

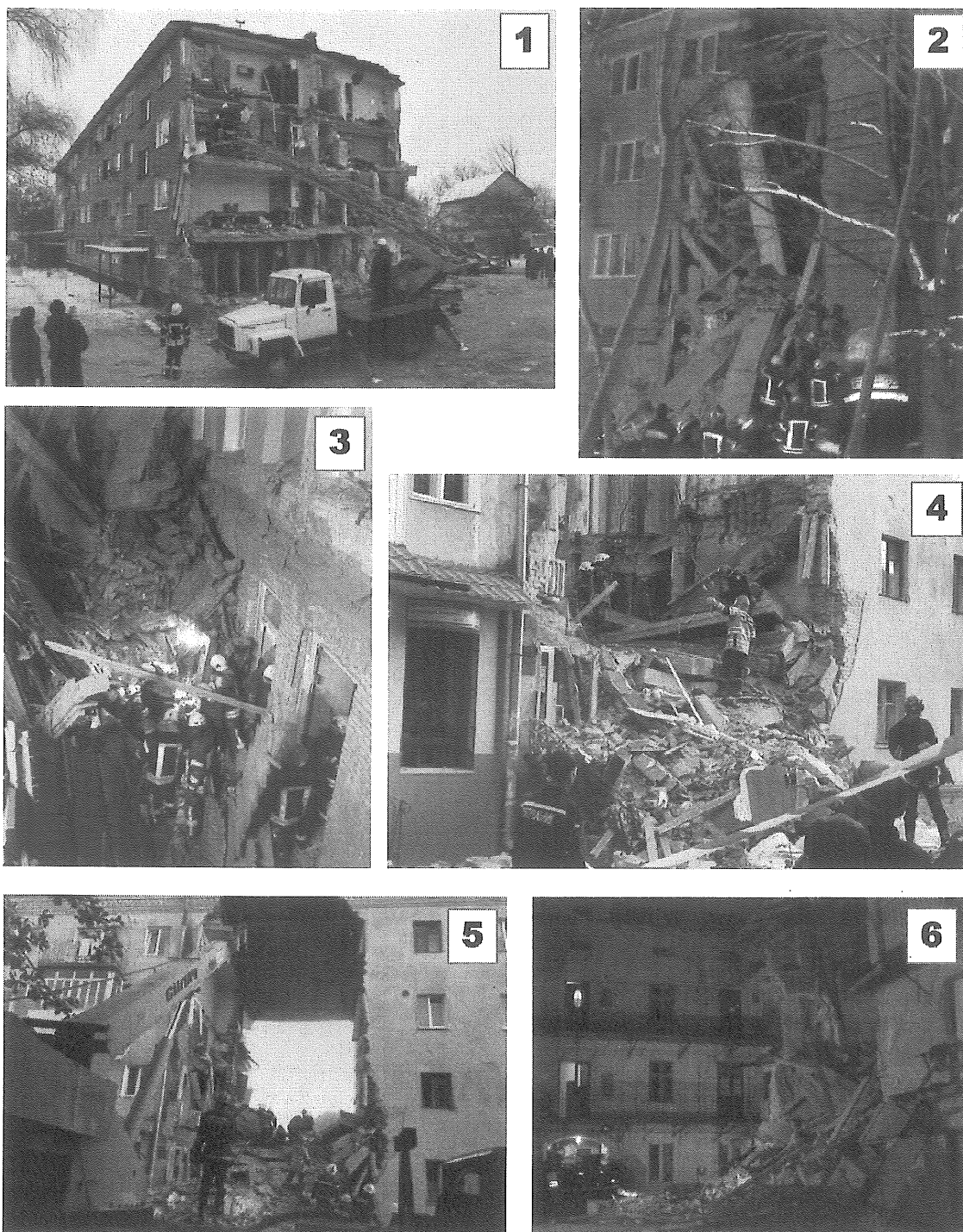
1. АКТУАЛЬНІСТЬ, МЕТА ТА ЗАВДАННЯ ПРОГРАМИ

В історії формування сучасного матеріально-речового середовища в нашій країні можна виділити декілька найважливіших етапів. До них, безумовно, відноситься створення потужної індустріальної бази в передвоєнні роки, відновлення народного господарства після II Світової війни та вирішення житлової проблеми на основі розвитку індустріального домобудування в 50-60-ті роки минулого століття. Кожен з цих етапів викликав необхідність мобілізації великого обсягу різних видів ресурсів – природних, технічних, технологічних, інтелектуальних, людських та інших. Подолання жорсткої житлової кризи шляхом масового житлового будівництва на основі створення будівельної індустрії з формуванням нової системи організації будівельного процесу слід віднести до числа найважливіших соціальних досягнень тієї епохи.

В Україні масове будівництво того періоду здійснювалось в м. Києві (7,5 млн. кв.м) та в містах з високо розвинутим індустріальним виробництвом, в областях: Донецькій (15,7 млн. кв.м), Луганській (10,06 млн. кв.м), Одеській (6,22 млн. кв.м), Харківській (5,19 млн. кв.м) та АР Крим (3,03 млн. кв.м). Загальна кількість будинків складала біля 25 тисяч одиниць. Подібне будівництво велося також по всій Західній і Східній Європі і, навіть, в Азії (В'єтнам). Проте в Європі такі будинки дуже швидко реконструювали. Було проведено капітальний ремонт будівель з утепленням стін, заміною столярки, сантехніки, з новим облаштуванням.

В Україні реальний строк життя і проєктів, і будівель масових серій першого періоду індустріального домобудування за найоптимістичнішими очікуваннями не може перевищувати 50-70-ти років. Цей термін був, перш за все, встановлений виходячи з «життєвості» конструкцій, а також очевидної невисокої якості будівництва в цілому. Зараз ці житлові будинки не лише вичерпали свій моральний та технічний ресурс, а й вступили в протиріччя з загальною практикою житлового будівництва останніх років. Утворилась нерівність в умовах комфортності між різними за часом видами забудови.

На даний час, коли з кожним роком технічний стан будівель починає катастрофічно погіршуватися, будинки починають руйнуватися, призводячи до матеріальних збитків і, що найбільш жахливо, до людських жертв (див. Мал. 1),



Малюнок 1. Приклади руйнування будинків в Україні.

сформувалось чітке усвідомлення необхідності напрацювання системи негайних заходів щодо реконструкції забудови перших індустріальних серій і взагалі застарілого житлового фонду.

Значний знос конструктивних елементів будинків перших масових серій індустріального домобудування, інших застарілих будівель і споруд, невідповідність їх стану уявленню людей про комфортні умови проживання, і не

лише щодо фізичної якості житла а й щодо його архітектурно-планувальних і санітарно-гігієнічних характеристик, з одного боку; з іншого – умови ринку нерухомості, що вимагають підвищення економічної ефективності використання міських територій, обумовили надзвичайну актуальність та необхідність розроблення Програми реконструкції.

