



ІНСТИТУТ УРБАНІСТИКИ
INSTITUTE OF URBAN PLANNING

Україна, 03038, м. Київ, вул. Казимира Малевича, 8
Ідент. код 16284100

ЗВІТ

по темі:

**РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ПРОГРАМИ КОМПЛЕКСНОЇ
РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО
ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В МІСТІ КИЄВІ**

ЕТАП I

Дослідно-аналітична частина

(договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.)

**Книга 1. Аналіз законодавчої та нормативно-правової бази реалізації
Програми комплексної реконструкції**

Київ – 2019

Реєстраційний № ПКР-78-09/10/19-16

ЗВІТ
по темі:
РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ПРОГРАМИ КОМПЛЕКСНОЇ
РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО
ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В МІСТІ КИЄВІ

ЕТАП I
Дослідно-аналітична частина

(договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.)

Книга 1. Аналіз законодавчої та нормативно-правової бази реалізації
Програми комплексної реконструкції

Директор

ПП «Інститут Урбаністики»

А.М. Плешкановська

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

СКЛАД РОБОТИ

ЕТАП I. ДОСЛІДНО-АНАЛІТИЧНА ЧАСТИНА

Книга 1. Аналіз законодавчої та нормативно-правової бази реалізації Програми комплексної реконструкції

Розділ 1. Актуальність Програми. Мета та завдання Програми

Розділ 2. Досвід та практика підготовки та реалізації проєктів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

Розділ 3. Аналіз законодавчої та нормативно-правової бази розроблення Програми та реалізації проєктів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду

Розділ 4. Дослідження поняття «застарілий фонд». Підходи до визначення

Розділ 5. Фінансові механізми реалізації проєктів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

Розділ 6. Правові механізми реалізації проєктів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

Розділ 7. Рекомендації та пропозиції щодо змін законодавчої та нормативно-правової бази для реалізації проєктів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду

Книга 2. Дослідження методологічних засад реалізації Програми комплексної реконструкції

Розділ 8. Типологія об'єктів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду

Розділ 9. Характеристика можливих методів реконструкції застарілого фонду

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
----------------------------------	--------------------	--

Розділ 10. Результати соціологічного опитування щодо ставлення мешканців до проблеми реконструкції застарілого фонду

Розділ 11. Пропозиції щодо реалізації проєктів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

ЕТАП II. МЕЖІ ТЕРИТОРІЙ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Розділ 1. Аналіз чинної та проектної містобудівної документації

Розділ 2. Аналіз існуючої застарілої забудови відповідно до матеріалів інвентаризації

Розділ 3. Встановлення агрегованого переліку та меж кварталів (мікрорайонів) та окремих ділянок застарілого житлового фонду в місті Києві та черговості реалізації програми

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

ЗМІСТ КНИГИ 1

ТЕКСТОВА ЧАСТИНА.....	8
ПЕРЕДМОВА	9
ВСТУП	11
1. АКТУАЛЬНІСТЬ ПРОГРАМИ. МЕТА ТА ЗАВДАННЯ ПРОГРАМИ.....	14
1.1. Актуальність Програми	14
1.2. Мета та завдання Програми.....	20
2. ДОСВІД ТА ПРАКТИКА ПІДГОТОВКИ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ	23
2.1. Вітчизняний досвід.....	23
2.2. Іноземний досвід.....	46
3. АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧОЇ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЇ БАЗИ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОГРАМИ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ	69
3.1. Аналіз законодавчого та нормативно-правового забезпечення.....	69
3.2. Аналіз забезпеченості земельпорядною документацією.....	74
4. ДОСЛІДЖЕННЯ ПОНЯТТЯ «ЗАСТАРІЛИЙ ФОНД». ПІДХОДИ ДО ВИЗНАЧЕННЯ.....	96
5. ФІНАНСОВІ МЕХАНІЗМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ	131
5.1. Джерела фінансування	131
5.2. Існуючі фінансово-інвестиційні механізми	133
5.3. Аналіз зарубіжного досвіду фінансування реконструкції застарілого житлового фонду	143
5.4. Рекомендації щодо розширення механізмів фінансування заходів з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду	156

6. ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ	180
6.1. Підготовка конкурсної документації та порядок проведення конкурсів із залучення інвесторів-забудовників для реалізації проєктів реконструкції, заміни застарілого житлового фонду	180
6.2. Механізми реалізації інвестиційних проєктів інвестором, владою відповідно до законодавства	186
6.3. Права та обов'язки мешканців при здійсненні проєктів комплексної реконструкції відповідно до законодавства	192
6.4. Врегулювання питань, які виникають після реалізації проєкту заміни, реконструкції застарілого житлового фонду (визначення балансоутримувача будинку, оформлення права власності тощо).....	198
7. РЕКОМЕНДАЦІЇ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІН ЗАКОНОДАВЧОЇ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЇ БАЗИ ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ	203
7.1. Підготовка та надання рекомендацій та пропозицій щодо змін законодавчої та нормативно-правової бази на національному та місцевому рівні, пов'язаної з комплексною реконструкцією кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, з відповідним обґрунтуванням.....	203
7.2. Рекомендації та пропозиції щодо змін нормативноо забезпечення	205
7.3. Пропозиції щодо можливих механізмів фінансування.....	208

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»;

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап І. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

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 проекту «Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві» (етапи № I, № II).

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

ТЕКСТОВА ЧАСТИНА

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап І. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

ПЕРЕДМОВА

Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві виконується на замовлення Департаменту будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Виконання повного обсягу робіт передбачено протягом 2019-2020 років. В 2019 р. виконуються Етапи № I та №II. Договір на виконання – № 78 від 09 жовтня 2019 року, за кодом CPV за ДК 021:2015 – 71410000-5 «Послуги у сфері містобудування».

Виконавець: Приватне підприємство «Інститут Урбаністики».

Виконання роботи здійснюється поетапно, відповідно до Календарного плану та Технічних вимог на виконання робіт.

Даний звіт містить текстові та графічні матеріали I-го та II-го етапів, викладені у двох томах:

Том 1. Етап I. ДОСЛІДНО-АНАЛІТИЧНА ЧАСТИНА.

Книга 1. Аналіз законодавчої та нормативно-правової бази реалізації Програми комплексної реконструкції.

Книга 2. Дослідження методологічних засад реалізації Програми комплексної реконструкції.

Том 2. Етап II. МЕЖІ ТЕРИТОРІЙ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ.

Підґрунтям для виконання роботи є чинна законодавча та нормативно-правова база України в галузі містобудування, архітектури та землепорядкування.

При виконанні роботи були використані результати авторських науково-дослідних розробок з питань проєктування, правового забезпечення та інвестиційних механізмів реалізації Програм і проєктів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Авторський колектив:

Плешкановська А.М., д.т.н., професор	науковий керівник роботи Головний архітектор проекту	
Бірюк С.П., к.т.н.	відповідальний виконавець, завідувач відділу планування та забудови міст	
Драпіковський О.І., доцент, професор Киргизької академії підприємництва	економіст	
Іванова І.Б., доцент, професор Киргизької академії підприємництва	економіст	
Устінова І.І., д.арх., доцент	провідний архітектор	
Реутова О.Г., к.ф-м.н., доцент	провідний спеціаліст	
Кузнецова Д.С., к.т.н. доцент	інженер, експерт з оцінки нерухомого майна	
Балацька І.М.	провідний інженер	
Коваль Д.І	юрист	
Тополянська І.Н.	архітектор	
Фільварова Н.Г.	соціолог	
Ходос В.В.	архітектор	

ВСТУП

Розроблення проекту «Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві» виконується на підставі 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»;

Метою розробки етапів № I та № II проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві є аналіз нормативної бази для проведення комплексної реконструкції застарілого житлового фонду, вивчення іноземного досвіду оновлення застарілого житла та визначення меж територій комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві.

Розроблення проекту «Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (етапи № I, № II)» базується на законодавстві України, державних будівельних нормах, офіційних даних структурних підрозділів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Основними законодавчими та нормативно-правовими документами, що використані при розробленні проекту, 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;

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

5. Проект Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»;
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 рс;
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.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап І. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

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

1. Чинний Генеральний план розвитку м. Києва та проєкт планування його приміської зони, 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. Проєкт 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. Проєкт «Міська програма комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», 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. Інші проектні та передпроектні пропозиції.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

1. АКТУАЛЬНІСТЬ ПРОГРАМИ. МЕТА ТА ЗАВДАННЯ ПРОГРАМИ

1.1. Актуальність Програми

В історії формування 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 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 повоєнні роки, з метою найшвидшої ліквідації недостачі житла, зруйнованого під час Великої Вітчизняної війни, в СРСР була прийнята Програма розвитку житлового будівництва (постанова ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР „Про розвиток житлового будівництва в СРСР”, а також аналогічна постанова ЦК КПУ і Ради Міністрів УРСР). Згідно цієї Програми планувалося ввести в експлуатацію в 1959-1965 роках близько 100 млн.кв.м загальної площі житла, і тим самим вирішити цілу низку серйозних соціальних завдань.

Динаміка фактичного вводу житлового фонду, починаючи з першої п’ятирічки, наведена на Рис 1.1.1.

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.

Масове будівництво того періоду в Україні здійснювалось в м. Києві та в містах з високо розвинутим індустріальним виробництвом в областях – Донецькій, Луганській, Одеській, Харківській та АР Крим. Найбільш розповсюдженими були

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

серії будинків – 438; 464; 480. Біля половини будинків було побудовано в панельних конструкціях.

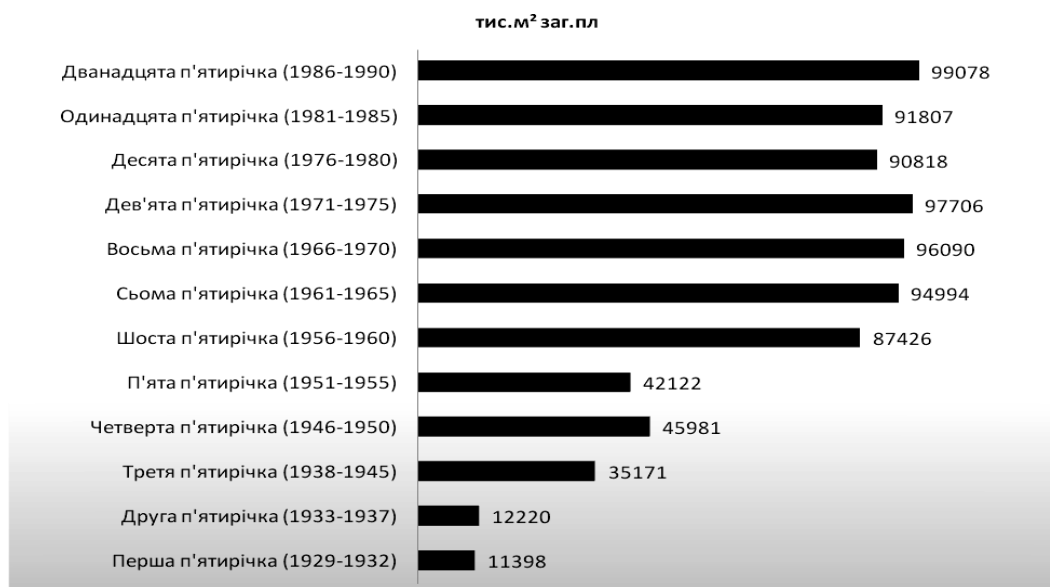


Рис.1.1.1. Динаміка вводу житлового фонду по п'ятирічкам

Забудова цими серіями характеризувалась надзвичайно спрощеним архітектурним вирішенням фасадів будинків і планувальною структурою, малими площами та висотою стелі квартир, а, відповідно, і низькою собівартістю будівництва, що було надзвичайно важливо в той період і дозволило вирішити важливу соціальну задачу — забезпечення населення житлом. Загальна площа житлового фонду, побудованого в Україні (УРСР) в період з 1957 по 1972 рр., склала 72 млн.кв.м, або 23 % від загального об'єму багатоквартирного міського житла.

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.

Проте, як би це не здавалося б дивним, вже в період розроблення проєктів масового житлового будівництва та їх реалізації і проєктувальникам і будівельникам було зрозуміло, що це не є остаточним вирішенням житлової проблеми. Що термін дії цих проєктів, розроблених за мінімальними соціальними стандартами, а також житлове будівництво на основі технологій з мінімальними

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

витратами, не є оптимальним. Реальний строк життя і проєктів і будівель 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 вже вичерпали свій моральний та технічний ресурс і вступили в протиріччя з загальною практикою житлового будівництва останніх років. Утворилась нерівність в умовах комфортності між різними за часом видами забудови.

Разом з тим, внаслідок територіального розвитку значних і великих міст, масиви забудови перших повоєнних років опинилися в серединній, а інколи, і в центральній частинах міст з досить високою вартістю землі. Склалася невідповідність містобудівної цінності цих територій архітектурним і соціальним якостям означеної забудови. Співставлення оцінки вартості земельних ресурсів і економічної ефективності технічної і архітектурно-планувальної реконструкції цих будинків стало можливе в результаті включення землі в систему ринкових відносин, де земля виступає в якості товару високої вартості.

Проблема комплексної реконструкції п'ятиповерхової забудови цього періоду в Україні, як і в інших країнах, постала вже давно і розглядалася чисельними науковцями і проєктувальниками. Перші кроки по реконструкції будинків можуть бути датовані початком 80-х років минулого століття. Архітекторами та інженерами був запропонований ряд проєктних рішень, спрямованих на поліпшення конструктивних якостей будинків, архітектури фасадів, і, певною мірою, планування квартир. Започатковувались, у розвиток цих проєктів, спроби реконструкції окремих будівель і споруд.

Законодавче закріплення такого підходу до реконструкції втілилось в *Державній програмі України „Реконструкція житлових будинків перших масових серій”*, прийнятій в 1997 році та розрахованій на період 1997-2010 рр. Метою її було оновлення та збереження існуючого житлового фонду за проєктами перших масових серій.

Ця Програма була зорієнтована на оновлення та збереження існуючого житлового фонду, побудованого за проєктами перших масових серій. Вона

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

складалася з трьох етапів та була розрахована на період до 2010 р. Проведення комплексної реконструкції цієї забудови мало суттєво підвищити щільність житлового фонду, рівень благоустрою і облаштування забудованих територій і, відповідно, ефективність їх використання. Передбачалось, що в середньому вартість реконструкції, модернізації житлових будинків мала складати 53-77 % вартості нового будівництва.

Хід реалізації Програми не виправдав очікування. Незважаючи на деякі окремі вдалі спроби вирішення цієї задачі, в цілому накопичений практичний досвід реконструкції типових житлових будинків будівництва 60-80 років продемонстрував економічну неефективність і архітектурно-планувальну неповноцінність реконструкції цих будинків в наслідок цілої низки їх конструктивних і об'ємно-планувальних особливостей та показав безперспективність цього напрямку вдосконалення житлових умов населення.

Так, наприклад, у 1997 році в м. Києві в розвиток Державної програми та зважаючи на період нормативних капітальних ремонтів забудови першого періоду індустріального домобудування, що наступив у 90-ті роки, була виконана робота по обстеженню житлових будинків з метою визначення потреби у повній чи частковій їх реконструкції. Було обстежено 879 будинків у восьми адміністративних районах міста. Висновки звіту засвідчили, що вже на той період 6 % обстежених будинків за своїм технічним станом підлягали знесенню.

Одночасно, все більше змінювалося ставлення людей до свого житла, вимоги не лише до фізичної його якості, а й до архітектурно-планувальних і санітарно-гігієнічних характеристик. Значно змінилися і умови ринку нерухомості, собівартість будівництва і вартість продажу житла.

Все це внесло суттєві корективи в уявлення про доцільність реконструкції житлових будинків перших масових серій та сформувало новий підхід до проблеми їх реконструкції, орієнтований, зокрема, на принципову реконструкцію територій шляхом знесення будинків застарілих серій (в окремих випадках — переобладнання цих будинків) із забудовою новими типами житлових будинків на новій нормативній базі. Саме таким шляхом пішли будівничі Москви, Санкт-Петербурга та інших міст Росії.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Так, в м. Москві нагального капітального ремонту, модернізації, реконструкції і реновації будівель, споруд, а також реорганізації територій забудови, що склалася, потребували близько 500 міських кварталів або біля 30 % загального числа кварталів житлової забудови. Практика ведення реконструкції та нового будівництва будинків і споруд в межах кварталів старої забудови часто призводила до погіршення містобудівної виразності забудови, що склалася, екологічного і соціально-психологічного дискомфорту, чисельних конфліктів і, як наслідок, зниженню інвестиційної привабливості проектів.

В 2006 році в Україні був прийнятий закон «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»; (від 22.12.2006 № 525-V). Ідеологічно він базувався переважно на моделі реалізації реконструкції кварталів застарілого житлового фонду, впровадженій у Москві та інших російських містах, так званий, метод «хвилі».

З метою апробації дії цього Закону був виконаний пілотний проєкт – «Містобудівна концепція реновації забудови території уздовж вул. Маршала Гречка в Подільському районі м. Києва (від №2 до №26-а)», 2006 р.; Цей проєкт продемонстрував організаційну можливість, економічну ефективність і доцільність застосування подібного методу реконструкції кварталів застарілого житлового фонду в умовах міста Києва. За результатами розроблення пілотного проєкту були напрацьовані пропозиції щодо змін до чинного Закону України

Наступним етапом стало розроблення проєкту «Міської програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», у м. Києві. Така програма була розроблена в 2008 р., проте, нажаль, економічна криза 2008-2009 років унеможливила розгортання її реалізації.

На даний час, коли з кожним роком технічний стан будівель починає катастрофічно погіршуватися, будинки починають руйнуватися, призводячи до матеріальних збитків і, що найбільш жахливе, до людських жертв (див. Рис. 1.1.2.), сформувалось чітке усвідомлення необхідності напрацювання системи негайних заходів щодо реконструкції забудови перших індустріальних серій і взагалі застарілого житлового фонду.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--



Рис. 1.1.2. Приклади руйнування будинків в Україні.

1. Обвал гуртожитку в Чернігові, 2016 р.;
2. Обвал стіни будівлі гуртожитку швейної фабрики, Чернігів,
3. Обвал будинку на вул. Хмельницького в Києві, 2016 р.;
4. Обвал в Дрогобичі, 2019.
5. Обвал будинку в Дрогобичі, 2019 р.;
6. Обвал стіни триповерхового будинку в центрі Львова, 2018 р.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

У 2016 р. Київська міська рада прийняла Рішення № 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». Відповідно до цього Рішення 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, зокрема, провести:

- «1.3. Визначення території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.
- 6.4. Прийняття рішення про організацію комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду у визначених межах.
- 6.5. Забезпечення проведення інвентаризації застарілого житлового фонду, що підлягає комплексній реконструкції.
- 6.6. Прийняття рішення про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду... »

Одночасно, у 2017 р. на замовлення Мінрегіону України ДП «ДІПРОМІСТО» розпочав виконання науково-дослідної розробки «Аналіз законодавчої бази з метою розроблення проекту закону щодо реконструкції кварталів застарілого житлового фонду». Ця науково-дослідна робота спрямована на виявлення причин неефективності дії Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» і виявлення способів усунення цих причин. Наразі розроблення остаточної оновленої версії Закону ще не завершено.

Наступним етапом має стати розроблення низки відповідних Програм комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду для різних міст України.

1.2. Мета та завдання Програми

Значний знос конструктивних елементів будинків перших масових серій індустріального домобудування, інших застарілих будівель і споруд,

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

невідповідність їх стану уявленню людей про комфортні умови проживання, і не лише до фізичної якості житла а й до його архітектурно-планувальних і санітарно-гігієнічних характеристик, з одного боку; з іншого – умови ринку нерухомості, що вимагають підвищення економічної ефективності використання міських територій обумовили необхідність розроблення нової Програми реконструкції

Відповідно до розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.07.2017 № 828 замовником розробки проекту «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 проекту 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.

Розроблення проекту Програми виконується поетапно. В даному звіті представлені матеріали I Етапу – науково-дослідного – «Дослідно-аналітична частина» та II Етапу – проєктного – «Межі територій комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду».

Об’єкт дослідження – квартали (мікрорайони), комплекси застарілого житлового фонду та окремі будівлі й споруди, що відносяться до застарілого фонду.

Предмет дослідження – законодавчо-нормативне та методологічне забезпечення розроблення та реалізації Програм реконструкції застарілого фонду.

Для досягнення поставленої мети були визначені наступні **завдання роботи**:

1. Проаналізувати вітчизняний та іноземний досвід реалізації проєктів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

2. Розглянути базові законодавчо-правові документи, що регулюють питання комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, та встановити їх актуальність, повноту та узгодженість;
3. Сформулювати принципи здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;
4. Визначити критерії щодо віднесення будівель, споруд до застарілого житлового фонду.
5. Виявити та систематизувати методи реалізації реконструкції застарілого житлового фонду, що можуть бути застосовані в різних містобудівних умовах.
6. Розробити типологію потенційних об'єктів реконструкції – кварталів (мікрорайонів), окремих будівель, споруд.
7. Провести соціологічне опитування з метою з'ясування ставлення мешканців до можливих варіантів організаційно-фінансових механізмів реалізації Програми реконструкції.
8. Розробити пропозиції щодо організаційних та фінансових механізмів реалізації Програми та проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;
9. Проаналізувати наявну (чинну і проектну) містобудівну документацію в частині пропозицій по реконструкції застарілого житлового фонду;
10. Встановити перелік та межі об'єктів реконструкції застарілого житлового фонду;
11. Проаналізувати надані матеріали інвентаризації застарілого житлового фонду та визначити обсяги за різними типами застарілого житлового фонду;
12. Розробити пропозиції щодо черговості реалізації Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

2. ДОСВІД ТА ПРАКТИКА ПІДГОТОВКИ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Розглянемо більш детально вітчизняний та іноземний досвід реалізації проєктів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

2.1. Вітчизняний досвід

Звіт про можливість реконструкції п'ятиповерхових житлових будинків будівництва 60-х років у 8-ми районах м. Києва

Звіт про можливість реконструкції п'ятиповерхових житлових будинків будівництва 60-х років у 8-ми районах м. Києва було виконано у 1996 році Проектним інститутом «КИЇВПРОЕКТРЕКОНСТРУКЦІЯ» на замовлення Виробничого житлово-ремонтного об'єднання м. Києва.