Відповідно до розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.07.2017 № 828 *замовником* розробки проєкту «Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві» визначено Департамент будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації). *Розробник* проєкту Програми – ПП «Інститут Урбаністики».

Мета Програми – розроблення послідовної системи заходів забезпечення проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду з формуванням комфортних умов житлового середовища в сучасних соціально-економічних умовах Києва.

Основними завданнями реалізації Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду є:

- протидія деградації житлового фонду;
- забезпечення подальшого розвитку соціальної інфраструктури та оновлення існуючої інженерної та транспортної інфраструктури;
- формування комфортних умов проживання населення;
- сприяння підвищенню ефективного використання міських територій та збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету;
- залучення додаткових інвестицій в розвиток міста;
- забезпечення подальшого сталого розвитку міста Києва.

2. СТРУКТУРА ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ М. КИЄВА

За даними Головного управління статистики у м. Києві станом на 01.01.2019 р. в місті нараховується 63,5 млн. кв.м загальної площі житла (з урахуванням індивідуальної садибної забудови), що становить 1 081,74 тис. квартир. Середня житлова забезпеченість –21,8 кв.м/люд.

На початку третього тисячоліття в столиці європейської держави серед загальної кількості квартир 1,9 % (20 539 квартир) не забезпечені холодним, а 3,3 % (35 691 квартира) – гарячим водопостачанням. У 4,3 % (46 513 квартир) відсутня каналізація та 3,9 % (42 185 квартир) не забезпечені опаленням.

В роботі були проаналізовані матеріали Адресного переліку житлових будинків для комплексної реконструкції кварталів, сформованого районними в м. Києві державними адміністраціями.

Зважаючи на формулювання поняття «застаріла житлова забудова» наведене в чинній версії Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» до «застарілої» віднесена *«...сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови»*. Саме тому при аналізі не враховувались наявні 9-поверхові житлові будинки першого періоду індустріального домобудування, наявні в місті Києві, та індивідуальні садибні будинки.

Враховуючи період будівництва будинків, їх технічний стан і забезпеченість мінімально необхідним інженерним устаткуванням, весь застарілий фонд м. Києва може бути розділений на наступні типи:

- 1) будинки історичного типу, періоду будівництва до I Світової війни;
- 2) будинки барачного типу, переважно збудовані після II Світової війни;
- 3) будинки типу «сталінка», рядові і номенклатурні;
- 4) будинки першого періоду індустріального домобудування (так звані «хрущовки»), панельні та цегляні.

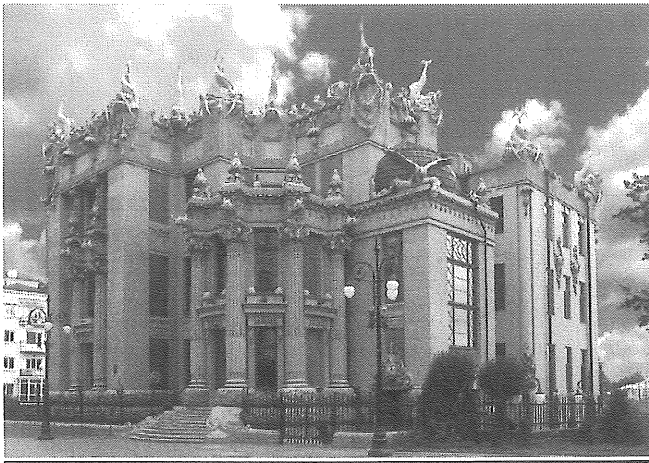
Нижче наведена характеристика основних конструктивних схем, архітектурно-планувальних рішень та техніко-економічних показників в розрізі виділених типів застарілого житлового фонду.

1. Будинки історичного типу

В Києві нараховується велика кількість (1,058 млн. м²) історичних будинків, збудованих до 1920 року (періоду I Світової та громадянської війн), які можна розділити на два підтипи:

- *об'єкти культурної спадщини*, що занесені до Державного Реєстру пам'яток культурної спадщини. Більшість таких будинків-пам'яток використовуються як громадські будівлі, знаходяться під охороною держави та мають достатньо добрий технічний стан, наприклад, «будинок з химерами» архітектора Городецького. Проте, навіть незважаючи на статус пам'ятки, іноді вони мають надто ветхий технічний стан і знаходяться на межі руйнування (будинок І. Сікорського, Мал. 2.).
- *об'єкти, що не мають статус пам'ятки культурної спадщини*, проте такі, що формують так звану «фонову історичну забудову» міста.

Будинок з химерами арх. Городецького



Будинок-садиба І. Сікорського



Малюнок 2. Загальний вигляд будинків історичного типу

Зважаючи на історико-архітектурну цінність таких будівель і неможливість застосування загальних підходів до реконструкції для їх відродження (оскільки мова має йти не про реконструкцію, а про реставрацію подібних об'єктів) в даній роботі застарілі житлові будинки цього типу не розглядаються. Для даного типу застарілих будинків рішення мають прийматися індивідуально.

2. Будинки барачного типу

Будинки барачного типу споруджувались після II Світової війни в якості тимчасового житла, але й до теперішнього часу в м. Києві нараховується до **0,297 млн. м²** подібних будинків. Будувалось таке житло без точних розрахунків, зі значною економією, з підручних матеріалів (зазвичай, з цегли зруйнованих будинків). На сьогоднішній день житло такого типу збереглося на Сирці, в Дарниці та, частково, на Чоколівці (Мал. 3.).

Дарницьке соцмістечко



Район ДВРЗ



Малюнок 3. Загальний вигляд будинків барачного типу

Основними їх недоліками є: розтріскування зовнішньої цегли несучих стін, аварійний стан внутрішніх дерев'яних стін, незадовільний стан внутрішніх електромереж і сантехнічного устаткування, а, інколи, взагалі відсутність окремих мереж, планування під комунальні квартири.

3. Будинки типу «сталінка»

Забудова даного типу споруджувалась у 30-і та 50-і роки XX століття (період правління Й. Сталіна) і нараховує в Києві біля **0,764 млн м²**. Будинки розділяються на два підтипи – рядові та номенклатурні:

- «рядові» будинки – триповерхові з висотою поверху 3,3 м, мають цегляні стіни, перекриття – дерев'яні, покрівля – скатна з горищем;
- «номенклатурні» будинки мають 5-10 поверхів з ліфтом. Внутрішнє планування квартир, приміщення загального користування, сходові клітини, входні холи і підсобні приміщення, балкони, лоджії, еркери достатньо просторі (див. Мал. 4).

1) «рядові»

2) «номенклатурні»



Малюнок 4. Загальний вигляд будинків типу «сталінка»

В забудові типу «сталінка» з'явилися ознаки серійності: зовнішня схожість, схоже планування та будівельні матеріали. В цей період було налагоджено виробництво уніфікованих деталей (залізобетонних плит перекриття, деталей фундаментів, збірних колон тощо). Це створило передумови для широкої індустріалізації, переходу до масового будівництва повнозбірних будівель.