В Звіті зазначено, що на момент його розроблення настають нормативні терміни проведення капітального ремонту з повною чи частковою реконструкцією 5-поверхових будинків першої масової забудови.

Метою дослідження було виявлення житлових будинків, які підлягають реконструкції.

Обстеження було здійснено візуально і включало 879 житлових будинків у 8 адміністративних районах міста (при загальній кількості районів – 14 шт.). Найбільша кількість будинків була обстежена у Дніпровському районі міста – 311 шт., найменша – у Харківському (зараз входить до складу Голосіївського та Дарницького районів) 4 шт.

В реконструкцію були включені житлові будинки, які дозволяли здійснити надбудову мансарди, оббудовування (єркери по всій висоті або лише по 1-му поверху), прибудову торців, перепланування. Додатково, при обстеженні були виокремлені будинки, що вимагали проведення капітального ремонту, які не потребували реконструкції, будинки з висотою приміщень понад 2,5 м, з хорошим плануванням, роздільними туалетами та ванними, а також будинки, які

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

рекомендувались до знесення (ті, що мали незворотні деформації, поперечні несучі стіни з душовими кабінами, суміщеними з кухнями, як правило, 3-4 м² тощо), покращити планування в яких не вбачалось за можливе.

В першу чергу в реконструкцію включались будинки, що мали деформації, стійку сирість через несправні мережі, з порушеною герметизацією стиків та поверхонь стінових панелей, будинки, що давали можливість отримання додаткових квартир тощо; в другу – ті, які вимагали перепланування та дозволяли покращити існуючі площі без збільшення кількості квартир; в третю – будинки, задовільний стан яких дозволяв питання перепланування та збільшення площ віднести на більш віддалений час.

При обстеженні було встановлено, що по всіх будинках не дотримувалось положення про проведення планово-попереджувальних ремонтів. Сантехнічні мережі, водостічні труби перебувають в незадовільному стані, фасади невиразні та практично позбавлені певного архітектурного образу, покрівлі протікають.

Результати проведеного обстеження будинків наведені далі у таблиці 2.1.1.

Результати проведеного обстеження свідчать про те, що вже станом на 1996 р. 4% 5-поверхової житлової забудови перших масових серій було віднесено до категорії, що підлягає знесенню.

Таблиця 2.1.1

**Результати обстеження 5-поверхових житлових будинків
масової забудови 60-х років**

№ п/п	Назва	Всього	в т.ч. по районах							
			Радянський	Подільський	Мінський	Харківський	Ленінградський	Ватутинський	Дарницький	Дніпровський
1	Реконструкція	803	178	50	32	4	64	41	130	302
2	Капремонт	41	12	8	6	-	1	6	-	8
3	Знесення	35	-	6	-	-	28	-	-	1
	Разом	879	191	64	38	4	93	47	130	311

Проект реконструкції та забудови території мікрорайону «Соцмістечко», обмеженого вулицями Попудренка, Мініна, Червоноткацькою та Червоногвардійською, розташованого у Дніпровському районі міста Києва

Даний проект був розроблений у 2005 році проектною організацією КП «Житлоінвестпроект» на замовлення КП «Житлоінвестбуд-УКБ».

Площа території, обмеженої вулицями Попудренка, Мініна, Червоноткацькою та Червоногвардійською, становить 18,2 га.

Дана територія – так званий «німецький квартал», в її межах була розташована дво- та триповерхова забудова післявоєнного періоду, зведена наприкінці 1940-х років німецькими військовополоненими. Загальна кількість будинків – 57 шт., з них: 35 будинків – житлові, 22 будинки – нежитлові. Забудова перебувала в незадовільному технічному стані.



Рис. 2.1.1. Схема генерального плану забудови.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--



Рис. 2.1.2. Містобудівний макет.



Рис. 2.1.3. Розгортка по вул. Червоногвардійській (нині – Гната Хоткевича).

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Проектом передбачено знесення існуючої забудови, за винятком розташованого в північно-західній частині території корпусу Київської клінічної лікарні № 2, та спорудження нової житлової забудови поверховістю 17-22 поверхи з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та благоустроєм території. Крім того, передбачено будівництво закладів дошкільної освіти та торговельно-розважального комплексу.

На сьогоднішній день проект частково реалізований. Знесено 13 будинків, повністю відселені мешканці 14 будинків, розпочато відселення 11 будинків. Збудовано 8 нових житлових будинків, будівництво триває.



Рис. 2.1.4. Загальний вигляд забудови з просп. Броварського.

Містобудівна концепція реновації забудови території уздовж вул. Маршала Гречка в Подільському районі м. Києва (від №2 до №26-а)

«Містобудівна концепція реновації забудови території уздовж вул. Маршала Гречка (від № 2 до № 26-а)» була розроблена в 2006 р. Інститутом Урбаністики на замовлення Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища КМДА. Вона була розглянута та схвалена в наступних

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

організаціях:

1. Архітектурно-містобудівна рада при Головному управлінні містобудування, архітектури та міського середовища (протокол засідання АМР від 27.12.2006р.);
2. Громадські збори мешканців території кварталів реновації (протокол громадських обговорень 3 1/42 від 22.12.2006р.);
3. Науково-технічна рада Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України (рішення НТР № 9 від 29.01.2007р.);
4. Київська міська рада (рішення КМР 3 476/1137 від 26.04.2007р.).

Загальна площа території, що розглядалась в Концепції, становить 46,9 га. Вона складається з трьох житлових кварталів.

На території переважають 5-поверхові житлові будинки серії 1-480-15 в декількох модифікаціях (до 90 % житлового фонду); 9-поверхові житлові будинки серії 1-464-А-20 (10 % житлового фонду) та деякі нетипові 5- та 9-поверхові житлові будинки. Ці серії характеризуються надзвичайно спрощеним архітектурним вирішенням фасадів будинків, малими площами квартир. Практично всі будинки зведені із залізобетонних панелей та відносяться до III і IV груп капітальності. Загальний технічний знос конструктивних елементів складав на момент розроблення Концепції від 34 % до 68 %.

Забудова представлена у вигляді груп житлових будинків, що формуються навколо дитячих дошкільних установ і загальноосвітніх шкіл. Коефіцієнт забудови території – 0,11...0,15, що вдвічі нижче від рекомендованого тогочасними нормативами – 0,22...0,24.

Існуючий об'єм житлових фондів складав 204 300 м². Загальна чисельність населення – біля 10 000 осіб. Середня житлова забезпеченість мешканців району – 20,2 м²/люд – відповідала середнім значенням по м. Києву.

Оцінюючи розміщення території проектування в плані міста, та враховуючи її містобудівну цінність, в Концепції передбачено проведення реновації житлової забудови з заміною існуючого житлового фонду новим з відповідним розвитком системи об'єктів соціальної сфери.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

В основу концепції був покладений принцип «хвилі», сутність якого полягає в тому, що кожному знесенню існуючого житлового будинку передують будівництво нового житлового будинку, де розселяються відселені мешканці.

Територія реновації розділена на п'ять містобудівних комплексів, які можуть виступати в якості самостійних об'єктів проектування, будівництва та реалізації.

На рис. 2.1.5 наведено існуючий стан та проектні пропозиції забудови території, охопленої Концепцією, а на рис. 2.1.6. – пропозиції щодо черговості реалізації проектних рішень Концепції на прикладі 1-го пускового комплексу.

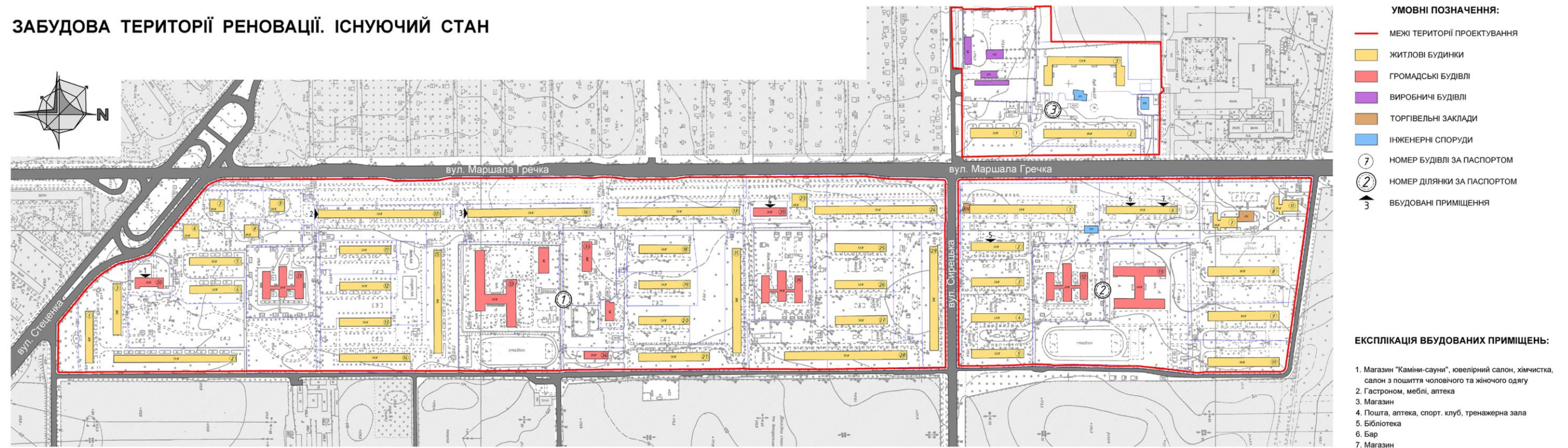
Таблиця 2.1.2

Основні техніко-економічні показники

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Існуюче положення	Проектні пропозиції
	Площа території	га	46,91	41,78
2.	Чисельність населення	тис.люд.	10 120	23-25
3.	Загальний об'єм основних фондів	кв.м	227 060	833 700
4.	Загальна корисна площа будівель (житлова)	кв.м	204 390	748 900
5.	Загальна корисна площа будівель (нежитлова)	кв.м	22 680	84 800
6.	Об'єм житлових фондів, що зносяться	кв.м	148 400	–
7.	Об'єм компенсаційного житлових фондів	кв.м		210 000
8.	Об'єм фондів, що підлягає реалізації	кв.м		623 700
9.	Кількість місць у паркінгах	шт..	–	3960
10.	Собівартість будівництва 1 кв.м	долл.США		450
11.	Загальна вартість будівництва	долл.США		375 165 000
12.	Вартість реалізації 1 кв.м	долл.США		1 100
13.	Дохід від продажу комерційного фонду (фонду, що підлягає реалізації)	долл.США		686 070 000
14.	Прибуток	долл.США		310 905 000
15.	Рентабельність	%		82,87
16.	Термін реалізації	рік		7

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ РЕНОВАЦІЇ. ІСНУЮЧИЙ СТАН



АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА КОНЦЕПЦІЯ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ

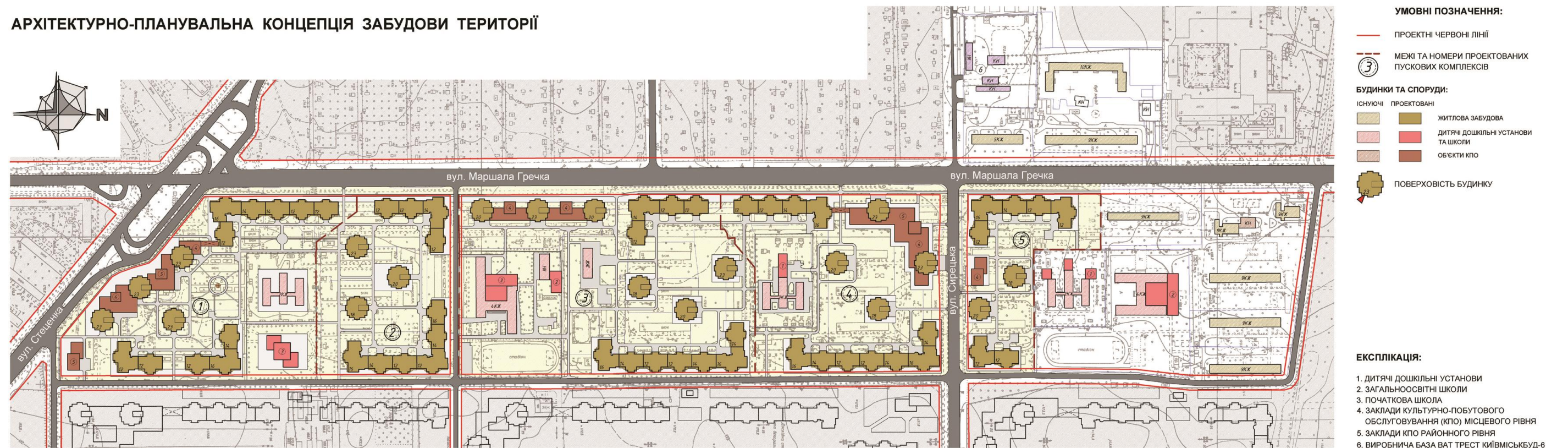
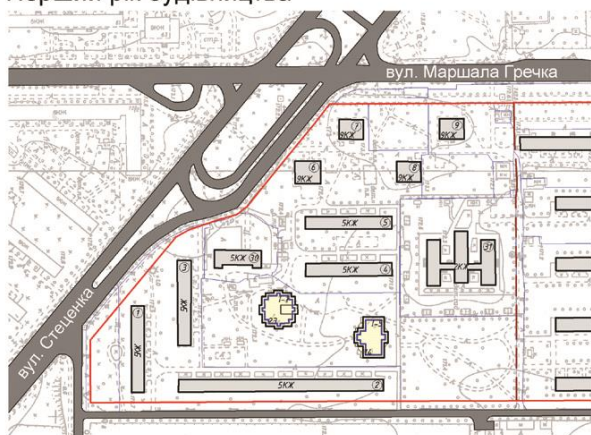
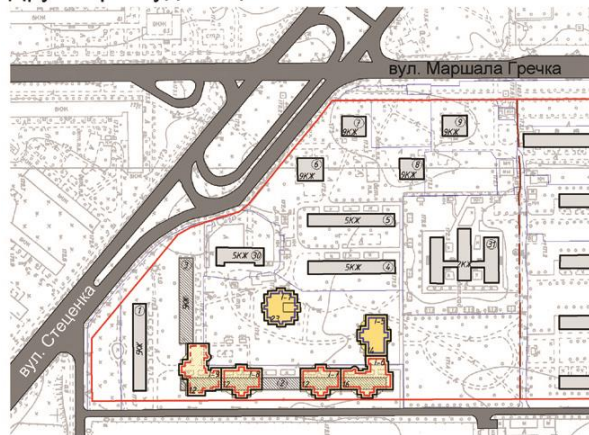


Рис. 2.1.5. Існуючий стан та проектні пропозиції забудови території, охопленої Концепцією

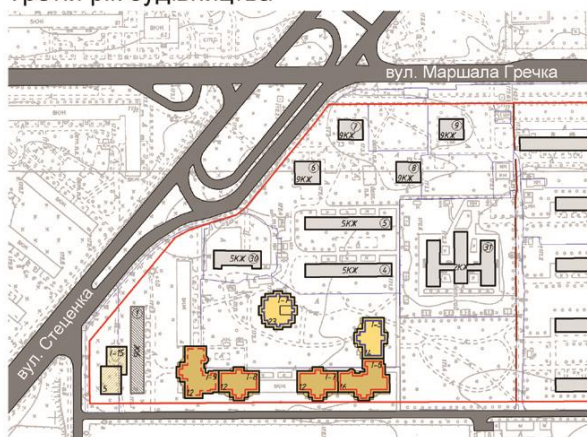
Перший рік будівництва



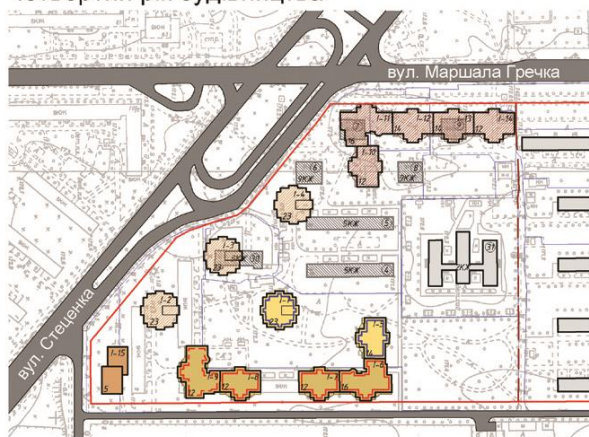
Другий рік будівництва



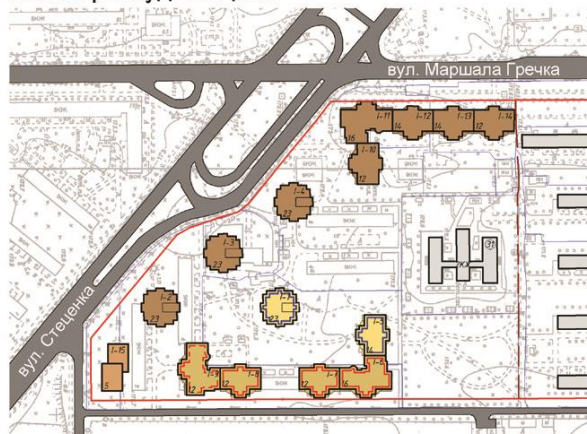
Третій рік будівництва



Четвертий рік будівництва



П'ятий рік будівництва



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ
ДО СХЕМ ЧЕРГОВOSTІ РЕАЛІЗАЦІЇ КОНЦЕПЦІЇ:

- ПРОЕКТНІ ЧЕРВОНІ ЛІНІЇ
- - - МЕКА ПЕРШОГО ПУСКОВОГО КОМПЛЕКСУ
- ІСНУЮЧА ЗАБУДОВА
- БУДИНКИ, ЩО ЗНОСЯТЬСЯ
- БУДИНКИ, ЩО ЗВОДЯТЬСЯ:
- ЗА БЮДЖЕТНІ КОШТИ (ЦІЛКОМ КОМПЕНСАЦІЙНІ)

ЗА КОШТИ ІНВЕСТИТОРІВ:

- ЦІЛКОМ КОМПЕНСАЦІЙНІ
- ЧАСТКОВО КОМПЕНСАЦІЙНІ
- ЦІЛКОМ КОМЕРЦІЙНІ

Рис. 2.1.6. Черговість реалізації проектних рішень Концепції
на прикладі 1-го пускового комплексу

Міська програма комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду (м. Київ, 2008 р.)

Розробка міської програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду була виконана на замовлення Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) у 2008 році.

Згідно даної програми були визначені потенційні ділянки реконструкції в розрізі адміністративних районів м. Києва. В межах кожної з визначених ділянок реалізація комплексної реконструкції забудови передбачалась за методом «хвилі». У зв'язку з цим, визначальне значення для здійснення реконструкції має можливість розміщення «стартових» будинків на вільних ділянках без знесення існуючого житлового фонду, або з мінімальним об'ємом знесення малоповерхових житлових чи нежитлових будівель з компенсацією власникам їх майна.

При визначенні потенційних ділянок стартового будівництва було виявлено 4 типових ситуації:

1. Наявність вільних ділянок для будівництва стартового будинку в самому планувальному утворенні;
1. Наявність вільних ділянок для будівництва стартового будинку в сусідньому планувальному утворенні. В цьому випадку масову реконструкцію доцільно вести комплексно, починаючи з утворення, де є можливість розмістити стартовий будинок, і лише після цього переходячи на сусіднє планувальне утворення;
2. Будівництво стартового будинку за рахунок знесення малоцінного нежитлового будинку з відповідною компенсацією власникам;
3. Будівництво стартового будинку з тимчасовим порушенням інсоляційних та ряду інших нормативних розривів на період будівництва.

Згідно проведених в складі розробки Міської програми розрахунків, загальний обсяг застарілого житла, яке підлягає знесенню, по місту становить близько 7,0 млн. м² (без урахування окремо розташованих будинків). До складу цього житла входять як «хрущовки», так і так звані «сталінки», які за терміном придатності також наближаються до межі існування, але, враховуючи більш комфортні показники для проживання, а також більш якісні будівельні матеріали,

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

ніж в «хрущовках», можуть бути реконструйовані в останню чергу. Загальна кількість житла, яку орієнтовно можливо збудувати на вивільнених територіях, становить близько 31 млн. м². Обсяг компенсаційного житла, який необхідно збудувати на заміну знесеного складатиме біля 34% від проектного.

Далі, в таблиці 2.1.3 наведені обсяги реконструктивних заходів в розрізі адміністративних районів міста.

Шляхи реалізації Міської програми відповідають положенням Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». Водночас, в Програмі відзначено, що існує необхідність внесення змін до законодавчо-правової бази, оскільки має місце неузгодженість зазначеного закону та інших законодавчих актів. Крім того, багато питань не охоплені законодавчими актами, або потребують більш детального вивчення та регулювання.