4. Будинки перших масових серій періоду індустріального домобудування («хрущовки»)

Будинки, що будувалися за програмою відновлення зруйнованого у роки II Світової війни житлового фонду, започаткованою тодішнім керівником СРСР – Микитою Хрущовим (50-і – 70-і роки). Загальна площа цих будинків в Києві складає майже **9,025 млн. м²**. З них 21% складають панельні будинки, 46% – цегляні, 33% – великоблочні. Найбільше розповсюдження отримали 5-поверхові серії: 1-438, 1-464, 1-480 (**8,73 млн. м²**) (див. Мал. 5.).

- «хрущовки» цегляні п'ятиповерхові (серія 1-438). Конструктивна схема – безкаркасна з поздовжніми несучими стінами.

1) серія 1-438 цегляна

2) серія 1-464 панельна



3) *серія 1-480 цегляна*



4) *серія 1-480 панельна*



5) *серія 1-464-A*



Малюнок 5. загальний вигляд будинків перших масових серій періоду індустріального домобудування (типу «хрущовки»)

- «хрущовки» панельні п'яти- (серія 1-464) та дев'ятиповерхові (серія 1-464-A) не отримали в Києві широкого розповсюдження. Конструктивна схема – безкаркасна з поперечними несучими стінами.
- «хрущовки» цегляні, панельні п'ятиповерхові (серія 1-480), найбільш широко розповсюджені в Києві. Конструктивна схема – перехресно-стінова. Фундаменти – бетонні, стіни – цегляні з покриттям керамічною плиткою або панелі залізобетонні.

Зважаючи на формулювання поняття «застаріла житлова забудова» наведене в чинній версії Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів

(мікрорайонів) застарілого житлового фонду» до «застарілої» віднесена «...сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови». Саме тому при аналізі не враховувались наявні 9-поверхові житлові будинки першого періоду індустріального домобудування, наявні в місті Києві, та індивідуальні садибні будинки.

Диференціація забудови дозволить більш ефективно використовувати різні методи реконструкції застарілого житлового фонду від повного знесення до ущільнення, модернізації, реконструкції та реставрації. Порівняльна та узагальнена характеристики різних типів застарілої забудови наведені в Таблиці 1.

Таблиця 1.

Основні характеристики різних типів застарілих житлових будинків

Параметри	Історична забудова	Забудова барачного типу	Забудова типу «сталінка»	
			Рядова	Номенклатурна
серія			I-201 – I-405	II-01 – II-07
період будівництва	до 1920 р.	1950-і роки	1950-і роки	1950-і роки
матеріал несучих стін	цегла, дерево	цегла (з розібраних будівель)	цегла	цегла
товщина несучих стін	0,51-0,80 м		0,51 м	0,51 м
переkritтя	дерев'яні	дерев'яні	дерев'яні	залізобетонні плити
покрівля	скатна, з горищем	скатна, з горищем	скатна, з горищем	скатна, з горищем
поверховість	1-8 поверхів	1-3 поверхи	3 поверхи	5-10 поверхів
висота стелі	2,5-4,5 м	3,3 м	3,3 м	3,6-4,0 м
площа кухень	4,5-12 м ²	6-15 м ² (спільні)	7,0 - 7,8 м ²	7-12 м ²
ліфт	відсутній/є	відсутній	відсутній	є

Основні характеристики різних типів застарілих житлових будинків

Параметри	Забудова типу «хрущовка», 5-ти поверхова			Забудова типу «хрущовка», 9- ти поверхова панельна
	панельна	цегляна	цегляна	
серія	1-464	1-438	1-480	1-464А
період будівництва	1960-і роки	1950-1960-і роки	1960-1970-і роки	1960-1970-і роки
матеріал несучих стін	залізобетонні панелі	цегла, цегляні великоблочні	цегла, залізобетонні панелі	залізобетонні панелі
товщина несучих стін	0,35 м	0,51 м	0,35-0,45 м	0,35 м
переkritтя	залізобетонні плоскі	залізобетонні плоскі і шатрові	залізобетонні шатрові	залізобетонні, шатрові
покрівля	пласка, суміщена	пласка, суміщена	пласка, суміщена або роздільна	пласка
поверховість	5 поверхів	5 поверхів	5 поверхів	9 поверхів
висота стелі	2,5 м	2,5 м	2,5 м	2,55 м
площа кухень	5,6 - 6,3 кв.м	5-6 кв.м	5-6,5 кв.м	6,4 - 7,6 кв.м
ліфт	відсутній	відсутній	відсутній	є

3. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Аналіз загального обсягу житлового фонду, що може бути віднесений до застарілого, проведено на підставі матеріалів:

- 1) Адресного переліку житлових будинків для комплексної реконструкції кварталів, сформованого районними в м. Києві державними адміністраціями (надано Замовником);
- 2) Програми економічного і соціального розвитку міста Києва на 2021–2023 роки (режим доступу: https://dei.kyivcity.gov.ua/files/2020/8/17/proiet_Hrogramu_SER_na_2021_2023_roki.pdf);
- 3) даних Інформаційно-аналітичної системи управління житловим фондом м Києва (режим доступу – <https://www.municipal.kiev.ua/kyev/>), створеної при Департаменті житлово-комунальної інфраструктури та Департаменті економіки та інвестицій виконавчих органів КМР (КМДА).

За результатами проведеного аналізу загальний обсяг застарілого житлового фонду в м. Києві (без урахування приватних садибних та 9-поверхових будинків) складає **11 143,8 тис. м²**. Він розташований в **4 948 будинках**. Чисельність населення, що проживає в зазначеному житловому фонді – **576,9 тис. осіб**.

В межах дослідження також було проаналізовано особливості правового статусу застарілого житлового фонду Києва. За офіційними даними (Статистичний збірник 2018) станом на 2018 рік у великих містах, в тому числі в Києві, в приватній власності (приватизовані, куплені) перебуває 92,4 % квартир, у державній та відомчій власності – 0,7 %, а 6,9 % сімей винаймають житло у приватних власників. За результатами власного соціологічного опитування, проведеного в рамках цього дослідження, в місті Києві серед опитаних, які проживають у житлі, що може бути віднесене до застарілого, 84,3 % є власниками своїх помешкань, 10,4 % – орендують житло, і ще 5,3 % проживають у неприватизованих квартирах.

За результатами проведеного дослідження наявної застарілої забудови в місті Києві уточнені обсяги застарілих житлових фондів характеризуються наступними значеннями (характеристика наведена в цілому по місту Києву та в розрізі адміністративних районів міста, дивись Табл. 2.).

Таблиця 2.

**Узагальнені обсяги застарілого житлового фонду за типами забудови
м. Київ**

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м2	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	918	15179	1058037,5	33217
барачного типу (1920-1955 рр.; до 3 поверхів включно)	402	6203	297356,1	15588
"сталінки" (1920-1955 рр.; 4-5 поверхів)	381	14585	763869,2	32975
"хрущовки" (після 1955 року), всього	3247	215415	9024577,2	495088
– цегляні	2067	125884	5151305,8	278688
– панельні	646	54074	2344577,0	123855
– дані відсутні	534	35457	1528694,4	92545
РАЗОМ	4948	251382	11143840,0	576869
Садібна та малоповерхова блокована	217	336	30995,7	1083

Далі, в таблицях 3 – 12 наведені узагальнені обсяги застарілого житлового фонду за типами забудови в розрізі адміністративних районів та по місту в цілому.

Сформований перелік та Схема розміщення районів комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду в м. Києві (дивись графічну частину).

Таблиця 3.

Голосіївський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м ²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	163	2688	179309,4	4743
барачного типу (1920-1955 рр.; до 3 поверхів включно)	43	681	29213,9	1987
"сталінки" (1920-1955 рр.; 4-5 поверхів)	62	1885	93665,2	4207
"хрущовки" (після 1955 року), всього	303	19753	716671,8	43969
– цегляні	292	18961	694458,5	42462
– панельні	8	758	22213,3	1507
– дані відсутні	3	34	0,0	0
РАЗОМ	571	25007	1018860,3	54905
Садібна та малоповерхова блокована	67	102	6695,6	285

Таблиця 4.

Дарницький адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м ²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	0	0	0,0	0
барачного типу (1920-1955 рр.; до 3 поверхів включно)	61	870	40317,0	2334
"сталінки" (1920-1955 рр.; 4-5 поверхів)	4	117	7723,3	308
"хрущовки" (після 1955 року), всього	171	11025	443656,6	28716
– цегляні	150	10031	406716,1	26507
– панельні	4	250	13428,9	657
– дані відсутні	17	744	23511,5	1551
РАЗОМ	236	12012	491696,9	31357
Садібна та малоповерхова блокована	7	10	497,2	29

Таблиця 5.

Деснянський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м ²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	0	0	0,0	0
барачного типу (1920-1955 рр.; до 3 поверхів включно)	7	45	2406,8	127
"сталінки" (1920-1955 рр.; 4-5 поверхів)	0	0	0,0	0
"хрущовки" (після 1955 року), всього	60	4665	186184,7	11047
– цегляні	27	1437	59813,7	3793
– панельні	25	2649	103643,0	5731
– дані відсутні	8	579	22728,0	1523
РАЗОМ	67	4710	188591,5	11174
Садибна та малоповерхова блокована	7	14	1164,8	49

Таблиця 6.

Дніпровський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м ²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	0	0	0,0	0
барачного типу (1920-1955 рр.; до 3 поверхів включно)	73	1371	70250,8	3828
"сталінки" (1920-1955 рр.; 4-5 поверхів)	20	799	44553,3	2013
"хрущовки" (після 1955 року), всього	537	42104	1851359,9	101346
– цегляні	245	17704	780876,8	43304
– панельні	286	23813	1054919,6	56597
– дані відсутні	6	587	15563,5	1444
РАЗОМ	630	44274	1966164,0	107187
Садибна та малоповерхова блокована	17	27	1394,3	93

Таблиця 7.

Оболонський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м ²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	19	121	4046,4	188
барачного типу (1920-1955 рр.; до 3 поверхів включно)	15	178	7208,7	394
"сталінки" (1920-1955 рр.; 4-5 поверхів)	8	330	16333,9	719
"хрущовки" (після 1955 року), всього	72	4061	182382,6	9615
– цегляні	70	3941	177158,9	9367
– панельні	2	120	5223,7	248
– дані відсутні	0	0	0,0	0
РАЗОМ	114	4690	209971,6	10916
Садибна та малоповерхова блокована	21	32	3937,1	157

Таблиця 8.

Печерський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м ²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	151	2593	164804,8	5405
барачного типу (1920-1955 рр.; до 3 поверхів включно)	17	330	19196,7	749
"сталінки" (1920-1955 рр.; 4-5 поверхів)	92	3781	153606,8	7888
"хрущовки" (після 1955 року), всього	279	15987	634731,5	33397
– цегляні	278	15959	631605,7	33323
– панельні	1	28	3125,8	74
– дані відсутні	0	0	0,0	0
РАЗОМ	539	22691	972339,7	47440
Садибна та малоповерхова блокована	9	13	6294,7	33

Таблиця 9.

Подільський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	149	2257	135761,6	5872
барачного типу (1920-1955 рр.; до 3 поверхів включно)	27	399	18850,9	1051
"сталінки" (1920-1955 рр.; 4-5 поверхів)	42	1467	82965,5	3663
"хрущовки" (після 1955 року), всього	245	12983	560020,1	33626
– цегляні	199	9088	401894,4	23300
– панельні	39	3417	150165,2	8984
– дані відсутні	7	478	7960,5	1342
РАЗОМ	463	17106	797598,1	44212
Садібна та малоповерхова блокована	28	45	4125,3	115

Таблиця 10.

Святошинський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	0	0	0,0	0
барачного типу (1920-1955 рр.; до 3 поверхів включно)	31	457	24336,9	1202
"сталінки" (1920-1955 рр.; 4-5 поверхів)	5	437	19528,8	1149
"хрущовки" (після 1955 року), всього	249	19725	770297,8	51876
– цегляні	169	13074	471697,3	34384
– панельні	80	6651	298600,5	17492
– дані відсутні	0	0	0,0	0
РАЗОМ	285	20619	814163,5	54228
Садібна та малоповерхова блокована	4	7	244,2	18

Таблиця 11.

Солом'янський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м ²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	18	338	25236,6	840
барачного типу (1920-1955 рр.; до 3 поверхів включно)	90	1405	62536,3	2898
"сталінки" (1920-1955 рр.; 4-5 поверхів)	37	1651	88980,1	3393
"хрущовки" (після 1955 року), всього	720	46487	2085374,6	85949
– цегляні	526	30511	1387540,7	54093
– панельні	187	15374	672249,5	30469
– дані відсутні	7	602	25584,4	1387
РАЗОМ	865	49881	2262127,5	93080
Садибна та малоповерхова блокована	44	67	3372,6	233

Таблиця 12.