Однією з основних проблем реалізації програми комплексної реконструкції є проблема фінансування. Залучення інвесторів повинно стати однією з основних задач як для органів виконавчої влади держави, так і для органів місцевого самоврядування. Для того, щоб інвестування цих програм стало привабливим для інвесторів, вони повинні одержати ряд пільг. Наприклад, в зв'язку з тим, що кошти, які вкладаються в реконструкцію застарілого житла, йдуть на виконання важливої соціальної задачі, на період здійснення реконструкції з інвесторів не повинні збирати податок на розвиток соціальної сфери. Реконструкція та розвиток інженерних мереж позамікрорайонного значення переважно повинні здійснюватись за рахунок місцевих бюджетів, а не інвесторів-забудовників. Важливою умовою залучення інвесторів для здійснення реконструкції кварталів застарілої забудови є спрощення процесів одержання дозвільної документації на оренду, або володіння ділянками, на яких передбачається комплексна реконструкція.

Згідно пропозицій Програми, необхідно законодавчо визначити статус потенційних ділянок для стартового будівництва з використанням нових будинків в основному для переселення мешканців із застарілого житла, яке підлягає знесенню.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Таблиця 2.1.3

Обсяги реконструктивних заходів в розрізі адміністративних районів міста

№ п/п	Найменування адмінрайону	Площа тер-рії, га		Площа існуючого житл. фонду, тис.м ²		Площа компенсаційного житл. фонду, тис. м ²	Запропонована поверховість нового житла	Щільність нового житл. фонду, тис. м ² /га	Площа нового житл. фонду, тис. м ²	Частка компенсаційного житл. фонду в заг. площі нового житл. фонду, %
		Заг. площа планув. утворень	в т.ч. потенційної реконструкції	Загальна	Запропонованого до знесення					
1	Голосіївський р-н	89,2	73,9	746,3	391,4	587,1	20 та вище	21,2-21,3	1500-1600	37
2	Дарницький р-н	79,2	74,1	426,4	340,5	510,7	20 та вище	20,2	1500-1550	29-30
3	Деснянський р-н	16,6	16,6	121,1	121,1	181,7	20 та вище	20,0-24,0	414-415	43-44
4	Дніпровський р-н	462,9	389,8	2401,7	1848,2	2772,2	20 та вище	20,0-20,1	7700-7750	35-36
5	Оболонський р-н	72,5	67,5	276,5	191,6	287,4	від 5-16 (ДВС) до 20 та вище	14,6	980-1000	29-30
6	Печерський р-н	61,8	57,9	413,6	363,5	545,2	20 та вище	22,0-24,0	1300-1350	40-41
7	Подільський р-н	102,8	85,4	555,5	339,2	508,7	20 та вище	19,0-20,0	1600-1700	30
8	Святошинський р-н	253,5	176,3	1521,7	787,3	1180,9	20 та вище	21,0-21,8	3500-3600	32-33
9	Солом'янський р-н	413,2	335,1	2063,8	1464,3	2196,4	20 та вище	20,4-20,5	6800-6850	32-33
10	Шевченківський р-н	293,8	261,2	1522,2	1193,8	1790,6	20 та вище	20,4-20,5	5300-5350	31-32
	Всього по місту	1845	1538	10049	7041	10561	16-20 та вище	20,6-20,7	30600-31050	33-34

ІІІ «Інститут
Урбаністики»м. Київ
2019 р.

Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап І. Дослідно-аналітична частина. Книга 1

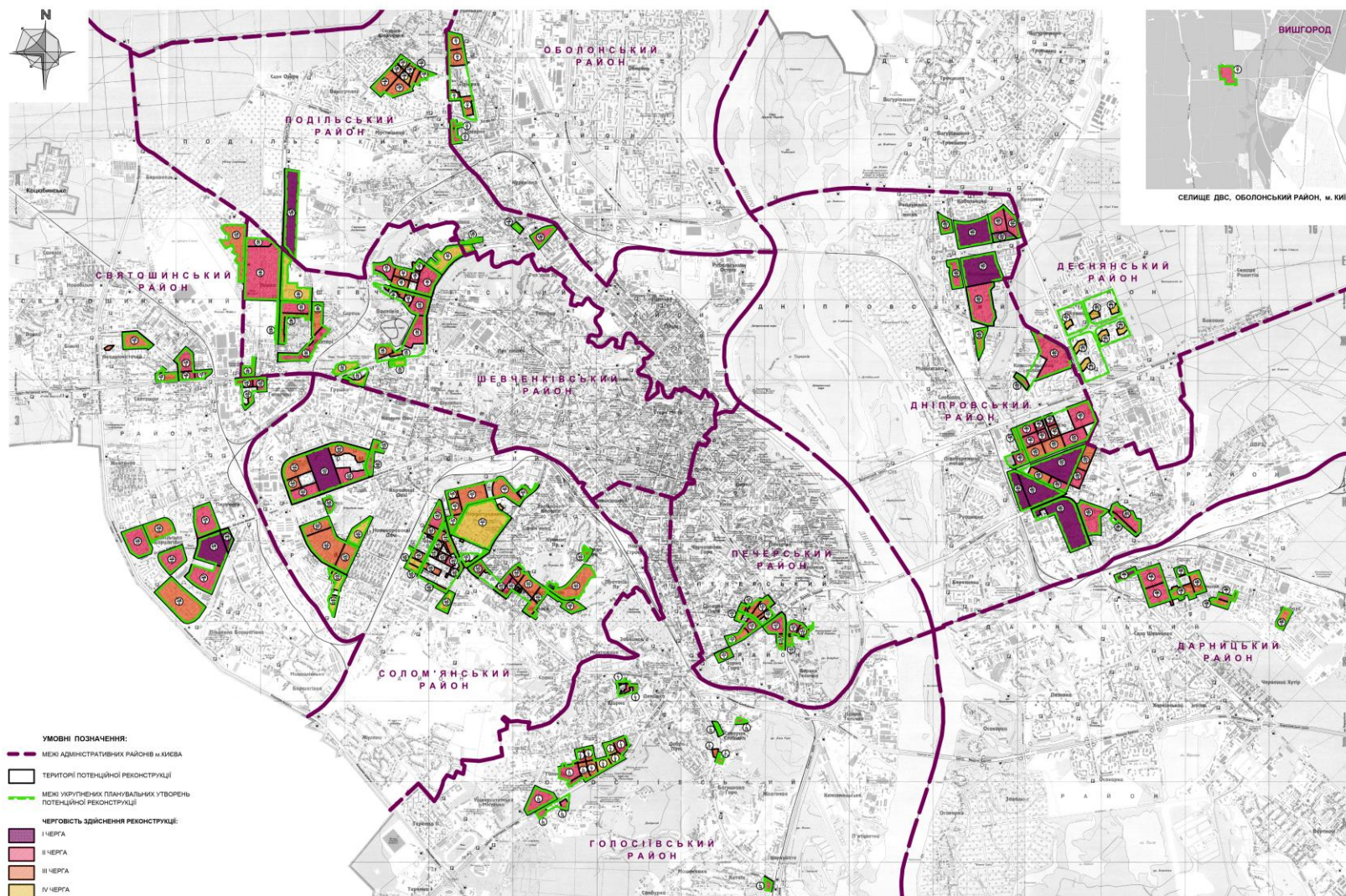


Рис. 2.1.7. Схема черговості здійснення реконструкції
(згідно Міської програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, м. Київ, 2008 р.) .

Одним з важливих моментів є обов'язкове узгодження в часі спорудження нових будинків, відселення мешканців з будівель, що підлягають знесенню, знесення застарілого житла, розчищення ділянок та будівництво нового житла на місці знесеного. Паралельно з новим житловим будівництвом необхідно здійснювати спорудження об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури.

У зв'язку з актуальністю проблеми здійснення масової реконструкції застарілого житлового фонду, виникає задача удосконалення системи містобудівного проектування в цій галузі та необхідність розробки спеціальної нормативної бази і методичних рекомендацій, які стосуються проектів масової реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Крім того, враховуючи етапність здійснення реконструктивних заходів і тимчасове співіснування в часі нової забудови і намічених до знесення будівель, необхідно розробити тимчасові нормативи щодо різних видів розривів (інсоляційних, екологічних та інших), що відрізняються від нині діючих в бік зменшення і діятимуть до завершення реконструкції відповідних планувальних утворень.

В той же час, склад і зміст тих чи інших проектів не повинен мати повністю зарегламентований характер, це означає, що в нових інструктивних матеріалах має бути включений мінімальний набір регламентацій, який дає можливість визначити і довести доцільність того чи іншого складу та змісту проекту.

Було запропоновано наступний зведений план заходів по реалізації програми комплексної реконструкції:

1. Прийняття на місцевому рівні рішення про затвердження кожної виділеної в даній роботі території в якості завершеного цілісного об'єкту проектування та будівництва.
2. Розробка програми інвестування реконструкції.
3. Визначення та затвердження механізму інвестування реалізації програми реконструкції у відповідності з черговістю реалізації.
4. Розробка та затвердження нормативно-правової законодавчої бази реалізації комплексної міської програми реконструкції, включаючи

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

питання резервування і накладення мораторію на нецільове освоєння ділянок стартового будівництва.

5. Розробка пілотного проекту зі статусом експериментального проектування на одне з виділених планувальних утворень з метою розробки методичних рекомендацій і адаптації існуючої нормативно-правової бази проектування та будівництва до умов реконструкції.
6. Розробка інструкції (ДБН) щодо складу, змісту, погодження й затвердження проектів масової реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.
7. Розробка проектів реконструкції виділених планувальних утворень у відповідності до інвестиційної програми реалізації.

Містобудівне обґрунтування з визначенням параметрів об'єкту будівництва та передпроектні проробки забудови житлом, об'єктами соціально-побутового призначення кварталу, обмеженого вул. Російською, пров. Волго-Донським, вул. Волго-Донською та пров. Руднєва в Дарницькому районі м. Києва

За існуючим станом на території ділянки знаходяться 5 триповерхових і 6 двоповерхових житлових будинків, що були збудовані в 1953-1955 роках. Забудова перебуває в незадовільному стані і не відповідає сучасним вимогам проживання як за фізичними, функціональними, так і моральними характеристиками. Стіни будинків цегляні, перекриття дерев'яні. Тепло-, водо- та електропостачання — централізоване.

Існуюче функціональне використання території кварталу є монофункціональним – територія житлової забудови. В межах території кварталу раніше знаходився дитячий дошкільний заклад, але на момент розроблення містобудівного обґрунтування він був знесений. На цей час в центральній частині кварталу є вільна земельна ділянка, цілком придатна для розташування «стартового» житлового будинку.

Основні техніко-економічні показники сучасного стану використання і забудови території кварталу наведені в таблиці 2.1.5.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Дана територія увійшла до меж Детального плану території мікрорайону «Нова Дарниця», розробленого КО «Центр містобудування та архітектури». Відповідно до рішень ДПТ цей квартал розглядається як частина єдиного планувального утворення з кварталом житлової забудови, розташованим на південь від вул. Волго-Донської, яка закривалася для транзитного проїзду транспорту та ставала внутрішньо мікрорайонним проїздом. В кварталі передбачалося розміщення Центру соціальної реабілітації.

Аналогічне рішення передбачене і в «Концепції зонування та забудови території в районі станцій метро «Бориспільська» та «Червоний Хутір», розробленій Інститутом Урбаністики та погодженій архітектурно-містобудівною радою, але замість Центру реабілітації на території кварталу передбачалося будівництво дитячого дошкільного закладу.

Територія кварталу, що розглядається, згідно рішень ДПТ та Концепції зонування призначається для розміщення багатоквартирної багатоповерхової житлової забудови.

Згідно передпроектних проробок запропоновано здійснити реконструкцію забудови даного кварталу. Існуючу малоповерхову житлову забудову передбачено знести та спорудити на вивільненій території багатоквартирну багатоповерхову житлову забудову з вбудовано-прибудованими об'єктами громадського призначення. Обсяг компенсаційного житлового фонду розрахований з коефіцієнтом 1,5.

В межах даного кварталу, зважаючи на перспективне зростання чисельності населення, запропоновано розміщення дошкільного дитячого закладу. При цьому розміщення центру соціальної реабілітації можливо буде здійснити в сусідньому кварталі в південній частині планувального утворення, яке формується. Обслуговування мешканців мікрорайону місцями в загальноосвітній школі передбачалось в сусідньому кварталі. Заклади обслуговування та офісні приміщення в межах кварталу розташовані в двоповерхових вбудовано-прибудованих приміщеннях. Розміщення індивідуального легкового транспорту передбачається влаштувати в підземному просторі.

Житлова забудова організована двома напівзамкненими групами, відкритими

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
--------------------------------------	--------------------	--

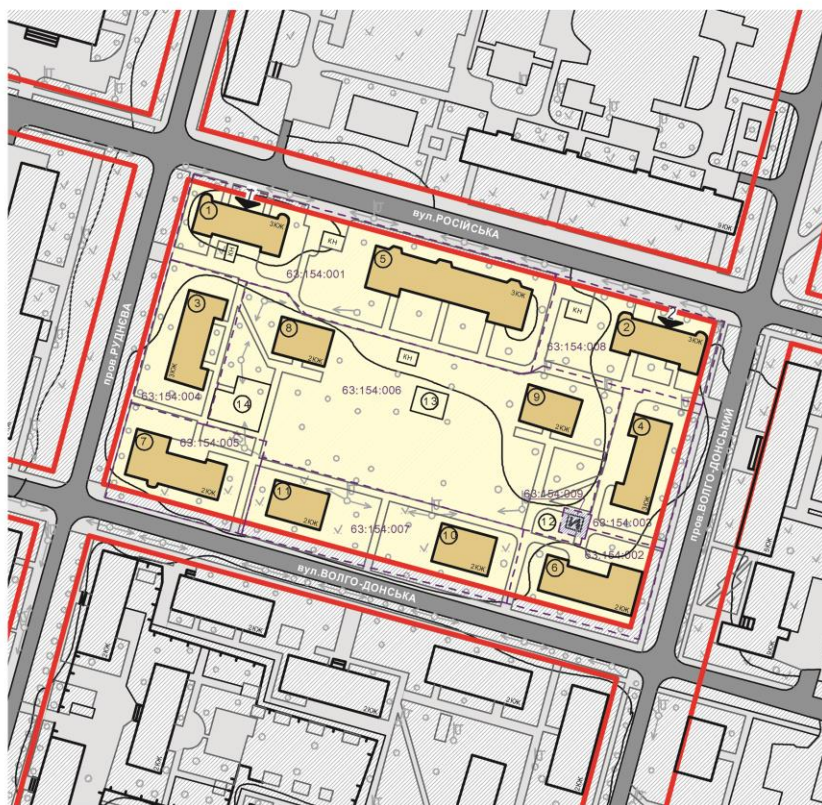
у бік дошкільного дитячого закладу. Основна забудова вирішена протяжними житловими будинками з 14-поверхових рядових секцій зі збільшенням поверховості кутових секцій до 16 поверхів і зниженням до 12 поверхів з боку дитячого закладу. Основний композиційний акцент забудови вирішений точковими будинками підвищеної поверховості.

Схема сучасного стану використання та забудови території кварталу та ескіз забудови наведено на рис. 2.1.8.

Основні техніко-економічні показники реконструкції та забудови території кварталу наведені далі у таблиці 2.1.4.

Черговість реалізації проектних пропозиції наведена на рис. 2.1.9.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--



СУЧАСНИЙ СТАН ВИКОРИСТАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ

ЕКСПЛІКАЦІЯ БУДІВЕЛЬ:

- 1-4 14-КВАРТИРНИЙ ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК
- 5 24-КВАРТИРНИЙ ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК
- 6-7 12-КВАРТИРНИЙ ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК
- 8-11 8-КВАРТИРНИЙ ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК
- 12 ТРАНСФОРМАТОРНА ПІДСТАНЦІЯ
- 13-14 ДИТЯЧІ МАЙДАНЧИКИ

ЕКСПЛІКАЦІЯ ВБУДОВАНИХ ПРИМІЩЕНЬ:

- 1. МАГАЗИН "МАЛЬВА", КАФЕ, РЕМОНТ ПОБУТОВОЇ ТЕХНІКИ
- 2. МАГАЗИНИ "ГАЛАНТЕРЕЯ", "ПРОДУКТИ"



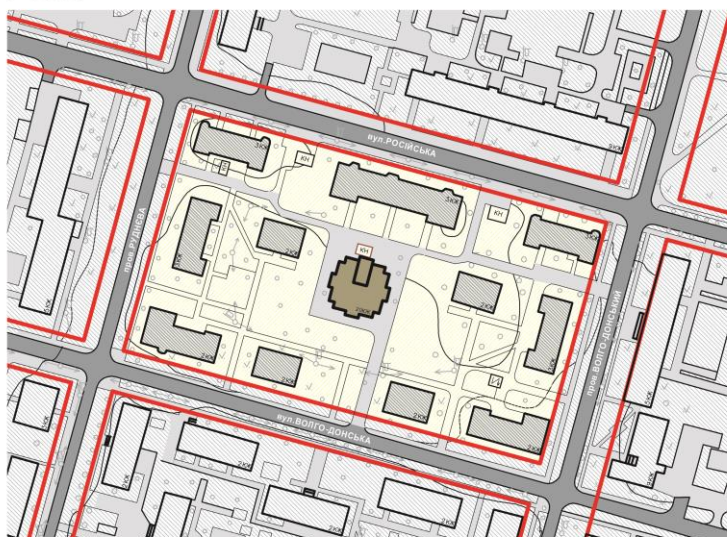
ЕСКІЗ ЗАБУДОВИ

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

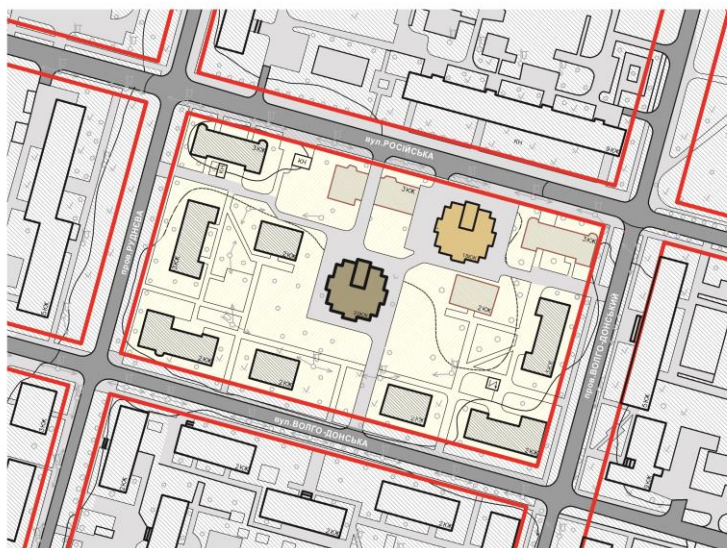
- ЧЕРВОНІ ЛІНІЇ
- ЖИТЛОВА ЗАБУДОВА
- ОБ'ЄКТИ СОЦІАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ (ДИТЯЧИЙ ДОШКІЛЬНИЙ ЗАКЛАД)
- ОБ'ЄКТИ КПО
- ВУЛИЦІ МАГІСТРАЛЬНІ ТА ЖИТЛОВІ, ПРОЇЗДИ, ТРОТУАРИ

Рис. 2.1.8. Сучасний стан та ескізні пропозиції забудови території кварталу.

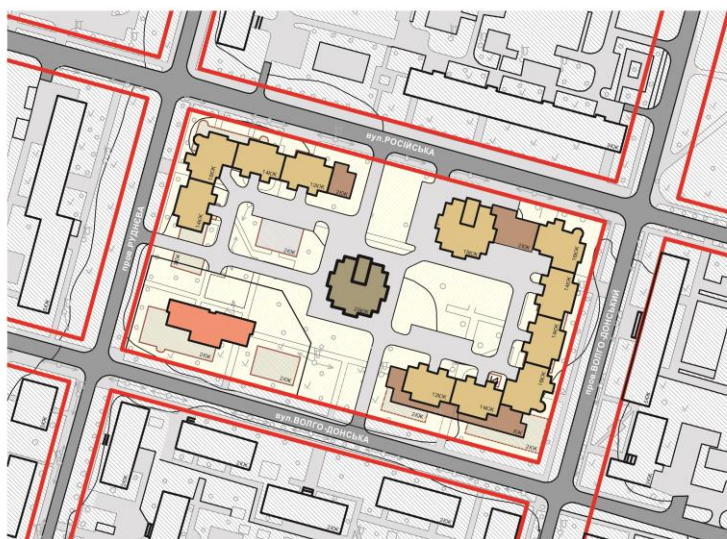
1 ЧЕРГА



2 ЧЕРГА



3 ЧЕРГА



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

- ЧЕРВОНІ ЛІНІЇ
- ІСНЮЮЧІ БУДИНКИ
- БУДИНКИ, ЩО ЗНОСЯТЬСЯ
- СТАРТОВИЙ БУДИНОК
- БУДИНКИ, ЩО БУДУЮТЬСЯ У НАСТУПНІ ЧЕРГИ
- ОБ'ЄКТИ КПО
- ОБ'ЄКТИ СОЦІАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ, ЩО ПРОЕКТУЮТЬСЯ (ДИТЯЧИЙ САДОК)

Рис. 2.1.9. Послідовність реалізації будівництва.

Таблиця 2.1.4

**Основні техніко-економічні показники
використання та забудови території кварталу**

№ п/п	Показники	Од. виміру	Значення	
			сучасний стан	проектні пропозиції
1	Площа території кварталу, в т.ч.:	га	2,36	2,36
	– житлової забудови	га	2,36	1,99
	– об'єктів соціальної інфраструктури (ДДУ, об'єкти СПО)		-	0,37
2	Загальна площа житлових будинків, що пропонуються до знесення	м ²	-	8 057,7
3	Загальна площа існуючих житлових будинків, в т.ч.:	м ²	8057,7	-
	– 2-поверхових	м ²	3067,6	-
	– 3-поверхових	м ²	4990,1	-
4	Загальна площа нового будівництва, в т.ч.:	м ²	-	78 000
	– житлового фонду	м ²	-	57 000
	– об'єктів соціально-побутового призначення та офісних приміщень	м ²	-	6 000
	– підземних паркінгів	м ²	-	16 000
5	Поверховість забудови (середня)	пов.	2,6	15,5
6	Щільність житлової забудови	м ² /га	3 415	24 153
7	Обсяг компенсаційного житлового фонду при к=1,5	м ²	-	12 087
8	Частка компенсаційного житло-вого фонду (по відношенню до нового будівництва)		-	21,2
9	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	21,5	27
10	Чисельність населення	люд.	374	2 111
11	Щільність населення	люд./га	159	760
12	Потреба в об'єктах соціальної інфраструктури:			
	– дитячі дошкільні заклади	місць	15	84
	- загальноосвітня школа	місць	45	253

Реконструкція кварталу застарілого житлового фонду, обмеженого бульваром Перова, вулицями М. Кибальчича, В. Сєрова, Пухівською (у складі Детального плану території в межах бульвару Перова, вулиць Сулеймана Стальського, П. Вершигори, проспекту Генерала Ватутіна у Дніпровському районі м. Києва)

Територія кварталу, обмеженого бульваром Перова, вулицями М. Кибальчича, В. Сєрова та Пухівською була включена у перелік потенційних ділянок реконструкції при розробці «Міської програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», розробленої у 2008 р. для м. Києва.

Рішення щодо її реконструкції були запропоновані у складі детального плану території в межах бульвару Перова, вулиць Сулеймана Стальського, П. Вершигори, проспекту Генерала Ватутіна у Дніпровському районі м. Києва, затверджені рішенням Київської міської ради від 28.11.2017 р. № 679/3686.

Згідно проектних рішень, на етап 20 років запропоновано тотальну реконструкцію забудови даного кварталу за рахунок знесення існуючого застарілого п'ятиповерхового житлового фонду. Загальний об'єм знесення становить біля 35 239,86 м². Кількість населення, яке необхідно відселити складає біля 1347 осіб.

Реконструкцію передбачається здійснювати методом «хвилі» поетапно. Будівництво першого (стартового) 25-поверхового будинку пропонується здійснити на вільній території (без знесення) і, далі, процес будівництва з відповідним переселенням населення існуючих будинків в нові будинки розбитий на п'ять пускових комплексів. Послідовність здійснення реконструкції наведена на рис. 2.1.10.

Житлова забезпеченість в існуючих п'ятиповерхових будинках складає від 22 до 23 м² на особу. Нове житло передбачено надавати мешканцям існуючих будинків з коефіцієнтом 1,4. Тобто, компенсаційний фонд становитиме біля 49,3 тис. м². Залишок нового житлового фонду (122,0 тис. м²) складатиме комерційне житло. Комерційний характер мають також і вбудовано-прибудовані приміщення. Поетапні зміни показників забудови зазначеного кварталу наведені в таблиці 2.1.5.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

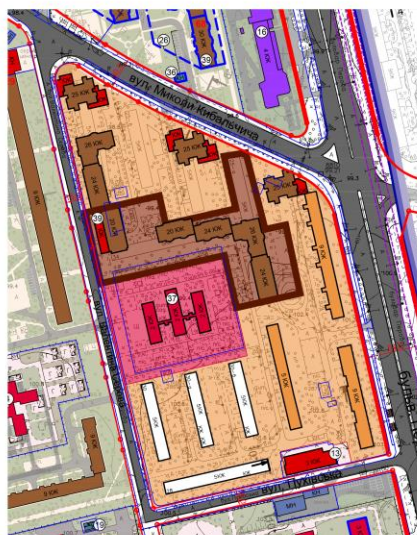
I ПУСКОВИЙ КОМПЛЕКС



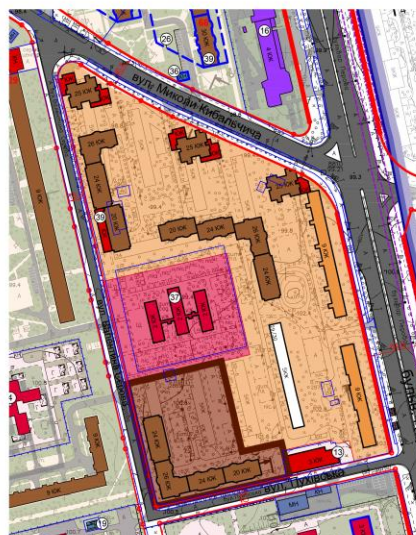
II ПУСКОВИЙ КОМПЛЕКС



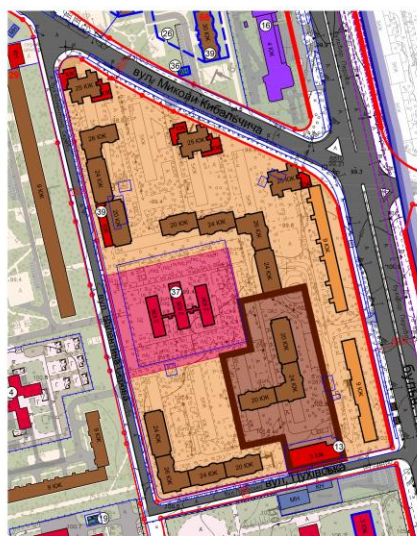
III ПУСКОВИЙ КОМПЛЕКС



IV ПУСКОВИЙ КОМПЛЕКС



V ПУСКОВИЙ КОМПЛЕКС



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

	МЕЖА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ		ІСНУЮЧІ БУДІВЛИ
	МЕЖА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗГІДНО ЧЕРГОВОГО КАДАСТРОВОГО ПЛАНУ		БУДІВЛИ, ЩО ЗНОСЯТЬСЯ
	ЧЕРГОВА ЛІНІЯ ІСНУЮЧОГО		БУДІВЛИ, ЩО БУДУЮТЬСЯ
	МАГІСТРАЛЬНИЙ ВУЛИЦЬ ЗАКАЗОВОГО ЗНАЧЕННЯ		МЕЖА ПУСКОВОГО КОМПЛЕКСУ
	МАГІСТРАЛЬНИЙ ВУЛИЦЬ РАЙОННОГО ЗНАЧЕННЯ		НОМЕРА ЖИТЛОВИХ БУДІВЛИВ ВІДПОВІДНО ДО ТАБЛИЦЬ ПОСЛІДОВАЛЬНОЇ ЗАПИСИ
	ЖИТЛОВИЙ ВУЛИЦЬ		НОМЕРА НЕЖИТЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ ЗА ЕКСПЛУАТАЦІЄЮ
	ВУЛИЦЬ ТА ДОРОГІ ПРОЕКТНІ		
	ВНУТРІШНЬОКОМПЛЕКСНІ ПРОЗДИ ТА АВТОСТОЯНКИ ПРОЕКТНІ		

ЕКСПЛІКАЦІЯ
НЕЖИТЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ

ІСНУЮЧІ

- 4. ДОШКОЛЬНИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД № 670
- 13. ТОРГОВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР
- 16. ПОЖЕЖНА ЧАСТИНА № 13
- 19. ТРАНСФОРМАТОРНА ПІДСТАНЦІЯ

ПРОЕКТНІ

- 26. ПІДЗЕМНИЙ ПАРКІНГ
- 36. ТРАНСФОРМАТОРНА ПІДСТАНЦІЯ
- 37. ДОШКОЛЬНИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД № 364 НА 220 МІСЦЬ (ВІДНОВЛЕННЯ ФУНКЦІЇ)
- 39. АМЕУЛАТОРІЯ СІМЕЙНОЇ МЕДИЦИНИ

Рис. 2.1.10. Послідовність реалізації будівництва.

Таблиця 2.1.5

Показники поетапних змін житлового фонду та чисельності населення при реалізації забудови кварталу реконструкції застарілого житлового фонду, обмеженого бульваром Перова, вулицями М. Кибальчича, В. Сєрова та Пухівською

№ п/п	Найменування показників	Одиниця виміру	I пусковий комплекс	II пусковий комплекс	III пусковий комплекс	IV пусковий комплекс	V пусковий комплекс	Всього
Нове будівництво								
1	Поверховість	пов.	25 – 1	20 – 25	16 – 20 – 25	24 – 26	16 – 20 – 26	
2	Кількість секцій	шт.	1	4	5	4	3	18
3	Загальна площа квартир	м ²	12000,2	47431,3	39836,0	25000,8	32985,9	157254,2
4	Кількість населення в новому житловому фонді	осіб	428	1673	1385	871	1149	5506
Вибуття застарілого фонду та відселення населення								
5	Поверховість	пов.	5	5	5	5	5	
6	Кількість будинків	шт.	2	3	4	1	–	10
7	Вибуття житлового фонду	м ²	7179,96	11242	12719,1 2	4099,38	–	35239,86
8	Кількість населення, що відселяється	осіб	270	424	498	155	–	1347
Приріст житлового фонду та населення								
9	Приріст житлового фонду	м ²	4820,84	36189,3	27116,8 8	20901,4 2	32985,9	122014,34
10	Приріст чисельності населення	осіб	158	1249	887	716	1149	4159

2.2. Іноземний досвід

В роботі виконано аналіз досвіду ряду країн Європи у вирішенні питань реконструкції застарілої забудови.

Федеративна Республіка Німеччина

Федеративна Республіка Німеччина має багатий досвід в сфері проведення комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду.

В основу такої реконструкції базувався на урахуванні необхідності проведення санації застарілого житла., знесення житла, підвищення престижності житла/району за рахунок проведення санації, спільної роботи з учасниками санації, участі громадян та ін.

Загальний обсяг житлового фонду Німеччини станом на 2011 рік становив близько 41,3 млн. квартир, розташованих в 19 млн. житлових будинків. З цього фонду:

- здаються в оренду – 52%;
- використовуються власниками – 42%;
- пустують – 5%;
- використовуються в якості міні-готелів – 1%.

Найбільш інтенсивно житлове будівництво відбувалось протягом 1949-1978 рр. В цей період споруджено 17 742 862 квартири.

Житлова забезпеченість складає: в Західній Німеччині – 57 м², в Східній Німеччині – 47,8 м² [1].

Обсяги житлового будівництва в Східній Німеччині протягом 1949-1956 рр. [2] наведені далі в таблиці 2.2.1.

Таблиця 2.2.1

Обсяги житлового будівництва в Східній Німеччині протягом 1949-1956 рр.

Рік	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956
Кількість квартир	200 000	340 000	350 000	400 000	475 000	520 000	540 000	560 000

Найбільший обсяг житлового будівництва – 714 000 квартир був здійснений протягом 1973 року [3].

З точки зору структури власності переважна більшість житла перебуває у приватній власності (таблиця 2.2.2) [1].

Таблиця 2.2.2

Розподіл житла в Німеччині за формою власності

№ п/п	Форма власності	Частка житлового фонду
1	Державні, земельні та муніципальні житлові підприємства	6%
2	Церкви, банки, фонди та інші організації	4%
3	Житлово-будівельні кооперативи	16%
4	Приватне житло	74%

Близько 40% житла припадає на приватних власників, які здають свої квартири в оренду. Вони, як правило, підписують контракти з керуючими компаніями. Особисте керування є винятком. 44,2% власників, що проживають у своїх будинках чи квартирах, керують ними самостійно. Винятком є багатоквартирні житлові будинки, де власники стають членами товариства власників житла, яке підписує договір з керуючою компанією. Муніципальні утворення та житлові кооперативи віддають перевагу самостійному а=керуванню житловим майном за допомогою найманих професійних менеджерів.

В цілому орендне житло складає 54,3%, власне – 45,7% [1].

В Німеччині питання реконструкції житлового фонду, спорудженого шляхом індустріального домобудування з залізобетонних панелей, постало після об'єднання Західної та Східної Німеччини. Особливо це стосувалось територій житлової забудови, розташованих у Східній Німеччині. Змін потребували: незначні габарити квартир, зовнішній вигляд будівель, відсутність капітального ремонту протягом експлуатації будівель. Необхідно було довести стандарти якості житла до західнонімецького рівня, скоротити витрати на комунальні послуги шляхом підвищення енергоефективності будівель.

Слід зазначити, що житловий фонд, споруджений протягом 50-80-х років ХХ століття в Східній Німеччині (колишня ГДР) складав основну частину державного житла. На зазначене житло в державі не було безоплатної приватизації.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Тому початково в колишній ГДР було приватизовано лише 5% квартир. Після об'єднання Західної та Східної Німеччини весь державний фонд колишньої ГДР відповідно до договору про об'єднання Німеччини був переданий на баланс міської влади. Після цього його власниками стали спеціально створені міські (муніципальні) житлові компанії.

На початок 2010 р. загальна кількість квартир в панельних будинках – об'єктів реконструкції складала 2 180 200 одиниць [1]. Початково висувались пропозиції щодо повного знесення мікрорайонів панельної забудови та нового будівництва на їх місці. Однак, в результаті проведених досліджень та розрахунків було прийняте рішення щодо модернізації існуючого житлового фонду з метою покращення зовнішнього вигляду забудови та підвищення її енергоефективності, а також щодо застосування ряду інших заходів, що дозволять підвищити привабливість мікрорайону в цілому [4]. Розрахунки показали, що вартість повного демонтажу зі здійсненням нового будівництва коштуватиме на 70% дорожче від модернізації існуючого житлового фонду з доведенням його характеристик до необхідних [4].

З метою здійснення модернізації житлового фонду була запроваджена програма крупномасштабної модернізації та санації для будинків типових серій. Її метою було підвищення привабливості та ринкової вартості такого житла шляхом здійснення заходів з поліпшення технічного стану конструкцій та інженерних споруд, підвищення енергоефективності будівель та комфортності проживання в них.

Початковий етап програми було розпочато у Берліні у 1993 р. Протягом 1993-2002 рр. було модернізовано 70% житлових будинків, причому в 60% панельних будівель було проведено комплексну реконструкцію, а в 25% - часткову. Роботи з реконструкції виконувались без відселення мешканців. Оскільки переважна більшість житла в Східній Німеччині не була приватною, фінансування та кредитування оновлення житлового фонду було здійснено в основному за рахунок федерального та земельних бюджетів.

В Німеччині запроваджена одна з найбільш комплексних схем фінансової підтримки покращення енергетичних характеристик будівель. Дія зазначеної схеми

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
--------------------------------------	--------------------	--

поширюється, зокрема, і на діяльність, пов'язану з реновацією існуючої забудови.

Підтримка полягає в наступних заходах:

1. Надання німецьким державним банком (Kreditanstalt für Wiederaufbau) низьковідсоткових довгострокових кредитів. Гарантії по кредиту: застава нерухомості/іпотека. При неплатоспроможності власника квартири банк має право через суд виселити його з квартири протягом 6-12 місяців.
2. Державні програми підтримки.
3. Суттєві державні субсидії, включаючи спеціальну допомогу для малозабезпечених верств населення.

На сьогодні такою фінансовою підтримкою користуються в третині випадків здійснення реновації забудови. Дана програма забезпечує прогресивне підвищення рівня підтримки в залежності від результатів підвищення енергетичної ефективності [5].

Досвід санації багатоквартирних житлових будинків в Берліні формувалася поетапно. Першим завданням, яке влада Берліну поставила при вивченні можливості реалізації комплексної санації застарілого житлового фонду, було здійснення діалогу з мешканцями шляхом проведення соціального опитування. Отримані результати опитування дозволили виокремити чотири основних складові, які хотіли бачити мешканці, а саме: озеленення незабудованої території, висадка дерев біля будинків, озеленення фасадів, спортивні та дитячі майданчики. Зазначені потреби мешканців були повністю втілені владою за рахунок бюджетних коштів.

Така робота з мешканцями сприяла налагодженню діалогу між владою та жителями міста. Як наслідок з'явилась довіра до планів влади стосовно модернізації застарілого житлового фонду.

Наступною стадією опрацювання питання реалізації проектів комплексної санації в Берліні було здійснення аналізу урбаністичної структури району, який містив чотири складові: правову, містобудівну, соціальну та технічну і тривав 3,5 роки. Слід зазначити, що для технічного аналізу місто замовило великий дослідницький проект. За результатами досліджень було виділено основні типові

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

серії, за якими будувався житловий фонд, зроблено детальний опис цих серій, визначено необхідні технічні рішення щодо них та складено відповідні кошториси.

Такий детальний аналіз став підґрунтям для реалізації пілотного проекту комплексної санації, який дав змогу перевірити чи вірні кошториси, чи працює законодавство, які настрої мешканців щодо пілотного проекту та ефективність комплексної санації.

У подальшому, з метою визначення комплексного підходу до розвитку населених пунктів, в Берліні була затверджена відповідна стратегія. При цьому, до затвердження стратегії, було реалізовано 30 пілотних проектів комплексної санації.

Спираючись на позитивний досвід Берліна, протягом 2002-2009 років була розроблена подальша державна програма оновлення міст для Берліна та 5 східних федеральних земель Німеччини. Зазначена програма була орієнтована, зокрема, на здійснення санації житлових кварталів, створення рекреаційних зон, підвищення за рахунок цього якості життя та привабливості житла для населення.

Заходи з підвищення енергоефективності забудови, згідно даної програми, включали:

- модернізацію та теплоізоляцію горищних приміщень, покрівель та перекриттів, утеплення підвалів та зовнішнього контуру будівлі;
- встановлення енергозберігаючих вікон та дверей;
- модернізацію ТЕЦ, влаштування в підвальних приміщеннях технічних приміщень з тепловими вузлами та колективними приладами обліку споживання тепла;
- інтегрування систем регенерації тепла;
- встановлення лічильників споживання води та енергії.

До інженерно-будівельних робіт в рамках програми входили:

- заміна ліфтів;
- в разі відсутності ліфта – монтаж окремого ліфта з зовнішнього боку фасаду будівлі;
- модернізація систем опалення та вентиляції, водопостачання та водовідведення;

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

- заміну сантехнічного обладнання, радіаторів, встановлення систем пожежної безпеки, термостатів, індивідуальних лічильників споживання води, тепла, газу, електроенергії;
- розширення та переобладнання під'їздів, встановлення домофонів;
- демонтаж сміттєпроводів;
- переоблаштування балконів та лоджій.

Крім того, були передбачені заходи з благоустрою прибудинкової території та створення рекреаційних зон.

Найбільшим районом Берліна, забудова якого здійснена за рахунок масового панельного будівництва, є Марцан-Хеллерсдорф. Забудова відбувалась протягом 1977-1989 рр. Комплексна санація та модернізація забудови району розпочата у 2002 році [6].

Таблиця 2.2.3

Основні показники району

№ п/п	Назва показника	Одиниця виміру	Значення	
			до здійснення санації (1989 р.)	після здійснення санації (2016 р.)
1	Площа території	га	3 150	3 160
2	Чисельність населення	осіб	172 467	108 136
3	Кількість квартир	шт.	132 000	100 000
4	Щільність населення	осіб/км ²	8 850	5 534

В ході здійснення санації в районі основними заходами були: термоізоляція фасадів, заміна вікон, балконних балюстрад, влаштування балконів та зимових садів, а також реновація покрівель та входних груп. Також було здійснене оновлене озеленення та благоустрій прибудинкової території зі встановленням відповідного обладнання, облаштуванням ігрових майданчиків та місць для відпочинку населення [7].

В багатьох випадках, крім технічного удосконалення будівлі, інженерних мереж та зовнішнього благоустрою, заходи з реновації включали також і внутрішнє перепланування [8]. З метою адаптації житлової забудови до змін в структурі домогосподарств (складі сімей – більший вік сімей, сім'ї без дітей тощо), а також збільшення різноманіття вимог винаймачів житла, квартири були розділені, в

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

багатьох квартирах були додатково влаштовані балкони. До багатьох будівель були прибудовані ліфти. Була впроваджена схема зацікавлення винаймачів житла в самостійному здійсненні внутрішнього перепланування забудови.

Окрім функціональних удосконалень, фасади будівель, зовнішні публічні простори були реконструйовані з метою створення локальної ідентифікації та відчуття приналежності до певного місця, кварталу.

Реновація відбувалась з мінімальним створенням незручностей для населення – максимальне скорочення термінів будівельних робіт, проведення робіт без відселення мешканців.

На досягнення мети щодо урізноманітнення соціальної структури населення та диференціації житлового фонду частина вільних територій в межах району були освоєні для будівництва нового високоякісного житла.

Однією з проблем Хеллерсдорфа, як представника районів масового великопанельного житлового будівництва, було відкладене спорудження об'єктів громадського обслуговування та благоустрій території, що призвело до нестачі публічних просторів, комерційних об'єктів та об'єктів соціальної інфраструктури. З метою покращення якості міського середовища першочерговим завданням проекту санації території Хеллерсдорфа був розвиток саме публічного простору та системи громадського обслуговування, створення багатофункціональних планувальних утворень з запровадженням додаткових комерційних, культурних та освітніх програм. В рамках зазначених заходів було споруджено 70 тис. м² комерційної нерухомості, 50 тис. м² офісних будівель, в яких розмістилися торговельні заклади, заклади харчування, культурні та розважальні об'єкти, клініка, технічний коледж, нова будівля органів місцевого самоврядування.

Фінляндська республіка

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30 травня 2019 року № 988 у період з 02 до 05 червня 2019 року делегацією м. Києва було здійснено візит до м. Гельсінкі з метою вивчення досвіду у сферах комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду та оренди муніципального житла.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Протягом візиту питання ринку житла були обговорені з представниками мерії та міської комунальної компанії «НЕКА».