Шевченківський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м ²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	418	7182	548878,8	16168
барачного типу (1920-1955 рр.; до 3 поверхів включно)	38	467	23038,2	1019
"сталінки" (1920-1955 рр.; 4-5 поверхів)	111	4118	256512,3	9636
"хрущовки" (після 1955 року), всього	13	38625	1593897,6	95548
– цегляні	111	5178	139543,6	8154
– панельні	14	1014	21007,5	2095
– дані відсутні	486	32433	1433346,4	85299
РАЗОМ	1178	50392	2422326,9	122371
Садибна та малоповерхова блокована	13	19	3269,8	70

4. ПЕРЕЛІК ОБ'ЄКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ

Формування переліку об'єктів реконструкції та ідентифікація їх просторового розміщення в планувальній структурі міста Києва базувалось на аналізі наявної містобудівної документації місцевого рівня та деяких проєктів реконструкції, розроблених в попередній період, а саме:

- 1) Звіт про можливість реконструкції п'ятиповерхових житлових будинків будівництва 60-х років у 8 районах м. Києва. НДІ «Київпроектреконструкція», 1996 р.;
- 2) Чинний Генеральний план розвитку м. Києва та проєкт планування його приміської зони до 2020 року. ПАТ «Київпроект», 2002 р.;
- 3) Концепція стратегічного розвитку міста Києва (Перша стадія Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року). КО «Інститут генерального плану міста Києва», 2010;
- 4) Проєкт Генерального плану м. Києва, що наразі перебуває в стадії затвердження. КО «Інститут генерального плану міста Києва», 2019;
- 5) Містобудівна концепція реновації забудови території уздовж вул. Маршала Гречка в Подільському районі м. Києва (від №2 до №26-а). ПП «Інститут Урбаністики», м. Київ, 2007 р.;
- 6) Міська програма комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, проєкт. ПП «Інститут Урбаністики», м. Київ, 2008 р..
- 7) Детальні плани території окремих ділянок в м. Києві (затверджені та ті, що знаходяться на етапі розроблення)
- 8) Інші проєктні та передпроєктні пропозиції.

4.1. Формування меж об'єктів комплексної реконструкції

В якості об'єктів реконструкції застарілого житлового фонду можуть виступати наступні типологічні групи: *цілісні планувальні утворення* – квартали і мікрорайони з чітко визначеними межами (червоні лінії оточуючих вулиць або інші штучні чи природні межі); та *окремі житлові будинки або групи житлових будинків* у визначених межах прибудинкових земельних ділянок або без визначених меж прибудинкових земельних ділянок.

Встановлюючи межі об'єктів потенційної реконструкції, автори виходили з наступних принципів:

- до аналізованих територій не були включені території індивідуальної садибної забудови та території забудови останніх чотирьох десятиліть;
- забудова має відповідати категорії «застарілий житловий фонд».

1) Першу типологічну групу – *цілісні планувальні утворення* – переважно складають квартали і мікрорайони, що формують житлові масиви періоду масового післявоєнного житлового будівництва, переважно – застаріла забудова типу «хрущовка». Серед цієї групи можна виділити кілька підгруп:

1.1) мікрорайони як цілісні планувальні елементи:

- в межах яких переважає цегляна п'ятиповерхова забудова. Характерний приклад – житловий масив Воскресенка. На площі території 245 га сформовано 11 мікрорайонів;
- в межах яких переважає панельна п'ятиповерхова забудова. Характерний приклад – північна частина житлового масиву Нивки площею 46,9 га та загальним обсягом застарілого фонду – 204 тис.м². Саме для цього мікрорайонів у 2007 році був розроблений перший в Україні «пілотний» проект – Містобудівна концепція реновації забудови території уздовж вул. Маршала Гречка в Подільському районі м. Києва (від №2 до №26-а). Він базувався на основі застосування методу «хвилі»;
- в межах яких переважає змішана п'яти- та дев'ятиповерхова панельна чи цегляна забудова. Характерний приклад – житловий масив Лісовий, що складається з 9 мікрорайонів загальною площею будинків 61,5 тис. м², площею території – 96 га.

1.2) невеликі за площею квартали, утворені:

- житловими будинками «барачного» типу або типу «сталінка» рядова. Характерний приклад – квартали на житловому масиві Нова Дарниця, утворені переважно 2-поверховими будиночками, збудованими силами німецьких військовополонених. Ці квартали ще називають «німецькими кварталами»;

- квартали в історичній частині міста, переважно утворені житловими будинками історичного типу з окремими вкрапленнями сучасної забудови.
- 2) В другу типологічну групу – *окремі житлові будинки або групи житлових будинків* – були включені будинки або невеликі групи будинків, які дисперсно розташовані в межах існуючої забудови та не утворюють цілісних кварталів і мікрорайонів, а саме:
- окремі будинки або групи будинків, що відносяться до історичного типу застарілого житлового фонду (пам'ятки культурної спадщини, історична фоновіа забудова);
 - окремі будинки типу «сталінка»;
 - групи будинків барачного типу;
 - окремо розташовані будинки або групи будинків інших типів застарілого житлового фонду.

Загалом по місту Києву за результатами проведеного аналізу виділено 264 квартали і мікрорайони, з них – 31 квартал з переважаючою забудовою історичного типу та типу «сталінка», 6 кварталів забудованих будинками барачного типу та 22 мікрорайони, утворені переважно п'ятиповерховою панельною забудовою першого періоду індустріального домобудування.

Схема меж територій комплексної реконструкції застарілого житлового фонду та Перелік територій комплексної реконструкції застарілого житлового фонду, сформовані за результатами опрацювання вихідних даних, наведені в Графічній частині проєкту.

Для зручності користування даними інформація структурована у вигляді *Паспортів застарілого житлового фонду в розрізі адміністративних районів м. Києва*. Паспорт застарілого житлового фонду по кожному адміністративному району містить наступну інформацію:

- 1) *Ситуаційна схема розташування адміністративного району, б/м, ТЕП.*
- 2) *Схема меж та перелік територій комплексної реконструкції застарілого житлового фонду в границях адміністративного району м. Києва, М 1:25 000.*
- 3) *Характеристика окремих територій комплексної реконструкції*

застарілого житлового фонду, яка включає наступну графічну та аналітичну інформацію:

- Схема розподілу забудови за типами застарілого житлового фонду, М 1:5000;
- Викопіювання з Публічної кадастрової карти, М 1:5000;
- Схема розташування території на Історико-архітектурному опорному плані м. Києва, М 1:5000;
- Схема розташування території в системі існуючих планувальних обмежень, М 1:5000.

4) Характеристика застарілих будинків в межах окремих територій комплексної реконструкції.

Приклад витягу з Паспорту застарілого житлового фонду Подільського адміністративного району м. Києва наведений в Графічній частині.

4.2. Формування переліку кварталів (мікрорайонів) для проведення першочергової комплексної реконструкції

За узагальненою уточненою оцінкою обсяг житлового фонду, який може бути віднесений до застарілого, складає – 11,3 млн. кв.м або 19,2 % від загального обсягу житлового фонду Києва. Значний обсяг застарілих будинків, їх незадовільний технічний стан, відсутність планових капітальних ремонтів вимагає дуже великих обсягів фінансування на проведення комплексної реконструкції застарілого житлового фонду. Проблема ускладнена відсутністю оновленої нормативно-правової бази реалізації програм і проєктів комплексної реконструкції.

З метою сприяння вирішенню цієї проблематики в роботі пропонується перелік кварталів, мікрорайонів, окремих груп житлових будинків, що підлягають першочерговій реконструкції. В основу формування даного переліку покладена система критеріїв віднесення виділених планувальних утворень з концентрованим розміщенням застарілого житлового фонду до першочергових.

Перелік включає наступні критерії:

- переважаючий технічний стан наявних застарілих житлових будинків;
- просторова локалізація потенційних об'єктів комплексної реконструкції в планувальній структурі міста;

- містобудівна цінність території розміщення застарілої забудови;
- наявність потенційних територіальних ресурсів в межах планувальних утворень для розміщення стартових будинків;
- наявність чинної містобудівної документації місцевого рівня – затверджених детальних планів території, концепцій забудови кварталів що включають території потенційної реконструкції;
- відсутність планувальних обмежень, які істотно обмежують можливі заходи з комплексної реконструкції.

За результатами проведеного комплексного аналізу наявних застарілих житлових будинків та з урахуванням наведених вище критеріїв віднесення виділених планувальних утворень до кварталів, мікрорайонів застарілого житлового фонду, що підлягають першочерговій реконструкції, в роботі запропоновано їх перелік, що наведений в Таблиці 13.

В основу розрахунку орієнтовних техніко-економічних показників реконструкції покладені чинні нормативні вимоги використання та забудови житлових територій, встановлені наступними нормативними документами:

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів».

Розрахунок остаточних техніко-економічних показників реконструкції має виконуватись на етапі розроблення проектів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду по кожному виділеному об'єкту реконструкції з урахуванням даних технічного обстеження наявних будинків і остаточному визначенню допустимих методів реконструкції кожного з них.

Виділені квартали, групи будинків, що підлягають першочерговій комплексній реконструкції, представлені в паспортах застарілого житлового фонду в розрізі адміністративних районів.

Перелік кварталів (мікрорайонів)
для проведення першочергової комплексної реконструкції

№	Шифр кварталу	Межі вулиць кварталу
1	Др-3	вул. Костянтина Заслонова, вул. Ялтинська, вул. Юрія Литвинського (кол. вул. Російська), вул. Сімферопольська
2	Др-7	вул. Волго-Донська, пров. Ігоря Качуровського, вул. Юрія Литвинського (кол. вул. Російська), пров. Волго-Донський
3	Др-8	вул. Волго-Донська, пров. Волго-Донський, вул. Тростянецька, вул. Вереснева
4	Дн-15	просп. Юрія Гагаріна, вул. Павла Усенка, вул. Івана Сергієнка, вул. Володимира Сосюри
5	Дн-27	вул. С.Стальського, вул. Курнатовського, вул. П.Запорожця, бульвар. Перова
6	Дн-33	вул. Миколи Кибальчича, бульв. Перова, вул. Валентина Серова
7	Пд-4	вул. Осиповського, вул. Межова, вул. Івана Іжакевича, вул. Світлицького
8	Пд-12	вул. Стеценка, вул. Івана Виговського (кол. вул. Маршала Гречка), вул. Квітникарська (північна межа мікрорайону Квітництво-2), вул. Всеволода Змієнка, продовження вул. Всеволода Змієнка до вул. Стеценка (східна межа мікрорайону Квітництво-1)
9	Св-4	вул. Депутатська, бульв. Академіка Вернадського, вул. Василя Алексухіна, вул. Генерала Вітрука
10	Сл-27	вул. Волинська, вул. Очаківська, вул. Керченська, вул. Донецька
11	Сл-28	вул. Керченська, вул. Очаківська, вул. Левка Мацієвича, вул. Донецька
12	Сл-29	вул. Левка Мацієвича, вул. Мартиросяна, вул. Джеймса Мейса, вул. Донецька
13	Ш-7	вул. Максима Берлинського, вул. Щусєва, вул. Бориса Житкова, вул. Юрія Глушка (кол. вул. Подвойського)
14	Ш-8	вул. Щусєва, вул. Максима Берлинського, вул. Ризька
15	Ш-9	вул. Максима Берлинського, вул. Щусєва, вул. Академіка Грекова, вул. Ризька

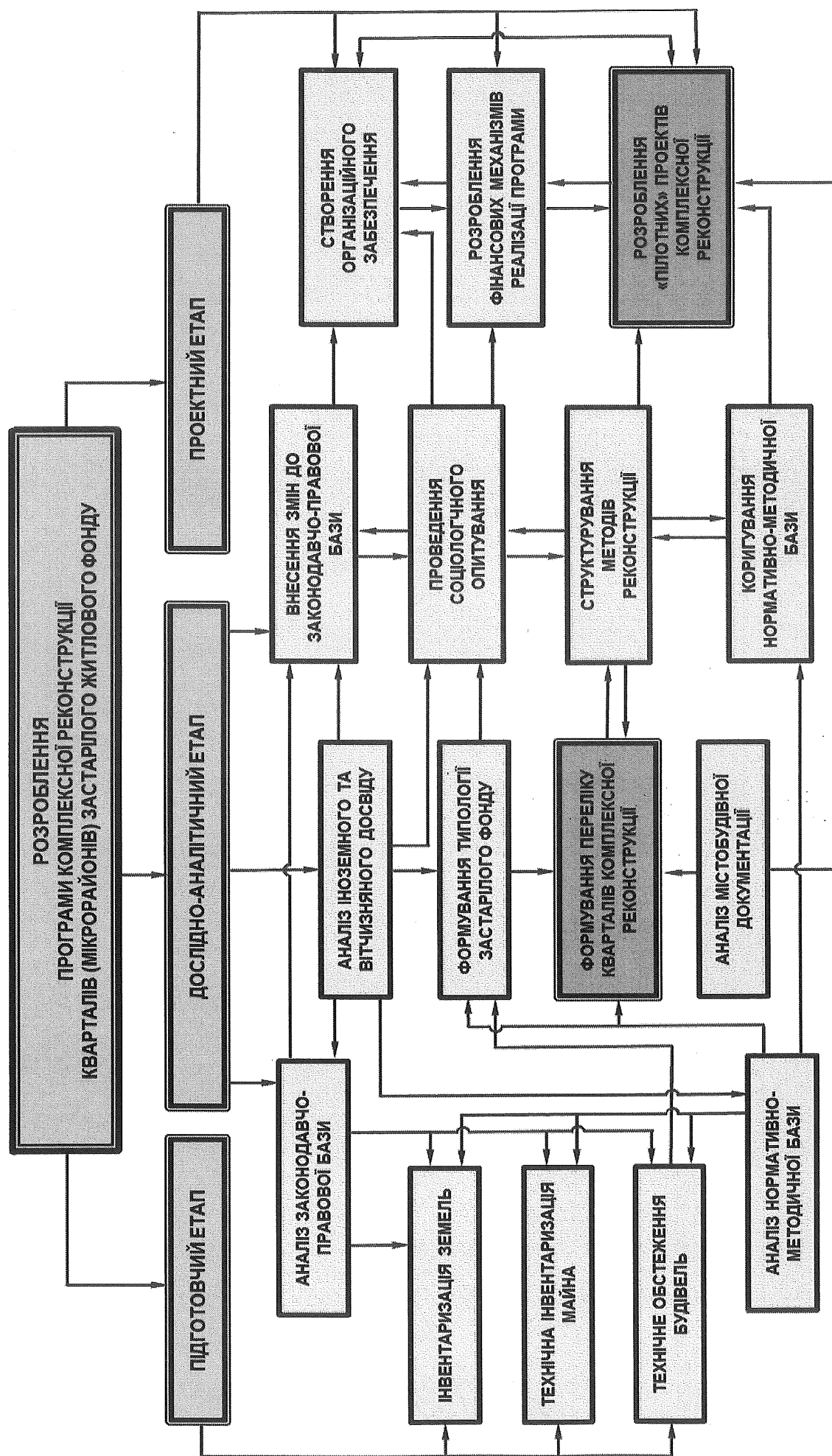
5. ПРИНЦИПИ, МЕТОДИ ТА МЕХАНІЗМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ

5.1. Принципи реалізації Програми комплексної реконструкції

Реалізація Програми комплексної реконструкції застарілого житлового фонду міста Києва базується на наступних принципах:

- **Принцип суспільної необхідності та соціальної справедливості** – створення безпечних умов для проживання, зниження соціальної напруженості в суспільстві, підвищення енергоефективності та архітектурної привабливості забудови.
- **Принцип гарантованості майнових прав** – дотримання конституційних вимог щодо рівності усіх суб'єктів права власності, гарантій права власності та обов'язків власників.
- **Принцип комплексності** – реалізація Програми як системи комплексних заходів з реконструкції, реновації та модернізації застарілого житлового фонду з оновленням інженерно-транспортної інфраструктури та створенням нових об'єктів соціальної інфраструктури.
- **Принцип приватно-публічного партнерства** – забезпечення збалансованого дотримання приватних, громадських та державних інтересів на усіх стадіях реалізації Програми реконструкції.
- **Принцип розширення ролі громадськості в реконструктивних процесах** – підтримка громадських ініціатив, проведення громадських слухань, роз'яснення майбутніх переваг і правових гарантій.
- **Принцип системності** – проведення комплексної реконструкції існуючої житлової забудови як складової єдиної соціально-економічної та містобудівної політики розвитку столиці.

Структурно-логічна модель реалізації Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду наведена на Рис. 6.



Малюнок 6. Структурно-логічна модель реалізації Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

5.2. Можливі методи комплексної реконструкції застарілого фонду

Аналіз нормативно-правової бази, що безпосередньо регулює питання проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, а також регулює суміжні питання, що забезпечують здійснення подібних програм в Україні, свідчить про наступне.

В Україні напрацьована мінімально необхідна нормативно-правова база з питань комплексної реконструкції застарілого житлового фонду. Зокрема, Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (макрорайонів) застарілого житлового фонду», прийнятий у 2006 р.

Відсутність вітчизняної практики реалізації подібних програм призвела до втрати актуальності цього Закону та його невідповідності: сучасним соціально-економічним умовам; напрацьованій в останнє десятиліття нормативно-правовій базі з питань землевпорядкування й урахування майнових прав; реалістичним механізмам фінансування.

Проект нового Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», який наразі розробляється, на жаль, не забезпечив вирішення питань його узгодженості з іншою чинною законодавчою та нормативно-правовою базою. Зокрема, потребує коригування: ключове поняття – «застарілий житловий фонд»; вирішення проблеми урахування питань землевпорядкування та майнових прав власників/користувачів як окремих земельних ділянок, так і окремих житлових і нежитлових приміщень; опрацювання дієвих механізмів фінансування проектів комплексної реконструкції тощо.

Відповідно до проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», представленого на сайті Міністерства розвитку громад та територій України для громадського обговорення, можливими заходами реалізації Програми комплексної реконструкції кварталів, мікрорайонів застарілого житлового фонду можуть бути:

- 1) *модернізація застарілих будинків* кварталу, мікрорайону застарілого житлового фонду – поетапна перебудова будинків без відселення та компенсацій, спрямована на підвищення рівня комфорту і умов проживання та експлуатації

житлового фонду, яка здійснюється без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані з метою відновлення технічного стану будівлі, її окремих конструктивних елементів, продовження строку експлуатації будинку;

2) *модернізація типових будівель* – процес часткової або повної заміни конструктивних елементів та інженерних комунікацій в житлових будинках масових серій, спрямований на підвищення ефективності їх використання;

3) *реконструкція багатоквартирного будинку* застарілого житлового фонду – перебудова багатоквартирного будинку:

- з обов'язковим відселенням власників та наймачів квартир та/або нежитлових приміщень;
- без відселення з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості квартир, загальної та житлової площі тощо, пов'язана із зміною зовнішньої конфігурації, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників;

4) *комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів)* застарілого житлового фонду – реконструкція багатоквартирних будинків, об'єктів інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури, розташованих в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду.

Крім того, відповідно до статті 11 зазначеного проекту Закону, у випадку проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) виділені наступні заходи її реалізації:

- реконструкція багатоквартирного будинку в межах кварталу (мікрорайону);
- модернізація багатоквартирних будинків в межах кварталу (мікрорайону);
- знесення багатоквартирних будинків в межах кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом об'єкта;
- реконструкція об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, розташованих в межах кварталу (мікрорайону).

Спосіб реалізації заходів комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) обирається на підставі матеріалів затверджених інвестиційних проектів та програм

реконструкції, які розробляються з урахуванням результатів технічного обстеження будівель і споруд, їх енергетичного аудиту та техніко-економічних розрахунків.

При підготовці Програми проводився лише узагальнений аналіз технічного стану наявного застарілого житлового фонду. Після проведення технічного обстеження кожного житлового або нежитлового будинку в межах виділених кварталів, мікрорайонів потенційної реконструкції мають бути визначені остаточні техніко-економічні показники реалізації проектів комплексної реконструкції.

5.3. Пропозиції щодо можливих механізмів фінансування проектів комплексної реконструкції

Запорукою успішної реалізації Програми мають стати достатні обсяги фінансування. В якості можливих механізмів фінансування проектів комплексної реконструкції можуть виступити:

1. *Проектне фінансування* для девелоперів, в тому числі за договором рахунка умовного зберігання (ескроу).
2. *Іпотечне кредитування* придбання готового житла (30/70 % вартості житла)
3. *Будівельно-ощадні каси* з посередництвом банківських установ (інститутами взаємного кредитування – 40/60 % вартості житла)
4. *Податкове фінансування* (за рахунок збільшення податку на нерухоме майно) - метод публічного фінансування, що використовують як субсидії для реконструкції, інфраструктурного облаштування та інших проектів щодо поліпшення міського середовища.

Одна з форм фінансування – випуск облігацій органами місцевого самоврядування.