Менеджер з питань житлових програм міської ради Гельсінкі Марі Рандель розкрила питання житлової політики, в тому числі, засади організації та функціонування ринку муніципального орендного житла.

Орендне житло в м. Гельсінкі займає значний сегмент на ринку нерухомості, зокрема загальна частка орендного житла складає 58%, а житла, яке належить на праві приватної власності, – 42%.

При цьому, муніципальне орендне житло є вирішенням житлового питання для багатьох жителів міста. Кожен сьомий мешканець Гельсінкі проживає в орендному житлі, яким володіє місто.

Управління муніципальним орендним житлом здійснює компанія НЕКА (Helsinki City Housing Company), яка повністю перебуває у власності міста.

Середня орендна плата за користування муніципальним орендним житлом в місяць на 20-30% нижче нерегульованої (ринкової) вартості оренди.

Критеріями відбору орендарів для оренди муніципального житла є наступні:

- відсутність житла;
- рівень доходу;
- забезпечення житлом різних категорій орендарів для досягнення соціального балансу на території проживання (студенти, молодь, люди старшого віку, маломобільні групи населення тощо).

Фінський досвід комплексної реконструкції застарілого житлового фонду було обговорено з представниками міської компанії НЕКА (Helsinki City Housing Company) та асоціації будівельників «RAKLI», яка є найбільшою асоціацією Фінляндії, куди входять власники та інвестори нерухомості.

Члени делегації відвідали житловий комплекс «Maunula», в якому розташовані квартири, які знаходяться у власності міста та перебувають на етапі комплексної реновації.

Варто зазначити, що при комплексній реновації застарілої забудови застосовуються наступні способи:

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

- ремонт, який не передбачає суттєвого покращення рівня якості будинку (наприклад, встановлення нових вікон та дверей, відновлення інтер'єрів, заміна внутрішніх інженерних мереж, ремонт місць загального користування);
- модернізація, при проведенні якої рівень якості будівлі буде збільшений, наприклад, за рахунок підвищення енергоефективності будинку, будівництва ліфта, застосування нових технологій тощо;
- знесення, яке відбувається у виняткових випадках.

Реновація застарілого житла може бути здійснена містом в особі міської компанії НЕКА (Helsinki City Housing Company) або самостійно об'єднанням співвласників будинку.

Міська компанія НЕКА застосовує наступні критерії для відбору будинків, які підлягають реновації:

- рік забудови (цей критерій є першочерговим);
- оцінка технічного стану будівлі;
- результати перевірки стану будівлі;
- наявність поточних (локальних) проблем, які виникають при експлуатації будинків.

Варто зауважити, що за основним критерієм для реновації застарілого житла, а саме за роком забудови, наразі здійснюється реновація будинків, збудованих у 1970 роках. У попередніх періодах вже проведено реновацію 14 067 квартир у будинках, збудованих у 1950-1960 роках.

Фінський досвід перспективного планування реновації свідчить, що окремих програм для реновації застарілого житла не розробляється, натомість складається довгостроковий план проведення реновації на 10 років (щороку уточнюється).

Членами делегації особливу увагу було приділено питанню відселення мешканців на період проведення реновації, оскільки відповідно до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» відселення власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень будинків, що реконструюються, здійснюється за умови згоди всіх цих власників (наймачів), що ускладнює початок реалізації проекту реконструкції.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Реновація застарілого житла в м. Гельсінкі завжди здійснюється з відселенням мешканців, орієнтовний термін реалізації проєкту реновації складає 4-5 місяців.

При цьому, підходи до регулювання питань відселення є різними для мешканців, які є власниками житла та мешканців, які проживають в муніципальному орендному житлі.

У будинках, в яких квартири належать на праві власності:

- для здійснення основних ремонтних робіт, таких як: ремонт даху, фасаду, заміна водопровідних та каналізаційних трубопроводів, потрібна проста більшість голосів;
- для знесення всієї будівлі та будівництва нової відповідно до будівельного кодексу вимагається 5/6 від загальної кількості голосів (приблизно 90% згоди власників).

Разом з тим, питання примусового відселення власників, які не надали згоди, вирішується у судовому порядку та, як свідчить практика, у дуже стислі терміни.

Під час проведення реновації власники квартир самі винаймають тимчасове житло та після закінчення усіх робіт повертаються в ренововані будинки на постійне місце проживання.

Значно простішою є процедура для відселення мешканців, які проживають в муніципальному орендному житлі, яка передбачає лише письмове попередження міста за шість місяців про проведення реновації та необхідність відселення. Таких орендарів муніципального житла переселяють в інше муніципальне орендне житло з такою ж орендною платою. Усі витрати, пов'язані з переїздом до іншого житла, здійснюються за рахунок міської компанії НЕКА (Helsinki City Housing Company).

Після проведення реновації орендарі можуть повернутись в квартири, які вони орендували, але на умовах збільшення орендної плати, або продовжувати жити в іншому муніципальному орендному житлі, в яке вони переїхали на період здійснення робіт з реновації.

Республіка Польща

Згідно даних статистичного щорічника Республіки Польща, в країні нараховується 6 047,1 тис. житлових будинків, серед яких в міських населених пунктах – 2 285,6 тис. одиниць. З них 438,2 тис. одиниць – багатоквартирні житлові будинки, що становить 37% від загального обсягу загальної площі житлової забудови Польщі [9].

Розподіл загального житлового фонду за періодом спорудження наведений далі в таблиці 2.2.4.

Таблиця 2.2.4

Розподіл житлового фонду за періодом спорудження

Рік будівництва	Будівлі		Квартири	
	кількість, тис. одиниць	частка, %	кількість, млн. одиниць	частка, %
до 1918	413,30	7,71	1,21	9,01
1918-1944	828,20	15,44	1,54	11,46
1945-1970	1367,50	25,50	3,71	27,62
1971-1978	676,50	12,61	2,16	16,08
1979-1988	763,50	14,24	2,20	16,38
1989-2002	698,40	13,02	1,52	11,31
2003-2010	616,02	11,48	1,09	8,14
Всього	5 363,42	100,00	13,43	100,00

Серед спорудженого протягом 1966-1995 років житла в Польщі 60% складають великопанельні будинки, в яких на сьогоднішній день проживає близько 10 млн. осіб населення (понад 1/4 від загальної чисельності населення країни) [10]. Поверховість будівель – 5 або 11 поверхів (інколи – 13 та 16).

Така забудова характеризується невизначеністю громадського простору, невиразною монотонною архітектурою, випадковим розташуванням комерційних будівель з низькою архітектурною виразністю, невідповідністю будівель вимогам людей з обмеженими фізичними можливостями, невідповідністю характеристик будівель сучасним вимогам щодо енергоефективності, неергономічним плануванням квартир. Більшість будинків, що не мають теплоізоляції, були споруджені до 1989 р.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Основним заходом, що вживається в Польщі відносно панельного житла 1960-1970-х років є термомодернізація. Цими питаннями почали займатися ще в 1990-і роки. На сьогоднішній день частина житлового фонду вже термо-модернізована, але його частка в загальному житловому фонді не перевищує 16%.

Діяльність у сфері реконструкції забудови регулюється, зокрема, наступними законодавчими документами:

1. Закон Про ревіталізацію (09.10.2015);
2. Закон Про просторове планування та розвиток (27.03.2003);
3. Закон Про захист прав орендарів, житлового фонду комуни (21.06.2001);
4. Закон Про управління нерухомістю (21.08.1997);
5. Закон Про право власності на приміщення (24.06.1994);
6. Закон Про будівництво (07.07.1994).

Згідно Закону Про ревіталізацію [11], прийнятого Сеймом у 2015 році, **ревіталізація** – це процес виведення деградованих територій з кризи, що здійснюється всебічно за рахунок комплексних дій в інтересах місцевої громади, простору та економіки, територіально сконцентрованих, які здійснюються зацікавленими сторонами на підставі програми муніципальної ревіталізації.

Території комун можуть бути віднесені до деградованих, якщо в їх межах спостерігаються, зокрема, наступні явища:

- просторово-функціональні – недостатнє обладнання в технічній та соціальній інфраструктурі або його поганий технічний стан, відсутність доступу до базових послуг або їх низька якість, невідповідність містобудівних рішень функціям району, що змінилися, дефіцит або низька якість громадського простору;
- технічні – погіршення технічного стану будівель, в тому числі житлових, непрацюючі технічні рішення, що забезпечують ефективне використання будівлі, зокрема в сфері енергоефективності та захисту навколишнього середовища.

З огляду на зазначене вище, території великопанельної житлової забудови 1960-1980-х років можуть бути віднесені до деградованих територій.

Зона ревіталізації – територія, що охоплює деградовані території цілком або

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

частково, яка характеризується особливою концентрацією негативних явищ, в межах якої, зважаючи на її значну важливість для місцевого розвитку, громада має намір проводити ревіталізацію. Площа цієї зони не може перевищувати 20% від площі комуни, а чисельність населення – 30%.

Рішенням ради громади затверджується Муніципальна програма ревіталізації. Якщо в результаті ревіталізації виникає необхідність в постійній чи тимчасовій зміні місця проживання населення, Муніципальна програма має враховувати проекти ревіталізації за участі зазначених осіб.

Процедура визначення меж зони ревіталізації та розробки Муніципальної програми має здійснюватись з урахуванням думки мешканців шляхом повідомлення їх через засоби масової інформації та на офіційних інтернет-ресурсах, проведення зустрічей та обговорень, прийняття пропозицій та побажань мешканців та орендарів як у паперовому, так і в електронному вигляді.

Будівництво чи реконструкція будівель, що слугують розвитку соціального орендного житла в межах зони ревіталізації, має громадське значення.

Соціальне орендне житло – це житло, що відповідає наступним умовам:

- забезпечення житловими приміщеннями здійснюється на неринковій основі у відповідності до критеріїв, встановлених державними органами;
- суб'єкти будівництва, реконструкції чи користування будівель, користуються підтримкою за рахунок державних коштів;
- житло реалізується суб'єктами, що не мають на меті отримання прибутку.

На час проведення ремонту, реконструкції чи нового будівництва орендарі зобов'язані за необхідності звільнити орендовані приміщення. Місцеві органи влади зазначають крайній термін звільнення приміщення та переселення в приміщення, що замінює його. Зазначений термін не може бути менший від 60 діб з дати отримання повідомлення із зазначеним в ньому приміщення на заміну. У випадку незвільнення орендарем приміщення в зазначений термін, місцевими органами влади приймається рішення про примусове відселення орендаря.

Після завершення будівельних робіт місцеві органи влади надають орендарю вихідні приміщення або, в разі здійснення реконструкції зі зміною планувальних

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

рішень – аналогічне чи краще за площею, обладнанням та технічним станом приміщення в тій же місцевості, що й вихідне приміщення. За згоди орендаря умови можуть відрізнятися (інше місцезнаходження, менша площа приміщення тощо).

Витрати на переїзд покладаються на місцеву громаду.

У випадку необхідності вилучення майна, що перебуває у власності, розташованого в межах зони ревіталізації, відшкодування здійснюється за рахунок виплати грошової компенсації. За незгоди власника місцева влада може запропонувати йому заміну нерухомості.

Місцева громада може запропонувати власникам нерухомості, розташованої в межах зони ревіталізації, субсидію, яка не перевищує 50% витрат, на здійснення будівельних робіт, пов'язаних з ремонтом чи реконструкцією, а також роботи з консервації та реставрації пам'яток культурної спадщини.

Особливістю процесу ревіталізації в Польщі є те, що на відміну від західноєвропейських країн, де більшість подібної нерухомості є соціальною і має одного власника, який може вільно приймати рішення щодо напрямків, методів, обсягів та фінансування здійснення ревіталізації, в Польщі переважає роздрібнена система власності на зазначену нерухомість, що ускладнює процес прийняття рішень.

Одним із завдань ревіталізації територій житлової забудови є енергетична реновація будівель, що зберігаються, покликана скоротити енергоспоживання будівель.

Енергетична реновація може бути здійснена трьома шляхами [9]:

1. **Легка реновація.** Передбачає модернізацію чи заміну джерела теплопостачання.
2. **Середня реновація.** Передбачає модернізацію чи заміну джерела тепла, а також:
 - Заміну віконних та дверних конструкцій;
 - Теплоізоляцію фасадів.
3. **Комплексна (глибока) реновація.** Передбачає:
 - Повну або часткову заміну джерел теплопостачання, використання

відновлюваних джерел або використання високоефективної комбінованої генерації електроенергії та тепла;

- Заміну систем централізованого опалення та гарячого водопостачання з ізоляцією (у відповідності до чинних технічних та конструктивних нормативів);
- Заміну зовнішніх віконних та дверних конструкцій;
- Ізоляцію всієї зовнішньої оболонки будівлі (фасади, плоскі покрівлі, стелі та підлоги);
- Ремонт балконів.

Переважно здійснення реновації відбувається за кошти товариств власників житла. Однак, уряд надає підтримку товариствам у вигляді субсидій на підвищення енергоефективності будинків.

На державному рівні основні цілі термомодернізації будівель зазначені в Національному плані дій щодо енергоефективності. Найважливішою державною програмою є Фонд термореновації та ремонту, який фінансує енергоефективний ремонт будівель. Дана програма діє з 1999 року. Поточний щорічний бюджет складає близько 49 млн. євро. Протягом 1999-2014 років було інвестовано 449 млн. євро в ремонт майже 35 тис. будівель. Однак, частка цих будівель складає лише 0,6% від загальної кількості [9].

2015 року стартували Регіональні програми з інвестиційної підтримки проектів глибокої комплексної енергетичної модернізації багатоквартирних житлових будинків та громадських будівель. Бюджет для житлової забудови складає 481 млн. євро. Планується охопити 4 158 будинків.

Крім того, діють програми з інвестиційної підтримки проектів скорочення рівня забруднення атмосферного повітря, зокрема викидів CO₂, шляхом надання грантів, субсидій чи пільгових кредитів.

Чеська Республіка

Основні статистичні дані наведені за матеріалами Звіту Департаменту житлового будівництва Міністерства регіонального розвитку Чеської Республіки на тему: «Житлове будівництво Чеської Республіки в графіках» за серпень

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

2019 року [12].

За даними перепису 2011 року в Чеській Республіці нараховується 2 158 119 житлових будинків. Серед них – 214 760 багатоквартирних житлових будинки, в яких містяться 2 434 619 квартир, 176 641 одиниця з яких – незаселена. В зазначеному житлі проживає 5 260 657 осіб. Більшість будинків перебуває у власності об'єднань співвласників будівель. Розподіл фонду за формами власності наведений далі в таблиці 2.2.5.

Таблиця 2.2.5

Розподіл заселених багатоквартирних житлових будинків в Чеській Республіці за формою власності

№ п/п	Форма власності на будинок	Кількість будинків, одиниць	Частка будинків в загальній кількості, %	Чисельність населення, осіб
	Загальна кількість заселених багатоквартирних будинків,	211 252	100,0	5 260 657
	в тому числі:			
1.	Фізична особа	36 763	17,4	494 811
2.	Муніципальна, державна	31 531	14,9	855 024
3.	Житловий кооператив	30 404	14,4	1 019 919
4.	Об'єднання співвласників будинку	76 522	36,2	1 851 817

В зазначених будинках 22,4% квартир перебувають в оренді.

Середній розмір житлової площі квартир в багатоквартирних будинках становить 52,6 м².

За даними Чеського Статистичного Управління найбільші обсяги житлового будівництва припали на 1970-1980 роки. Так, протягом 1971-1989 рр. в країні було споруджено 1 328 696 квартир [12]. Розподіл обсягів будівництва за роками наведений далі в таблиці 2.2.6.

Більшість новобудов цього періоду була споруджена зі збірних залізобетонних конструкцій. На сьогодні в таких будинках містяться близько 1,2 млн. квартир.

Таблиця 2.2.6

**Динаміка житлового будівництва в Чеській Республіці
протягом 1970-1980 років**

	Рік									
	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
Спорудже-но квартир, одиниць	70226	75414	77695	85616	97104	86350	87872	83273	77094	80661
	Рік									Разом
	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	
Спорудже-но квартир, одиниць	63084	61400	57078	57298	66678	47080	49000	50700	55073	1328696

Реконструкція панельних будинків, споруджених протягом 1970-1980-х років передбачає кардинальне перепланування, капітальний ремонт несучих елементів будівель та покрівлі, встановлення сучасних ліфтів, заміну віконних конструкцій, утеплення фасадів тощо. В результаті масштабної реконструкції та яскравого фарбування фасадів вдалося досягти значної зміни зовнішнього вигляду районів розміщення такої забудови.

Місцева влада Чехії продовжує здійснювати підтримку панельної забудови в країні. Щороку проводиться конкурс «PANELÁK ROKU» [13], в якому основним критерієм визначення переможця є впровадження нових технологій та альтернативних джерел енергії для забезпечення будинку. Також проводяться конкурси на найкращий фасад.

Фінансування реконструкції будинків відбувається за рахунок регіональних бюджетів, залучення коштів Євросоюзу та коштів власників квартир в цих будинках.

Державна підтримка ремонтних заходів забезпечується, зокрема, наступними програмами [12]:

1. PANEL 2013+. Програма регулюється постановою уряду № 468/2012. Полягає у наданні кредитів під низькі відсотки на здійснення комплексного ремонту та модернізації житлових будинків, спрямованих на підвищення якості та скорочення енергоспоживання житлових будинків. Обсяг кредиту досягає 90% від очікуваних витрат, якщо вони

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

відповідають чинним обмеженням (de minimis limit), та 75% очікуваних витрат, якщо вони зазначене обмеження перевищують. Відсоткова ставка фіксується на весь період виплати кредиту, який складає максимум 30 років.

2. Програма кредитування молоді (молодше 36 років), зокрема на модернізацію житла, що перебуває у них у власності. Обсяг кредиту становить 30 тис. – 300 тис. чеських крон. Період виплати – 10 років.

Російська Федерація

В Російській Федерації реконструкція забудови перших індустріальних серій та кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в цілому була розпочата відносно пізніше ніж у переважної більшості європейських країн та мала певну специфіку порівняно з іншими країнами,

З плином часу все більше змінювалося ставлення людей до свого житла, вимоги не лише до фізичної його якості, а й до архітектурно-планувальних і санітарно-гігієнічних характеристик. Значно змінилися і умови ринку нерухомості, собівартість будівництва і вартість продажу житла.

Все це внесло суттєві корективи в уявлення про доцільність реконструкції житлових будинків перших масових серій та сформувало новий підхід до проблеми їх реконструкції, орієнтований, зокрема, на принципову реконструкцію територій шляхом знесення будинків застарілих серій (в окремих випадках — переобладнання цих будинків) із забудовою новими типами житлових будинків на новій нормативній базі. Саме таким шляхом пішли будівничі Москви, Санкт-Петербурга та інших міст Росії.

В м. Москва нагального капітального ремонту, модернізації, реконструкції і реновації будівель, споруд, а також реорганізації територій забудови, що склалася, потребували близько 500 міських кварталів або біля 30% загального числа кварталів житлової забудови. Практика ведення реконструкції та нового будівництва будинків і споруд в межах кварталів старої забудови часто призводила до погіршення містобудівної виразності забудови, що склалася, екологічного і соціально-психологічного дискомфорту, чисельних конфліктів і, як наслідок,

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

зниженню інвестиційної привабливості проектів.

Наявність вільних від забудови земельних ділянок, на яких можна вести нове будівництво різко скоротилася. Зараз будівництво житлових будинків у Москві переважно пов'язано зі знесенням старих будинків і з необхідністю вирішення проблеми переселення мешканців, систематичного вивчення їх потреб.

06.07.1999 р. Урядом Москви прийнята Постанова № 608 «Про завдання комплексної реконструкції районів п'ятиповерхової забудови першого періоду індустріального домобудування до 2010 року». На виконання цієї постанови за період 2000-2001 років було забезпечено знесення 1 162,3 тис. м² п'ятиповерхового і ветхого житлового фонду, що склало 75,6% від планового завдання. Таке відставання від плану обумовлено декількома обставинами.

1. Прийнята пропорція розподілу житла (70% – інвестору та 30% – місту) ледь-ледь дозволяла забезпечити житлову площу для хвильового переселення мешканців всередині реконструйованих кварталів, та спричинила затухання цієї хвилі вже на рубежі 2004-2005 років. Крім того, окремі інвестори не виконували своїх інвестиційних зобов'язань по об'ємам, переліку квартир і термінам передачі житла місту для переселення мешканців із будинків, які підлягали знесенню.
2. Існуюча висока щільність забудови не дозволила забезпечити переселення всіх мешканців не лише в границях реконструйованих кварталів, а й за межами окремих адміністративних округів.
3. Практика передачі житлової площі в будинках, збудованих за контрактами, частково для переселення, а частково для комерційної реалізації показала, що це не лише ускладнює експлуатацію житлових будинків, але й знижує їх комерційну привабливість.

З метою подальшого проведення єдиної містобудівної політики на території м. Москви відповідно до Генерального плану розвитку м. Москви, забезпечення виконання планових завдань по завершенню реалізації програми реконструкції п'ятиповерхового і ветхого житлового фонду міста, необхідного випереджаючого забезпечення розвитку інженерної інфраструктури, енергетичних систем і головних споруд, збалансованого планування об'ємів житлового будівництва і відповідної

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

соціальної інфраструктури, а також створення умов для залучення інвестицій в житлове будівництво Урядом Москви була розроблена та затверджена «Програма житлового будівництва на міське замовлення до 2005 року та завдання по житловому будівництву на період до 2010 року».