5. *Спеціальні збори (оцінка)* – повернення публічних коштів як інструмент цільового фінансування розвитку міської інфраструктури за рахунок вилучення у приватних власників частини або всього приросту вартості землі, що виник внаслідок інфраструктурного облаштування конкретної території, здійсненого міською владою.

6. *Мобілізація амортизаційних відрахувань* на спеціальному рахунку для фінансування капітального ремонту житлових будинків, що потребують

модернізації (енергозбереження, внутрішня інженерія, прибудинкові території тощо).

Як доповнення до створення фонду мобілізації амортизаційних відрахувань може бути застосований *спеціальний збір (оцінка)*, кошти від якого мають компенсувати витрати на здійснення екстреного оновлення чи поліпшення усіх приміщень кондомініуму.

7. *Краудфандінг* (народне фінансування) – спосіб залучення колективних інвестицій в проект реконструкції житлової та іншої забудови, що є альтернативою фондовому ринку та депозитам і надає можливість вкласти кошти у великі проекти нерухомості для отримання прибутку з низьким порогом входу в проект.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ГРАФІЧНА ЧАСТИНА

ЗАТВЕРДЖЕНО

додаток 2

рішення Київської міської ради

від _____ № _____

Перелік

кварталів, які підлягають першочерговій комплексній реконструкції

№	Шифр кварталу	Межі вулиць кварталу
1	Др-3	вул. Костянтина Заслонова, вул. Ялтинська, вул. Юрія Литвинського (кол. вул. Російська), вул. Сімферопольська
2	Др-7	вул. Волго-Донська, пров. Ігоря Качуровського, вул. Юрія Литвинського (кол. вул. Російська), пров. Волго-Донський
3	Др-8	вул. Волго-Донська, пров. Волго-Донський, вул. Тростянецька, вул. Вереснева
4	Дн-15	просп. Юрія Гагаріна, вул. Павла Усенка, вул. Івана Сергієнка, вул. Володимира Сосюри
5	Дн -27	вул. С. Стальського, вул. Курнатовського, вул. П. Запорожця, бульвар. Перова
6	Дн-33	вул. Миколи Кибальчича, бульв. Перова, вул. Валентина Серова
7	Пд-4	вул. Осиповського, вул. Межова, вул. Івана Іжакевича, вул. Світлицького
8	Пд-12	вул. Стеценка, вул. Івана Виговського (кол. вул. Маршала Гречка), вул. Квітникарська (північна межа мікрорайону Квітництво-2), вул. Всеволода Змієнка, продовження вул. Всеволода Змієнка до вул. Стеценка (східна межа мікрорайону Квітництво-1)
9	Св-4	вул. Депутатська, бульв. Академіка Вернадського, вул. Василя Алексухіна, вул. Генерала Вітрука
10	Сл-27	вул. Волинська, вул. Очаківська, вул. Керченська, вул. Донецька
11	Сл-28	вул. Керченська, вул. Очаківська, вул. Левка Мацієвича, вул. Донецька
12	Сл-29	вул. Левка Мацієвича, вул. Мартиросяна, вул. Джеймса Мейса, вул. Донецька
13	Ш-7	вул. Максима Берлинського, вул. Щусєва вул. Бориса Житкова, вул. Юрія Глушка (кол. вул. Подвойського)
14	Ш-8	вул. Щусєва, вул. Максима Берлинського, вул. Ризька
15	Ш-9	вул. Максима Берлинського, вул. Щусєва, вул. Академіка Грекова, вул. Ризька



**Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради**

Бродському О.Я.
Терентьеву М.О.
Вітренку А.О.
Положишник В.О.

Прошу розглянути проєкт рішення від 29.06.2022
№ 08/231 – 808/ПР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Юнаковій С.М.
Гришаєвій К.Г.
Пантелееву П.О. – до відома
Оленичу П.С. – до відома
Поворознику М.Ю. – до відома


Володимир БОНДАРЕНКО

“29” червня 2022 року
№ 08/231 – 808/ПР



08/231-808/np
29.06.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА ТА ПАЛИВНО-ЕНЕРГЕТИЧНОГО КОМПЛЕКСУ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 1021

тел./факс: (044) 202-73-11, (044) 202-70-09

29.06.2022 № 08/284-199

на № _____ від _____

Заступнику міського голови-
секретарю Київської міської ради
В. БОНДАРЕНКУ

Шановний Володимире Володимировичу!

Відповідно до статей 26, 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04 листопада 2021 року № 3135/3176 прошу Вас надати доручення відповідним структурним підрозділам секретаріату Київської міської ради розглянути проект рішення Київської міської ради «Про затвердження Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві» (далі – проект рішення).

Проект рішення у паперовому вигляді відповідає проекту рішення в електронному вигляді на USB носії.

Відповідальним за представлення та супроводження проекту рішення на всіх стадіях розгляду є депутат Київської міської ради - голова постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу Бродський Олександр Якович та директор Департаменту будівництва та житлового забезпечення Работнік Борис Петрович.

Додатки:

1. Проект рішення – на 2 стор. в 1 прим.
2. Пояснювальна записка на 4 стор. в 1 прим.
3. Додаток 1 - Програма комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду у місті Києві – 35 стор. в 1 прим.;
4. Додаток 2 - Перелік кварталів, які підлягають першочерговій комплексній реконструкції на 1 арк. в 1 прим.
5. **ЕТАП I Дослідно-аналітична частина**
Книга 1. Аналіз законодавчої та нормативно-правової бази реалізації Програми комплексної реконструкції – 210 сторінок в 1 прим.
6. **ЕТАП I Дослідно-аналітична частина**
Книга 2. Дослідження методологічних засад реалізації Програми комплексної реконструкції – 74 сторінки в 1 прим.;

7. ЕТАП II Межі території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Книга 1. Текстова частина – 135 сторінок в 1 прим.

Книга 2. Графічна частина – 37 сторінок в 1 прим. – ?

8. ЕТАП III Книга 1. Текстова частина – 54 сторінки в 1 прим.

9. Паспорти територій застарілого житлового фонду в розрізі адміністративних районів міста Києва – 10 районів, в тому числі:

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| 9.1. Голосіївський район | - 65 стор. в 1 прим.; |
| 9.2. Дарницький район | - 47 стор. в 1 прим.; |
| 9.3. Деснянський район | - 19 стор. в 1 прим.; |
| 9.4. Дніпровський район | - 90 стор. в 1 прим.; |
| 9.5. Оболонський район | - 5 стор. в 1 прим.; |
| 9.6. Печерський район | - 62 стор. в 1 прим.; |
| 9.7. Подільський район | - 59 стор. в 1 прим.; |
| 9.8. Святошинський район | - 53 стор. в 1 прим.; |
| 9.9. Солом'янський район | - 140 стор. в 1 прим.; |
| 9.10. Шевченківський район | - 148 стор. в 1 прим.. |

10. Електронна версія зазначеного проекту рішення Київської міської ради.

З повагою

Голова постійної комісії



Олександр БРОДСЬКИЙ