Урядом Москви було визначено реконструкцію п'ятиповерхового і ветхого житлового фонду на територіях реконструкції як пріоритетну задачу при реалізації інвестиційних будівельних програм міста на 2003-2010 роки.

В рамках Програми були завчасне (за 1,5 роки до початку будівництва) сформовані та затверджені:

- річні адресні списки будівництва житлових будинків для відселення жителів із п'ятиповерхівок і з непридатного для проживання житлового фонду, який підлягає знесенню;
- адресний перелік програми житлового будівництва по міському замовленню;
- адресні списки будівництва об'єктів інженерної інфраструктури для реалізації програми житлового будівництва;
- основні показники комплексної програми реконструкції п'ятиповерхового і ветхого житлового фонду на період до 2010 року по адміністративним округам і по місту в цілому;
- встановлений регламент формування і порядок фінансування Програми.

Аналіз московської практики показав, що для реалізації таких програм необхідно забезпечити дотримання суворої часової та територіально-планувальної послідовності при заміні старих фондів на нові. При цьому очевидною є необхідність урахування вимог збільшення норми житлової площі на людину порівняно до тієї, що діяла раніше, при заселенні квартир.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ. СРАВНЕНИЕ



КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ
И УРБАНИСТИКЕ
ГОРОДА МОСКВЫ

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПРОЕКТ



Рис. 2.2.1. Пример проекта реконструкции старого фонда в м. Москва.

ПП «Институт
Урбанистики»

м. Київ
2019 р.

Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1

Узагальнені тенденції ревіталізації в європейських країнах [10]

Узагальнені результати аналізу іноземного досвіду проведення реконструкції застарілого житлового фонду у країнах західної та східної Європи наведені в Таблиці 2.2.7.

Таблиця 2.2.7

Тенденції ревіталізації в європейських країнах

Напрямки ревіталізації		Країна									
		Англія	Франція	Нідерланди	Німеччина	Чеська Республіка	Данія	Швеція*	Норвегія	Фінляндія	Російська Федерація
Знесення				○	●						●
Часткове знесення		● ○	○		○						●
Технічне удосконалення будівлі	Ремонт – дії, що запобігають технічному зносу будівлі	○	●		○						○
	Модернізація – головним чином: стандарт обладнання, житлових функцій та корпусу будівлі, тобто дії, що запобігають моральному зносу (старінню) будівлі	○	○		○	○	○	○	○	○	○
	Реабілітація – це модернізація з урахуванням удосконалення середовища, що оточує будівлю	● ○	● ○		○	○	○	○			
	Захист структури житлового комплексу, в тому числі культурні заходи	○			○						
Відновлення території житлового комплексу			○	○				○			
Розширення спектру послуг в межах комплексу					● ○						●

Умовні позначення:

Ревіталізація:

- без урахування соціального фактора;
- враховуючи соціальний фактор, особливо після 1980 р.

Перелік використаних джерел:

1. Белов В. Энергосберегающая санация типовых жилых зданий: немецкий опыт для российских регионов: Аналитический сборник материалов семинаров Немецкого Общества по международному сотрудничеству (GIZ) для ассоциаций выпускников Президентской программы Российской Федерации / В. Белов, Б. Шварц. – Бонн, 2013 – 141 с.
2. A. Grunbacher 2018, Reconstruction and Cold War in Germany, Routledge, NY, 296 p.
3. Leick, R, Schreiber, M, Stoldt, H-U 2010, A New Look at Germany's Postwar Reconstruction. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.spiegel.de/international/germany/out-of-the-ashes-a-new-look-at-germany-s-postwar-reconstruction-a-702856-2.html>
4. Рыбакова Е.Ю. Концепция «критической реконструкции» Х. Штимманна в архитектуре современного берлина : дис. на соискание уч. степени канд. арх.: спец. 05.23.20 «Теория и история архитектуры, реставрация и реконструкция историко-архитектурного наследия» / Рыбакова Е.Ю. – Москва, 2019. – Т.1. – 152 с.
5. BPIE 2015, Renovating Germany's Building Stock. An Economic Appraisal from the Investors' Perspective, Brussels, 67 p.
6. KIT 2016, Unloved Heritage Socialist City? Berlin – Dresden – Halle: Report and Evaluation, Karlsruhe, 71 p.
7. A Bright New Future for Helledorf. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A90813327-f8ff-4053-bf10-17cf7c358a3d>
8. Xiaoxi Hui 2013, Housing, Urban Renewal and Socio-Spatial Integration: A Study on Rehabilitating the Former Socialistic Public Housing Areas in Beijing : дис. на здобуття наук. ступеня докт. техн. наук в Делфтському університеті. – 796 с.
9. BPIE 2016, Financing Building Energy Performance Improvement in Poland: Status Report, Brussels, 46 p.
10. Tofiluk, A, Knyziak, P, Krentowski, J 2019, Revitalization of Twentieth-Century Prefabricated Housing Estates as Interdisciplinary Issue, IOP Conf. Series: Materials Science and Engineering, vol. 471. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/471/11/112096/pdf>
11. Kancelaria Sejmu RP 2019, Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji [Act on Revitalization]. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20150001777/T/D20151777L.pdf>
12. Ministry of Regional Development CZ 2019, Housing in the Czech Republic in Figures (August 2019), Prague, 32 p.
13. Реконструкция панельных домов в Европе. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://okna-germanii.com.ua/stati/rekonstrukciya-panelnykh-domov-v-evrope/>
14. PANELÁK ROKU 2018. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.panelplus.cz/cz/1858.panelak-roku-2018>

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап І. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

3. АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧОЇ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЇ БАЗИ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОГРАМИ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

3.1. Аналіз законодавчого та нормативно-правового забезпечення

Процес формування сучасної нормативно-правової бази, яка покликана регулювати проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів в Україні, розпочався ще наприкінці 90-тих років з прийняттям Постанови Кабінету Міністрів України від 14 травня 1999 р. № 820 «Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій» [20].

Постановою №820, що була прийнята з метою поліпшення умов проживання населення у будинках перших масових серій, збудованих в 60-70 роках, і зменшення витрат енергоресурсів для експлуатації житлового фонду, була затверджена програма реконструкції житлових будинків перших масових серій.

На підставі Постанови Кабінету Міністрів України від 14 травня 1999р. № 820 [20]. був прийнятий Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 15 листопада 1999 року № 272 «Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій» [21].. Цим наказом була створена робоча група з питань реалізації першочергових заходів щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій.

В подальшому, процес формування законодавчо-правової та нормативної бази для реалізації проєктів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду сповільнився і на сьогодні правова система України включає невелику кількість законів та інших нормативно-правових актів, що регулюють відносини в проведенні комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів. При цьому основою нормативно-правового регулювання в зазначеній сфері є закони:

Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22.12.2006 року № 525-V [7]. Цей закон визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
--------------------------------------	--------------------	--

реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів.

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997р. № 280/97-ВР [8]. Цей закон визначає систему та гарантії місцевого самоврядування в Україні, засади організації та діяльності, правового статусу і відповідальності органів та посадових осіб місцевого самоврядування.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011р. № 3038-VI [9]. Цей закон встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004р. № 1952-IV [10]. Цей Закон регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003р. №858-IV [11]. Цей Закон визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування.

Закон України «Про оренду землі» від 6.10.1998р. №161-XIV [12]. Закон регулює відносини, пов'язані з орендою землі.

Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 23.12.1998р. № 353-XIV [14]. Закон регулює відносини в сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991р. №1560-XII. [15]. Цей закон спрямований на забезпечення рівного захисту прав, інтересів і майна суб'єктів інвестиційної діяльності незалежно від форм власності, а також на ефективне інвестування економіки України, розвитку міжнародного економічного співробітництва та інтеграції.

Закон України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012р.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
--------------------------------------	--------------------	--

№5080-VI [16]. Цей закон спрямований на забезпечення залучення та ефективного розміщення фінансових ресурсів інвесторів і визначає правові та організаційні основи створення, діяльності, припинення суб'єктів спільного інвестування, особливості управління активами зазначених суб'єктів, встановлює вимоги до складу, структури та зберігання таких активів, особливості емісії, обігу, обліку та викупу цінних паперів інститутів спільного інвестування, а також порядок розкриття інформації про їх діяльність.

Закон України «Про державно-приватне партнерство» від 01.07.2010р. №2404-VI [17]. Цей закон визначає організаційно-правові засади взаємодії державних партнерів з приватними партнерами та основні принципи державно-приватного партнерства на договірній основі.

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015р. №417-VIII [18]. Цей Закон визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Закон України «Про оцінку впливу на довкілля» від 23.05.2017р. №2059-VIII [19]. Цей закон встановлює правові та організаційні засади оцінки впливу на довкілля, спрямованої на запобігання шкоді довкіллю, забезпечення екологічної безпеки, охорони довкілля, раціонального використання і відтворення природних ресурсів, у процесі прийняття рішень про провадження господарської діяльності, яка може мати значний вплив на довкілля, з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

На підставі прийнятих законів, Київська міська рада, Київська місцева державна адміністрація, Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України прийняли ряд рішень та розпоряджень щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду:

Рішення Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 29.01.2007р. №9 «Про розгляд пропозицій щодо містобудівної концепції проведення комплексної реконструкції забудови території

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

уздовж вул. Маршала Гречка (від №2 до №26-а) в м. Києві з заміною застарілого житлового фонду» [22].

Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 21.03.2007р. №300 «Про запровадження в місті Києві Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». Розпорядження прийнято з метою розробки та проведення заходів щодо запровадження в м. Києві Закону України "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду" [23].

Рішення Київської міської ради IV сесії V скликання від 26 квітня 2007р. №476/1137 «Про схвалення Містобудівної концепції комплексної реконструкції мікрорайону застарілого житлового фонду» [24]. Рішенням визначили територію комплексної реконструкції застарілого житлового фонду мікрорайон у межах вулиць Маршала Гречка (від будинку №2 до будинку №26-а), Стеценка, Інтернаціональної площі», місцевого проїзду між земельною ділянкою дослідної станції квіткових та декоративних рослин, охоронною зоною ЛЕП, комунально-складською територією та садово-дачними ділянками.

Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 15.08.2008р. №1151 «Про реконструкцію кварталу, обмеженого проспектом Миру, вул. Тампере, проспектом Возз'єднання, проспектом Гагаріна, вул. Шліхтера, вул. Чудновського, вул. Будівельників, бульваром Верховної Ради»; [25].

Рішення Київської міської ради VIII сесії VI скликання від 15 грудня 2011р. №824/7060 «Про затвердження Стратегії розвитку міста Києва до 2025 року» [26].

Рішення Київської міської ради III сесії VII скликання від 21 квітня 2015р. №423/1288 «Про затвердження детального плану території в межах просп. Космонавта Комарова, залізничної колії, вул. Академіка Каблукова, бульв. Івана Лепсе, вул. Гарматної у Солом'янському районі м. Києва» [27].

Рішення Київської міської ради I сесії VIII скликання від 03 березня 2016р. №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» [28].

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 13.07.2017р. №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" [29].

Рішення Київської міської ради IX сесії VIII скликання від 12 листопада 2019 року №52/7625 «Про здійснення інвентаризації застарілого житлового фонду в м. Києві» [30].

Вказаними нормативно-правовими актами встановлені загальні правові, економічні та соціальні умови проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів, визначено загальні положення та порядок здійснення такої реконструкції, державного регулювання, гарантії прав власників приміщень та інвесторів.

Особливістю законодавства в сфері реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів в Україні є те, що окрім вищевказаних нормативно-правових актів, відношення в цієї сфері додатково регулюються також нормами цивільного, господарського, податкового, банківського, фінансового й земельного законодавства тощо.

До такого законодавства слід віднести положення Конституції України [1], Податкового, Господарського, Цивільного, Житлового, Земельного кодексів [2, 3, 4, 5, 6] тощо.

Аналіз стану правового регулювання в сфері реконструкції застарілого житлового та нежитлового фондів в Україні свідчить про те, що це законодавство потребує подальшого вдосконалення, адже, незважаючи на розгалужену систему правових актів, говорити про цілісну і взаємоузгоджену систему законодавства наразі передчасно.

На сьогодні національне законодавство у сфері регулювання процесу реконструкції застарілого житлового та нежитлового фондів в Україні нестабільне, нормативно-правова база зазнає постійних змін, оскільки в процесі її формування одні нормативно-правові акти приймаються, інші відміняються, або їх положення

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

знаходять своє відображення в інших нормативно-правових актах.

Разом з тим в останні роки все ж слід констатувати певні позитивні зміни у зазначеній сфері. На розгляді у Верховній Раді України знаходиться ряд законопроектів, що спрямовані на удосконалення регулювання відносин щодо реконструкції застарілого житлового та нежитлового фондів в Україні.

3.2. Аналіз забезпеченості землевпорядною документацією

В даному підрозділі проаналізовано наміри щодо реалізації програми реконструкції кварталів застарілого багатоповерхового житлового фонду в контексті наявності проекту Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [7] з точки зору земельного законодавства України та його інтегрованості в інші нормативно-правові акти, які застосовуються або можуть бути застосованими при підготовці такої програми.

Розроблення будь-яких проєктів щодо будівництва та реконструкції будівель, споруд або цілісних майнових комплексів, планування або перепланування кварталів чи мікрорайонів, крім містобудівної, планувальної, інженерної та архітектурної складової має дуже важливу складову – земельну. Історично склалося, що, в певній мірі, при обговоренні містобудівних рішень питанню земельних відносин надається статус «похідних» від містобудівних документів. Слід наголосити на тому, що не визначений правовий статус земельної ділянки, на якій планується здійснення просторового планування, містобудівних або архітектурних проєктів, практично унеможлиблює їх реалізацію, або така реалізація буде відбуватися поза законом і в подальшому може стати джерелом судових позовів, відміни неправомірних рішень органів місцевого самоврядування, а також спровокувати значну соціальну напругу.

При обговоренні таких масштабних проєктів, як реконструкція кварталів застарілого житлового фонду, нехтування земельним питанням може привести до значних юридичних колізій. Тому при опрацюванні подібних загальнодержавних юридичних актів необхідно всебічно врахувати існуючі норми земельного та містобудівного законодавства, цивільного права, виключити існуючі

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

неузгодженості між цими документами, і привести визначені ними норми до єдиного стандарту і у відповідність один до одного.

Проект Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [7-а] є дуже важливим документом з точки зору його застосування в соціальній сфері з одночасним вирішенням цілої низки існуючих містобудівних проблем з подальшим гармонічним сучасним розвитком міського середовища. Він має надати змогу залучити кошти інвесторів для вирішення наболілих проблем, а саме отримання громадянами, які проживають в застарілому житловому фонді, можливості покращити свої умови проживання, з одного боку, а з іншого – створити сучасні просторові рішення для міста за кошти тих же інвесторів шляхом передачі їм на чітко визначених умовах територій застарілих кварталів під реконструкцію.

Слід звернути увагу на те, що термін «території», який досить часто використовується при обговоренні подібних питань, не має чіткого визначення в земельних законодавчих актах і у більшості випадків вживається в земельпорядній документації у досить широкому тлумаченні, такому, як «територія України», «прибудинкова територія», тощо.

Одночасно Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» дає наступне визначення терміну *територія* [9]

- *територія* – частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси. [9, ст. 1, п. 13].

Одночасно цей Закон надає визначення ще двох термінів, що мають безпосереднє відношення до теми, яка обговорюється:

- *замовник* – фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву; [9, ст. 1, п. 4].
- *містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки* (далі - містобудівні умови та обмеження) - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

щодо поверховості та щільності забудови *земельної ділянки*, відступів будинків і споруд від червоних ліній, *меж земельної ділянки*, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.» [9, ст. 1, п. 8].

Таким чином, всі наведені визначення однозначно законодавчо прив'язані до термінів «*межі*» та «*земельна ділянка*», навіть якщо остання є складовою «*території*».

Поняття земельної ділянки чітко визначене Земельним кодексом України: [4, ст. 79, п.].

- *земельна ділянка* – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Земельна спілка України в своїх коментарях до Земельного кодексу неодноразово писала, що об'єктом права власності на землю є земельна ділянка. Визначення земельної ділянки надано в ч. 1 коментованої статті, зі змісту якої до ознак земельної ділянки, як об'єкта права власності, можна віднести:

- *межі земельної ділянки, які повинні існувати в натурі (на місцевості);*
- визначене місце розташування земельної ділянки;
- встановлені *права щодо земельної ділянки*.

Тобто, незалежно від того, як ми будемо називати частину міста, на якій планується реконструкція застарілого житлового фонду: територія, квартал або мікрорайон, це все одно буде одна або декілька земельних ділянок.

Земельна ділянка, як об'єкт права, виникає після її формування (тобто встановлення меж та місця розташування) та визначення правового режиму її використання, а також внесення відомостей про неї в Державний земельний кадастр, результатом чого буде присвоєння їй кадастрового номеру, який є унікальним для кожної земельної ділянки. Таким чином земельне питання, а точніше – землевпорядне, доведеться вирішувати при реалізації програми комплексної реконструкції у будь якому випадку.

Одним із розповсюджених варіантів розгортання комплексної реконструкції із заміною застарілого житлового фонду на новий є будівництво стартового

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

будинку, а це означає, що до початку реконструкції кварталу застарілої забудови, треба виділити земельну ділянку у безпосередній близькості до нього і збудувати на ній за кошт громади або інвестора нове житло. В цьому розділі обговорення проекту Закону «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» про будівництво, як таке, не йдеться, тому зосередимося на місті для будівництва – на земельній ділянці.

Це може бути нова земельна ділянка, відведена безпосередньо для нового будівництва. В такому випадку неодмінно мають бути здійсненими землевпорядні заходи щодо відведення земельної ділянки. В іншому випадку будівництво нової будівлі буде неможливим, оскільки Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає, що для початку нового будівництва необхідно отримати містобудівні умови та обмеження, для отримання яких необхідно надати низку обов'язкових документів (так званих «вихідних даних») у відповідні дозвольні органи містобудування і архітектури, перелік яких визначений в Статті 29 згаданого закону. Серед переліку таких вихідних даних зазначені, зокрема, два документи, які не можуть бути надані, якщо земельна ділянка не сформована і не внесена до Державного земельного кадастру, а саме:

- копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію;
- витяг із Державного земельного кадастру.

Тим не менше при розробці проекту Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [7-а, ст.. 26] була запропонована наступна законодавча норма, в якій автори проекту закону взагалі відмовляються від землевпорядкування:

«Стаття 26. Особливості регулювання земельних відносин під час комплексної реконструкції.

1. Земельні та майнові питання вирішуються в порядку, встановленому законодавством.
2. ***У разі комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) шляхом реконструкції багатоквартирних будинків відведення земельних ділянок не проводиться.»***

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Два пункти цієї статті протирічать один одному, вже тому, що пункт 2 взагалі виходить за межі правового поля цілої низки законодавчих актів в галузі земельних відносин, що є чинними на сьогоднішній день. Тобто виконуючі пункт 2 у викладеній редакції, ми автоматично будемо змушені порушити пункт 1, тобто вийти за межі «порядку, встановленому законодавством».

Водночас подібна норма зафіксована в пункті 4 Статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [9, ст. 34, п. 4]:

«...4. Реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані, реконструкція або капітальний ремонт автомобільних доріг, залізничних колій, ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій у межах земель їх розміщення, а також **комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду** і нове будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури відповідно до містобудівної документації на замовлення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування *на відповідних землях державної чи комунальної власності можуть здійснюватися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою.*»

Ця норма є вже не такою «жорсткою», як викладена в проєкті закону «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», оскільки в ній вже непрямим чином визнається існування «земельної ділянки», яка виникає як об'єкт права виключно в результаті здійснення землевпорядкування після її формування та реєстрації в Держаному земельному кадастрі.

Але в тексті статті йдеться про «відповідні землі державної або комунальної власності», що одразу викликає питання: ким і на підставі яких документів визначений факт державної або комунальної власності, якщо землевпорядкування не здійснюється і відсутній документ, «що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою».

В Україні земельні відносини регулюються низкою нормативно-правових актів, серед яких основним є Земельний кодекс України. Це також закони України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про оренду землі»,

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

«Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності» і деякі інші. Нижче спробуємо проаналізувати всі наслідки відмови від землевпорядкування в контексті різних *чинних на даний момент* законодавчих актів України.

Говорячи про забезпечення рівності права власності на землю (держави, громади або громадянина чи юридичної особи), слід зауважити, що ці права мають бути посвідченими відповідними документами на право власності на земельну ділянку. Вичерпний перелік таких документів визначений Статтею 126 Земельного кодексу України [4]

Право власності на земельну ділянку згідно Статті 125 того ж ЗКУ виникає після державної реєстрації такого права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно згідно з частиною першою Статті 10 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [10]. Склад документації, яка подається до державних реєстраторів для реєстрації права власності на земельну ділянку, визначається «Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» та їх обтяжень відповідно до постанови Кабінету міністрів України від 25 грудня 2015р. №1127 (в редакції постанови Кабінету міністрів України від 23 серпня 2016р. №553) [32] і, зокрема, включає в себе Витяг з Державного земельного кадастру, що підтверджує факт наявності відомостей про конкретну земельну ділянку в ДЗК.

На жаль, звичаєве право, що застосовується дуже часто в Україні, за замовченням вважає, що державна та комунальна власність на землю – це щось, що виникає само по собі, хоча Земельний кодекс України та інші законодавчі акти в галузі землевпорядкування чітко визначають, які саме землі є землями державної або комунальної власності. Визначення будь-якої з форм власності або користування земельними ділянками може застосовуватися виключно до сформованих земельних ділянок, які мають кадастровий номер, а підставою для формування земельних ділянок є документація із землеустрою, тобто здійснення землевпорядкування.

Останнім часом все більша частина Державних реєстраторів при реєстрації речових прав на земельну ділянку, наданою рішенням Ради територіальної громади у власність чи користування з земель комунальної власності, вимагає виконання

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

всіх кроків передбачених законодавством, а саме: здійснення первинної реєстрації земельної ділянки як об'єкта комунальної власності на підставі відповідної документації із землеустрою і тільки після цього погоджуються реєструвати перехід права цієї земельної ділянки третім особам на підставі відповідного витягу з Державного земельного кадастру і Витягу про реєстрацію земельної ділянки як об'єкту комунальної власності з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

В запропонованій редакції Закону «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [7-а] йдеться про «відведення земельних ділянок», що звучить як відведення якимось третім особам. Але громада міста є також юридичною особою, яка має зареєструвати своє право власності на земельні ділянки, якими вона користується, або щонайменше визначити межі населеного пункту через проект встановлення меж адміністративно-територіального утворення, і розмежувати державні та комунальні землі в межах населеного пункту. Без такого розмежування стверджувати, що якісь території є державними або комунальними землями, є безпідставним.

Визначення меж адміністративно-територіальних одиниць або утворень це не просто лінія на карті або дорожній знак з перекресленою назвою населеного пункту, за яким він закінчується і починається обласна чи районна земля. Це перш за все, визначення для представників місцевої та державної влади, для землевпорядників та кадастрових реєстраторів, для архітекторів та фахівців з просторового планування меж відповідальності органів державної влади і органів місцевого самоврядування з розпорядження землями.

Такі ж самі проблеми є і в межах міста. Стаття 84 Земельного кодексу [4] чітко визначає перелік земель, які відносяться до земель державної власності. Там є землі під державними освітніми та лікувальними установами, під об'єктами заповідного, історичного, природоохоронного фонду державного значення, землі, на яких розташовані державні урядові установи, та організації, які забезпечують їх діяльність, серед яких, наприклад, можуть бути землі під відомчими житловими

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

будинками або відомчими об'єктами соціальної інфраструктури, тощо, які належать органам державної влади.

Тому, в рамках чинного законодавства починаючи розмову про квартали, або навіть мікрорайони застарілої житлової забудови, обійтися без заходів із землеустрою не можливо. Кожний такий квартал або мікрорайон може мати на своїй території нерухомість, яка належить іншим фізичним або юридичним особам, або державним установам.

І тому найважливіший крок, який має бути зробленим на першому етапі підготовки містобудівної документації для реконструкції таких кварталів, - це чітке визначення правового статусу всіх будівель та споруд, які знаходяться на території таких кварталів. А також вичерпний аналіз правового статусу земельних ділянок, які входять в межі обговорюваного кварталу.

До речі, надання документів щодо правового статусу будівель та споруд, які знаходяться на земельній ділянці, є вимогою Статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», про яку вже йшлося вище. В цій статті сказано, що до складу вихідних даних для отримання містобудівних умов та обмежень, мають бути долученими:

- *«...копія документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, або згода його власника, засвідчена в установленному законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації).» [9, ст.. 29]*

Наявність нерухомого майна, яке не є власністю громади міста, тобто не є комунальним, унеможливить вважати всю територію кварталу комунальною і, відповідно, здійснювати на ній реконструкцію або будівництво на підставі рішень органів місцевого самоврядування без урахування інтересів всіх власників майна та землекористувачів в межах кварталу.

Для усунення цієї проблеми першим кроком має стати з'ясування питання належності нерухомості, правового статусу земельних ділянок під такою «чужою» нерухомістю і вирішення питання можливості, необхідності та доцільності відчуження такого нерухомого майна на користь громади населеного пункту.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Другим кроком має стати вирішення можливості зміни правового статусу земельних ділянок на території кварталу або мікрорайону, переведення земельних ділянок у статус комунальних шляхом викупу у власників, або розірвання договорів оренди на комунальній землі.

Окремим рядком слід сказати про соціальні об'єкти, такі як заклади освіти (школи, дитячі садочки) та лікувальні заклади (лікарні, поліклініки, амбулаторії) та інше. Межі земельних ділянок на яких вони розташовані, зокрема в Києві, в більшості своїй встановлені, а самі ділянки зареєстровані в Держгеокадастрі. Для них визначено цільове призначення «для експлуатації та обслуговування будівлі школи (лікарні і т.п.....)». Більше того, деякі з них передані таким закладам в постійне користування рішенням місцевих рад. Практично в кожному кварталі житлової забудови є не менше однієї такої ділянки, а в деяких навіть три чи чотири. Землекористувачі (школи, дитячі садочки, лікарні, поліклініки) не є об'єктами застарілої багатоповерхової житлової забудови. Частина з них має задовільний стан, частина вже відремонтована, або реконструйована. Одночасно не мала частина таких об'єктів потребує ремонту та реконструкції, але як об'єкти громадської, а не житлової забудови. Цільове призначення, яке вказано вище, не містить в собі слів «будівництво» або «реконструкція», що означає неможливість використання земельних ділянок під ними для містобудівних потреб.

Ці об'єкти мають високу соціальну цінність і їх перебудова або реконструкція є питанням окремого обговорення та вирішення, і малоймовірно, що вона буде відбуватися разом з усім кварталом. Це має стати предметом окремого обговорення з представниками майбутніх інвесторів і забудовників, включатися в договори на проведення реконструкції або ремонту таких об'єктів окремими пунктами з обов'язковим урахуванням правового статусу земельних ділянок під цими. Ділянки зареєстровані за такими закладами важко буде інтегрувати в одну земельну ділянку для розробки цілісного планувального рішення реконструкції мікрорайону.

Тільки після вирішення вищезазначених правових питань можна переходити до розробки просторового планування кварталів (мікрорайонів) та розробки містобудівної документації.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Тепер варто розглянути ще одне важливе питання, яке відноситься до сфери регулювання земельних відносин. Певний вид діяльності може здійснюватися на земельній ділянці виключно у межах тієї категорії земель, яка визначена для цієї земельної ділянки.

Стаття 19 Земельного кодексу України дає вичерпний перелік можливих категорій земель. Зокрема земельні ділянки для цілей багатоповерхової житлової забудови відносяться до категорії, визначеної в п.б розділу 1:

«1. Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: ...

б) землі житлової та громадської забудови; ...» [4, ст. 19, п. 1]

Виникає запитання, хто і на підставі чого встановлює і змінює категорію земель та її цільове призначення. Стаття 20 Земельного кодексу України одразу дає недвозначну відповідь:

«Стаття 20. Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок.

1. Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.» [4, ст. 20, п. 1]

Тобто знову ми повертаємося до того, що не тільки межі, площа та місце розташування, віднесення до земель комунальної або державної власності земельної ділянки визначається на підставі землепорядної документації, але й категорія земель, цільове призначення та його зміна (за необхідності) теж визначається землепорядною документацією, різновидом якої є проект відведення.

І тільки цільове призначення в межах певної категорії дозволяє певні види використання земельної ділянки.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Причому визначення категорії та цільового призначення земельної ділянки є настільки істотною її характеристикою, що Статтею 21 Земельного кодексу встановлюється значна відповідальність за порушення Статті 20, а саме:

«Стаття 21. Наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:

- а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;*
- б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;*
- в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;*
- г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.» [4, ст. 21, п. 1]*

Тобто при порушенні норм Статті 20 щодо цільового призначення земельних ділянок або їх категорії, покарання може бути дуже серйозним і мати незворотні наслідки для органів місцевого самоврядування, інвесторів-забудовників і навіть мешканців кварталу (мікрорайону) застарілої житлової забудови, якщо під забудову/реконструкцію підуть квартали, стосовно яких не було здійснено землеустрій і, як наслідок, не були визначені ні категорія, ні цільове призначення земель.

Таким чином при затвердженні редакції розділу 2 Статті 26 проекту закону «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», яка наведена в проекті закону, правові ризики є дуже суттєвими, оскільки вони можуть призвести до відміни всіх рішень органів місцевого самоврядування і державної влади стосовно об'єктів реконструкції, або визнання їх недійсними.

Щоби остаточно визначитися в тому, що для потреб реконструкції кварталів застарілих багатоповерхових житлових будинків застосовуваною має бути саме

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

категорія «земель житлової і громадської забудови», уточнимо саме визначення такої категорії, яке наводиться в Статті 38 ЗКУ [4]:

«До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.».

Таке визначення має однозначне тлумачення і, якщо громада міста має наміри реалізовувати проекти масової реконструкції кварталів застарілого житла, то неодмінно необхідно розробити проекти відведення земельних ділянок щодо визначення категорії земель і цільового призначення саме в редакції Статті 38 Земельного кодексу України [4] для уникнення в подальшому судових позовів і відміни рішень.

Як було зазначено вище, до початку робіт з планування необхідно визначити правовий статус всіх будівель та споруд, які знаходяться на територіях під реконструкцію.

Одним із досить очікуваних варіантів є варіант наявності в таких кварталах будинків, які належать житлово-будівельним кооперативам. Це є об'єкти не комунальної, а приватної власності таких кооперативів. Деякі з них могли оформити собі право користування земельною ділянкою під свої будинком, встановити її межі, огородити її парканом, створити паркувальні, спортивні та дитячі майданчики на земельній ділянці, яка їм належить або знаходиться у них в постійному користуванні. Мешканці таких будинків з великим ступенем ймовірності можуть не захотіти переїжджати в інше житло і відмовлятися від наданої їм у постійне користування добре облаштованої земельної ділянки. Переговорний процес може не привести до бажаного громадою результату, а правовий статус їх земельної ділянки буде відрізнятися від правового статусу всього мікрорайону чи кварталу. Це може бути і постійне користування, і приватна власність і оренда.

Це стосується і гаражно-будівельних кооперативів. Земельні відносини з такими землекористувачами визначаються Статтею 41 Земельного кодексу:

« 1. Житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

2. Житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.

Таку земельну ділянку (за наявності) доведеться вилучати з меж кварталу, а це теж буде певний різновид документації із землепорядкування. Крім того у випадку перебування земельної ділянки у власності таких кооперативів їх викуп для суспільних потреб призведе до значного подорожчання проекту реконструкції кварталів в цілому, тому що до вартості викупу застарілих житлових квартир (або надання їх власникам нового житла) додасться вартість викупу землі у кооперативів.

Окремою групою ймовірних землекористувачів в кварталах житлової та громадської забудови є Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), або керуючі компанії, на баланс яких передано багатоквартирні будинки в цілому. ОСББ – це фактично приватні структури, які можуть не мати наміру погоджуватися на умови реконструкції. Керуючі компанії теж часто не є комунальними і їх теж може не цікавити реконструкція кварталів та переселення (чи відселення).

Згідно Статті 42 Земельного кодексу земельні ділянки під такими будинками можуть передаватися керуючим компаніям або співвласникам квартир у власність або постійне користування, причому порядок використання таких земельних ділянок визначається співвласниками самостійно. Тобто знову ми маємо високу ймовірність отримати в кварталах застарілої забудови вкраплення земельних ділянок, які мають інший правовий і землепорядний статус ніж весь квартал, що призведе до неможливості розглядати квартал або мікрорайон як єдину земельну одиницю придатну для бажаного просторового планування.

Слід також звернути увагу на розділи 4 та 5 з цієї ж Статті 42 Земельного кодексу:

«4. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

5. У разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку.» [4, ст.. 42].

Розділ 4 чітко визначає, що стосовно таких ділянок мав провадитися землеустрій, а в Розділі 5 не менш чітко визначається, що навіть руйнування або знищення їх майна не позбавляє мешканців права на землю. Маючи у власності земельну ділянку, відведену у встановленому законом порядку, мешканці таких будинків будуть мати вагомі аргументи для тиску на міську владу і потенційного інвестора-забудовника такого кварталу для врахування їх інтересів.

Для розуміння неоднорідності правового статусу земельних ділянок типових кварталів застарілої багатоповерхової житлової забудови було проведено аналіз кварталів біля бульвару Перова (Воскресенський масив) та біля вулиці Червононопільської (масив Вітряні Гори) в місті Києві. Про реконструкцію цих кварталів йдеться вже років 30. Неодноразово представники міської влади та компаній забудовників зверталися до мешканці «хрущовок» в цих мікрорайонах і анонсували плани відселення і реконструкції. Але жодних реальних кроків не було зроблено до теперішнього часу.

Нижче наведені викопіювання з Публічної кадастрової карти України, (див. Рис. 3.2.1., Рис. 3.2.2, Рис. 3.2.3) на яких однозначно видно, що:

- межі кварталів застарілої забудови не визначені;
- земельні ділянки по кварталах не сформовані, як об'єкти права;
- категорія земель не визначена;
- цільове призначення земельних ділянок не визначене;
- матеріали землевпорядкування відсутні;
- в умовних межах кварталів є вкраплення сформованих земельних

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

ділянок інших землекористувачів з визначеними межами та цільовим призначенням, що не дозволить розглядати квартал або мікрорайон як цілісний об'єкт для просторового планування;

- крім житлових будинків застарілої житлової забудови в кварталах наявні інші будівлі та споруди, які належать третім особам і земельні ділянки під якими не сформовані.

На рисунках наведених нижче представлені викопіювання з Публічної кадастрової карти України – кварталу на масиві Воскресенка в Дніпровському районі міста Києва, обмежені вулицями Сулеймана-Стальського, Райдужною, Курнатовського, Петра Запорожця та бульваром Перова. (Рис. 3.2.1); кварталу на масиві Вітряні гори в Подільському районі міста Києва, обмежені вулицями Червонопільською, Межовою, Олександра Бестужева, Івана Їжакевича, Світлицького та провулком Олександра Бестужева. (Рис. 3.2.2); квартал, прилеглий до проспекту Науки та вулиці Лисогірської в Голосіївському районі міста Києва (Рис. 3.2.3).

На рисунках показано: *жовтим кольором* – межі кадастрових кварталів; *блакитним кольором* – земельні ділянки, межі яких встановлені.

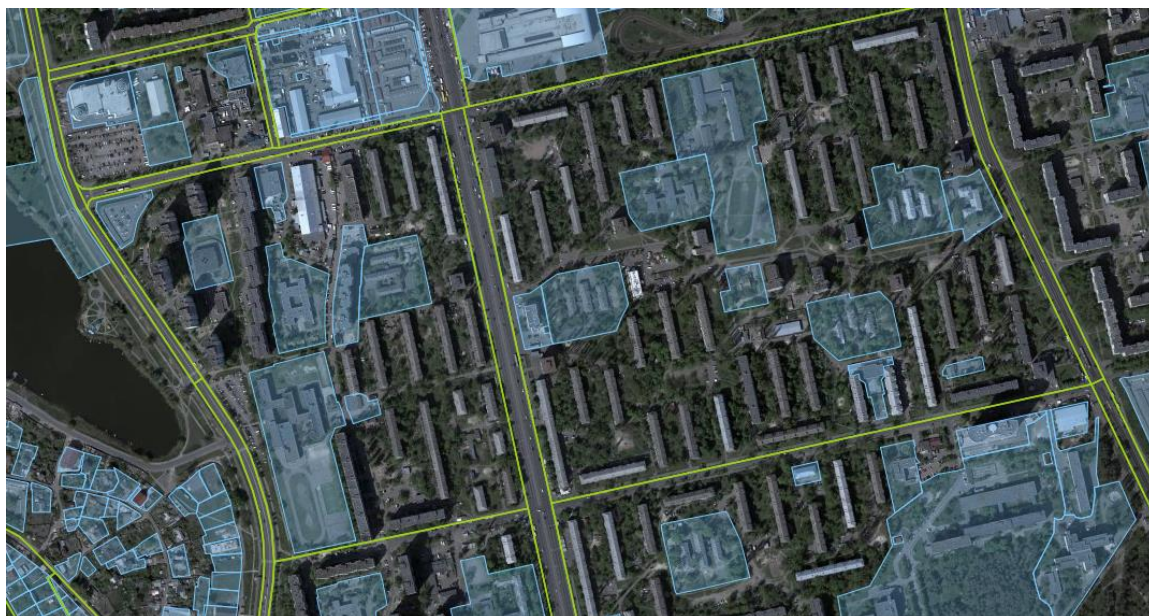


Рис. 3.2.1. Кwartали масиву Воскресенка в Дніпровському районі м. Києва, обмежені вулицями Сулеймана-Стальського, Райдужною, Курнатовського, Петра Запорожця та бульваром Перова.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

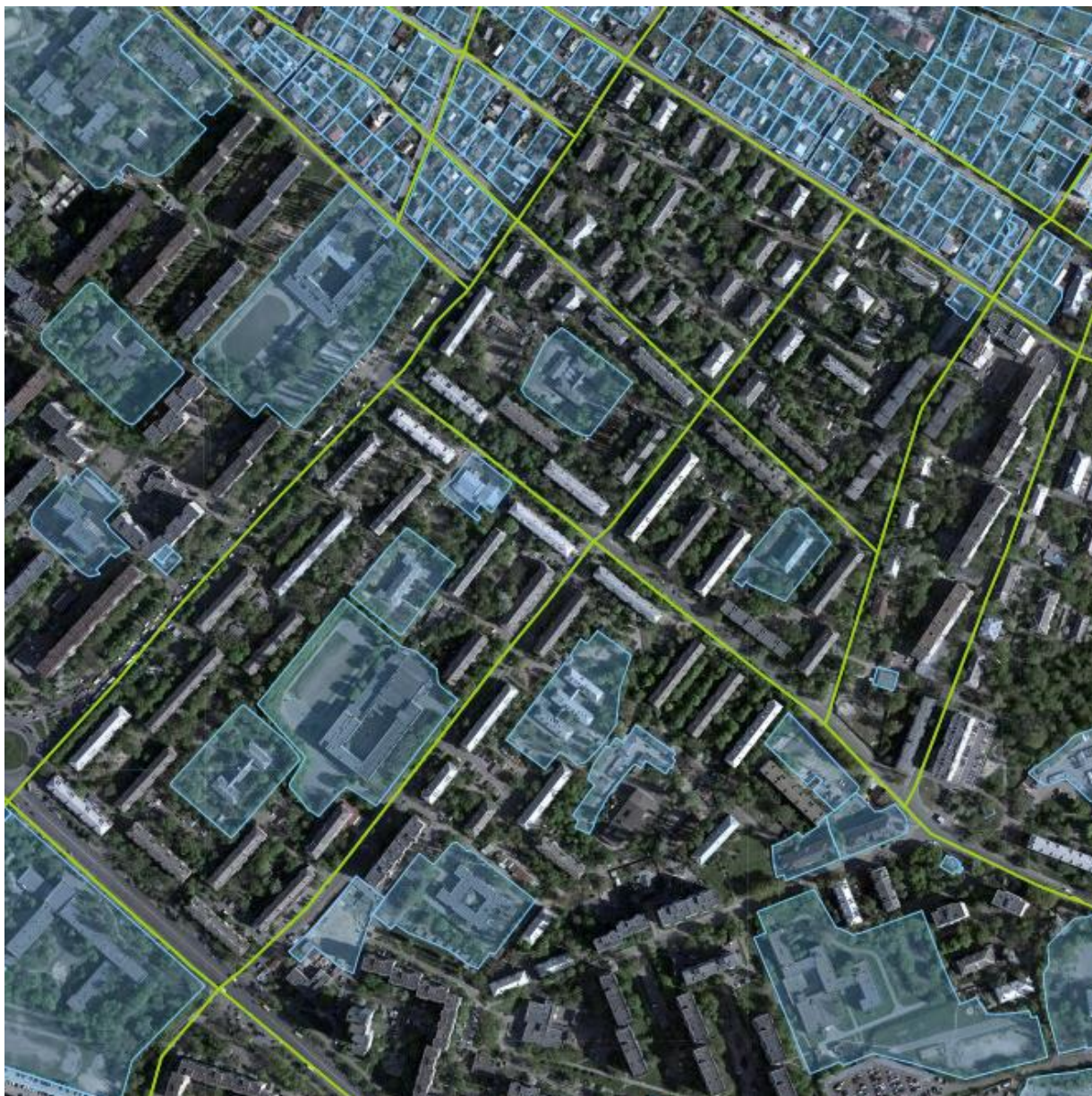


Рис. 3.2.2. Кварталу на масиві Вітряні гори в Подільському районі міста Києва, обмежені вулицями Червонопільською, Межевою, Олександра Бестужева, Івана Їжакевича, Світлицького та провулком Олександра Бестужева

Єдиний позитивний момент в ситуації по цих кварталах є те, що земельні ділянки, які сформовані і надані третім особам у власність чи користуванні, в більшості своїй відносяться до категорії земель «житлової та громадської забудови», на них розташовані будівлі закладів освіти або заклади охорони здоров'я комунальної власності. З іншого боку без прискіпливого аналізу правового статусу та балансової належності інших будівель та споруд, які

розташовані в цих кадастрових кварталах, ми не можемо стверджувати, що всі вони є комунальними.

Дуже яскравим прикладом міського кварталу з дуже складним статусом земельних ділянок і майна, є квартал обмежений проспектом Науки та вулицею Лисогірською в Голосіївському районі міста Києва. На Рис. 3.2.3 наведені межі одного кадастрового кварталу за номером 8000000000:82:415: (червона межа) і «квартал» застарілої багатоповерхової забудови (умовна синя межа). Будівлі на умовній ділянці з синьою межею є старими «хрущовками». Територія під ними була неодноразово заявлена, як «квартал застарілої забудови», і анонсована місцевим мешканцям представниками міської влади на декількох офіційних зустрічах, як квартал, в якому реконструкція має розпочатися буквально наступного року.

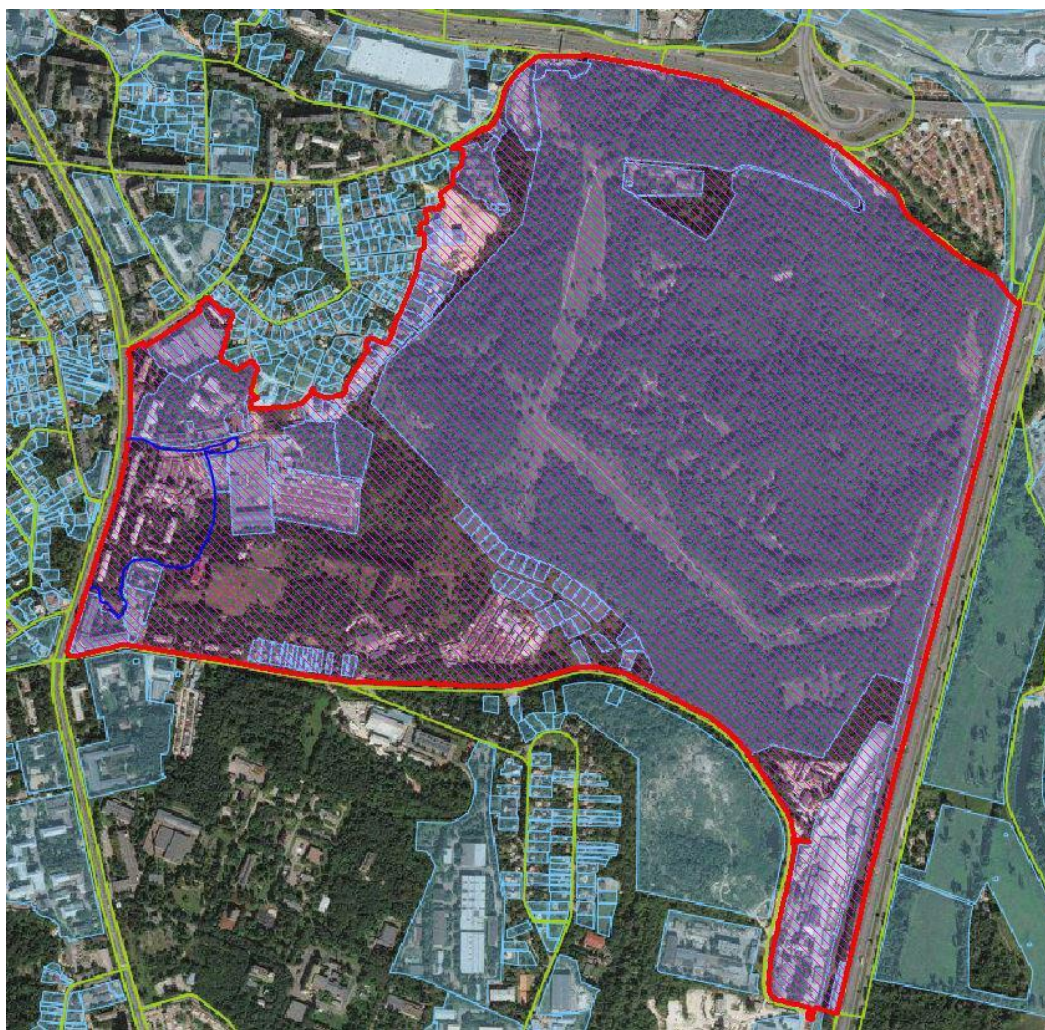


Рис. 3.2.3. Квартал прилеглий до проспекту Науки та вулиці Лисогірської в Голосіївському районі міста Києва.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

На території кадастрового кварталу зареєстрована значна кількість земельних ділянок (голубі межі), які є сформованими згідно чинного законодавства України, внесені до Державного земельного кадастру, мають кадастрові номери і відображаються на Публічній кадастровій карті. На ці ділянки оформлене право користування певних землекористувачів і, звичайно, визначена категорія земель, цільове призначення та вид використання.

Нижче наведений перелік категорій земель і цільових призначень, які є в межах одного кадастрового кварталу міста (загальнодоступна інформація з Державного земельного кадастру):

- землі історико-культурного призначення;
- 02.06 для ведення колективного гаражного будівництва;
- 13.01 для розміщення та експлуатації об'єктів та споруд телекомунікацій;
- 03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови
- 11.04 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);
- Досліджень і розробок;
- 12.11 Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу;
- Промисловості, комерційного використання і громадського призначення;
- 03.11 Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки;
- 03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
- 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;
- Залізничного транспорту;
- Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва;
- Роздрібної торгівлі та комерційних послуг.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Всього 16 різновидів цільових призначень, які відносяться до різних категорій земель в межах одного кадастрового кварталу.

І немає жодної, яка би мала те цільове призначення, яке би дозволило в межах цього кварталу здійснювати будівельні роботи або роботи з реконструкції застарілого багатоповерхового житлового фонду.

Висновки по розділу:

Підсумовуючи результати аналізу законодавчої та 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, можна зробити наступні висновки:

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

2. Відсутність вітчизняної практики реалізації подібних програм призвела до втрати актуальності цього Закону та його невідповідності сучасним соціально-економічним умовам та напрацьованій в останнє десятиліття законодавчій базі з питань землевпорядкування та урахування майнових прав.

3. Проект нового Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», який наразі розробляється, нажаль, не забезпечив вирішення питань його узгодженості з іншою чинною законодавчою та нормативно-правовою базою.

4. Зокрема, потребує вирішення проблема урахування питань землевпорядкування та майнових прав власників/користувачів як окремих земельних ділянок, так і окремих житлових і нежитлових приміщень.

5. На нашу думку, *остаточні рекомендації* щодо змін до проекту Закону «Про комплексну реконструкцію...» можуть зроблені тільки після розроблення пілотних проектів комплексної реконструкції кварталів ()

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Перелік використаних джерел:

1. Конституції України, 1996, № 254к/96-ВР. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
2. Цивільний Кодекс України. 2003, № 435-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/435-15/ed20060101>
3. Житловий Кодекс України 1983, № 5464-X. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>
4. Земельний Кодекс України. 2001, № 2768-III. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/ed20120608>
5. Податковий Кодекс України. 2010, № 2755-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
6. Господарський Кодекс України. 2010, № 2755-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
7. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Закон України, від 22.12.2006 року № 525-V [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16>
- 7-а. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Проект Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://dipromisto.gov.ua/files/NMD/LawKvartaly_ProektPropos_19.03.2018.pdf
8. Про місцеве самоврядування в Україні. Закон України, 1997., № 280/97-ВР. [Електронний ресурс]. – Режим доступу. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80/ed20030801/stru>
9. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України. 2011, № 3038-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/3038-17>
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України. 2004, № 1952-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/ed20180307>
11. Про землеустрій Закон України. 2003, № 858-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/858-15/stru>
12. Про оренду землі. Закон України. 1998, № 161-XIV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14/ed20060101>
13. Про державний земельний кадастр. Закон України. 2011, № 3613. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17?lang=ru>
14. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність. Закон України. 1998, № 353-XIV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/353-14>

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

15. Про інвестиційну діяльність. 1991, № 1560-XII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/sp:info->
16. Про інститути спільного інвестування. Закон України. 2012, № 5080-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17/ed20151209>
17. Про державно-приватне партнерство. Закон України. 2010, № 2404-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2404-17/ed20120803?lang=ru>
18. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Закон України. 2015, № 417-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19/stru2?lang=ru>
19. Про оцінку впливу на довкілля. Закон України. 2017, № 2059-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2059-19>
20. Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій / Постанови Кабінету Міністрів України від 14 травня 1999 р. №820..
21. Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій /. Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 15 листопада 1999 року №272..
22. Про розгляд пропозицій щодо містобудівної концепції проведення комплексної реконструкції забудови території уздовж вул. Маршала Гречка (від №2 до №26-а) в м. Києві з заміною застарілого житлового фонду / Рішення Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 29.01.2007р. №9 .
23. Про запровадження в місті Києві Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду / Розпорядження прийнято з метою розробки та проведення заходів щодо запровадження в м. Києві Закону України "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду";- Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 21.03.2007р. №300
24. «Про схвалення Містобудівної концепції комплексної реконструкції мікрорайону застарілого житлового фонду». Рішенням визначили територію комплексної реконструкції застарілого житлового фонду мікрорайон у межах вулиць Маршала Гречка (від будинку №2 до будинку №26-а), Стеценка, Інтернаціональної площі, місцевого проїзду між земельною ділянкою дослідної станції квіткових та декоративних рослин, охоронною зоною ЛЕП, комунально-складською територією та садово-дачними ділянками / Рішення Київської міської ради IV сесії V скликання від 26 квітня 2007р. №476/1137
25. Про реконструкцію кварталу, обмеженого проспектом Миру, вул. Тампере, проспектом Возз'єднання, проспектом Гагаріна, вул. Шліхтера, вул. Чудновського, вул. Будівельників, бульваром Верховної / Ради»; Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 15.08.2008р. №1151.
26. Про затвердження Стратегії розвитку міста Києва до 2025 року / Рішення Київської міської ради VIII сесії VI скликання від 15 грудня 2011р. №824/7060.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

27. Про затвердження детального плану території в межах просп. Космонавта Комарова, залізничної колії, вул. Академіка Каблукова, бульв. Івана Лепсе, вул. Гарматної у Солом'янському районі м. Києва / Рішення Київської міської ради III сесії VII скликання від 21 квітня 2015р. №423/1288.
28. Про деякі питання здійснення виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) повноважень у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду /Рішення Київської міської ради I сесії VIII скликання від 03 березня 2016р. № 119/119.
29. 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" / Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 13.07.2017р. № 828.
30. Про здійснення інвентаризації застарілого житлового фонду в м. Києві / Рішення Київської міської ради IX сесії VIII скликання від 12 листопада 2019 року № 52/7625.
31. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру / Постанова Кабінету міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 із змінами та доповненнями, внесеними Постановою Кабміну від 18 липня 2018 року № 710 та Постановою Кабміну від 21 серпня 2019 року № 760.
32. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень / Постанова Кабінету міністрів України від 25 грудня 2015р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету міністрів України від 23 серпня 2016р. № 553).

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

4. ДОСЛІДЖЕННЯ ПОНЯТТЯ «ЗАСТАРІЛИЙ ФОНД». ПІДХОДИ ДО ВИЗНАЧЕННЯ

Вже близько 20 років тому з метою реалізації заходів щодо поліпшення умов проживання населення у будинках перших масових серій, збудованих у 50-60 роках, та зменшення витрат енергоресурсів для експлуатації житлового фонду Кабінетом Міністрів України була прийнята Постанова «Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій». Ця постанова передбачала здійснення заходів, які сприяють формуванню правової та нормативно-технічної бази з питань реконструкції житлового фонду; запровадженню нового фінансово-інвестиційного механізму із залученням позабюджетних коштів для реконструкції житлового фонду; впровадженню прогресивних архітектурно-технічних рішень, систем інженерного обладнання і методів енергозбереження; створенню матеріально-технічної бази і організації виробництва будівельних, утеплювальних і опоряджувальних матеріалів, виробів, комплектів механізмів та інструментів; реалізації експериментальних (пілотних) проектів реконструкції житлових будинків перших масових серій, узагальненню досвіду і організації масової реконструкції житлового фонду.

Нажаль, завдання, заплановані даною програмою, не були виконані або були виконані не в повній мірі. Зокрема ідея запровадження нового фінансово-інвестиційного механізму із залученням позабюджетних коштів для реконструкції житлового фонду, що має сприяти створенню системи довгострокового кредитування і системи надання податкових пільг учасникам інвестиційної діяльності, так і не була втілена. Отже, вирішення даних питань щодо розробки дієвих механізмів практичної реалізації проектів реконструкції кварталів (мікрорайонів) залишаються відкритими.

У 2006 році в розрізі реалізації зазначеної Постанови було прийнято Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [1]. Даний закон зазнав змін в подальші роки, але на даний час він все ще не повною мірою регламентує питання щодо практичної реалізації

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Як альтернатива даному закону, з метою уточнення певних важливих моментів було розроблено проект Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [2]. Новий законопроект розроблявся Міністерством регіонального розвитку спільно з Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст “Діпромісто” імені Ю. Білоконя. Новий законопроект враховує можливість здійснення реконструкції застарілого житла різної поверховості, а не лише 5-поверхівок; визначає замовниками проектів реконструкції виконавчі органи сільських, селищних і міських рад; розширює перелік можливих джерел фінансування проектів; визначає алгоритм ухвалення рішення про реконструкцію або знесення; вдосконалює процедуру видачі компенсації власникам застарілого житла; передбачає різні варіанти відселення жителів при реконструкції, та інші питання.

В проекті ЗУ передбачено декілька способів реалізації заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів). В залежності від обраного способу реконструкції багатоквартирного будинку вона проводиться з обов’язковим відселенням мешканців або без відселення (таблиця 4.1.1).

Згідно того ж проекту ЗУ серед проектів повторного використання виділяють наступні *способи* реалізації заходів комплексної реконструкції кварталу:

1) *Реконструкція багатоквартирного будинку* – перебудова багатоквартирного будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості квартир, загальної та жилої площі тощо, пов’язана із зміною зовнішньої конфігурації, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників;

При цьому в залежності від необхідності відселення розрізняють наступні способи реконструкції:

- реконструкція багатоквартирних будинків без обов’язкового відселення;
- реконструкція багатоквартирних будинків з обов’язковим відселенням.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Таблиця 4.1.1

**Способи реалізації заходів комплексної реконструкції кварталу
(мікрорайону) згідно з проектом ЗУ «Про комплексну реконструкцію...»**

№ п/п	Спосіб комплексної реконструкції	Зміна основних техніко-економічних показників (так/ні)	Підвищення рівня комфорту і умов проживання та експлуатації житлового фонду відповідно до сучасних вимог	Необхідність відселення
1	Реконструкція багатоквартирного будинку – перебудова багатоквартирного будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною зовнішньої конфігурації, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників	так	так	
1a	Реконструкція багатоквартирних будинків без обов'язкового відселення			ні
1б	Реконструкція багатоквартирних будинків з обов'язковим відселенням			так (тимчасове)
2	Модернізація багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону) – поетапна перебудова будинків без відселення та компенсацій, спрямована на підвищення рівня комфорту і умов проживання та експлуатації житлового фонду. Здійснюється без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані з метою відновлення технічного стану будівлі, її окремих конструктивних елементів, продовження терміну експлуатації будинку	ні	так	так/ні
3	Знесення багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом	так	так	Так

2) *Модернізація багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону)* - поетапна перебудова будинків без відселення та компенсацій, спрямована на підвищення рівня комфорту і умов проживання та експлуатації житлового фонду. Здійснюється без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані з метою відновлення технічного стану будівлі, її окремих конструктивних елементів, продовження терміну експлуатації будинку.

Модернізація передбачає ліквідацію наслідків фізичного зносу будівель з оновленням внутрішнього та зовнішнього опорядження, ремонту приміщень спільного користування будинків;

- оптимізацію планувальних рішень будинку, заміну інженерного обладнання або його істотне оновлення;
- установку енергоефективних вікон і дверей, утеплення фасаду, обладнання багатоквартирних будинків засобами обліку і регулювання споживання води та теплової енергії;
- пристосування для потреб людей з інвалідністю та інших маломобільних груп населення

3) *Знесення багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом.*

При чому уточняється, що такий спосіб реконструкції як знесення багатоквартирних будинків, що експлуатуються, із подальшим будівництвом нових допускається виключно у тому випадку, коли застосування інших способів реконструкції, є неможливим.

Знесенню підлягають аварійні багатоквартирні будинки, проживання в яких становить загрозу життю та здоров'ю і реконструкція яких без знесення є економічно невиправданою. Знесенню багатоквартирних будинків передуює надання власникам квартир та нежитлових приміщень, розташованих у ньому, інших рівноцінних об'єктів нерухомого майна або компенсація вартості такого об'єкта.

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

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

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

Відсутність або неоднозначність деяких положень нормативно-правової бази, яка регламентує питання практичної реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), гальмує процес відновлення житлового фонду країни шляхом реконструкції.

Однією з важливих задач, що стоять перед науково-дослідними і проектними організаціями в розрізі розробки нормативного забезпечення реалізації комплексної реконструкції житлових кварталів є обґрунтування критеріїв для визначення об'єктів (групи об'єктів), що підлягають реконструкції. Так, одним із основних дискусійних питань є визначення об'єктів, що підпадають під дію ЗУ «Про комплексну реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». Згідно із даним законом об'єктом комплексної реконструкції є **застарілий житловий і нежитловий фонд**.

При цьому визначення поняття застарілого житлового фонду є неоднозначним.

Згідно ст. 1 чинного Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [1] *застарілий житловий фонд* – це 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.

В свою чергу, проект ЗУ «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» пропонує інше визначення, згідно з яким *застарілий житловий фонд* – це сукупність багатоквартирних будинків, технічний стан яких не відповідає основним вимогам до будівель і споруд, визначеним технічними регламентами, та технічне обстеження яких підтвердило їх непридатність для проживання. ([2], ст. 2, п. 3).

Розглянемо ключові моменти наведених визначень з метою з'ясування їх повноти і однозначності тлумачення.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Очевидно, що визначення, наведене у Законі України «Про комплексну реконструкцію...» [1], однозначно обмежує об'єкти, що охоплює комплексна реконструкція, об'єктами житла до п'яти поверхів. В той час, як проект ЗУ не регламентує поверховість для включення об'єктів до застарілого фонду.

З нашої точки зору, поверховість житлових будинків не є одним із критеріїв для віднесення їх до застарілого житлового фонду. Скоріше поверховість є однією з ознак, за якою можна орієнтовно визначити приналежність того чи іншого кварталу житлових багатоквартирних будинків до певного періоду будівництва, а вже як наслідок того визначити термін життя даної будівлі і її орієнтовний фізичний знос.

В Радянському Союзі будинки перших масових серій індустріального домобудування, дійсно, переважно були *п'ятиповерховими* (а не *«до п'яти поверхів»*, як це, до речі, зазначено у ЗУ). В той час, як, в останні 20-30 років поверховість вже не є суттєвою ознакою типовості проекту, оскільки переважає індивідуальне проектування,

В чинному ЗУ «Про комплексну реконструкцію...» при визначенні застарілого фонду в якості однієї з ознак зазначено невідповідність технічного стану будинків *«сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання»*.

В свою чергу в проекті ЗУ «Про комплексну реконструкцію...» йдеться про невідповідність технічного стану будинків *«основним вимогам до будівель і споруд, визначеним технічними регламентами»*.

Поняття «безпечного і комфортного проживання», застосоване чинним Законом, має неоднозначне тлумачення. Адже згідно з ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» [3], що вступає в силу 1 грудня 2019 року на заміну ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.3.2-2-2009, житло за рівнем комфорту та соціальної спрямованості поділяють на дві категорії:

Житло I категорії – житло з нормованими нижніми і ненормованими верхніми межами площ квартир та одноквартирних житлових будинків (чи котеджів), які забезпечують рівень комфорту проживання не нижче за мінімально допустимий.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Житло II категорії – житло з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків відповідно до чинних санітарних норм, які забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту проживання.

Отже, поняття комфорту є неоднозначним, і, навіть, з точки зору нормативного забезпечення виділяють різні категорії житла за комфортністю.

В свою чергу, в проекті ЗУ «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» використовується поняття *«основні вимоги до будівель і споруд, визначені технічними регламентами»*. Очевидно, під основними вимогами до будівель і споруд розуміють основні вимоги згідно з ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт» [4], де зазначено, що житлові будинки після реконструкції або капітального ремонту повинні відповідати призначенню і основним вимогам до них. Там же зазначено, що *основними вимогами*, яким повинні відповідати такі будинки протягом усього періоду експлуатації, є забезпечення:

- міцності, стійкості і надійності будинку з урахуванням впливу різних факторів, характерних для конкретних районів і регіонів;
- необхідного рівня комфортності проживання, благоустрою і санітарного стану будинку і прибудинкових територій;
- нормативних показників теплозахисту і енергозбереження;
- пожежної безпеки;
- нормативного шумозахисту;
- нормативної інсоляції будинку та оточуючої забудови.

В свою чергу, кожна група із зазначених вимог регламентується відповідними ДБН. При обстеженні об'єкта має перевірятись відповідність його експлуатаційних властивостей умовам використання за призначенням та відповідність об'єкта основним вимогам згідно певних норм.

Так, наприклад, перевірку основних вимог до механічного опору і стійкості конструкцій слід проводити згідно з ДБН В.1.2-6, ДБН В.1.2-14; пожежної безпеки – ДБН В.1.1-7 та ДБН В.1.2-7; безпека життя і здоров'я людини та захисту навколишнього природного середовища – ДБН В.1.2-8, ДБН В.1.2-12; безпеки експлуатації – ДБН В.1.2-9; захисту від шуму – ДБН В.1.1-31, ДБН В.1.2-10;

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

енергоефективності і енергозбереження – ДБН В.1.2-11, ДБН В.2.6-31.

На нашу думку другий варіант визначення (тобто поданий в проєкті ЗУ) більш точно розкриває вимоги до технічного стану будинків (за умови, що ми спираємось на уточнення *основних вимог* до житлових будинків, яке розкривається в зазначеному вище ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт» [4]).

Але, в свою чергу, додаткового уточнення потребує поняття *необхідного рівня комфортності проживання*, зазначеного, як одна із вимог в даному ДБН. Адже, повертаючись до ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» [3], нагадаємо, що за критерієм комфортності розділяють дві різні категорії житла, для яких, відповідно, встановлено різні вимоги до техніко-економічних показників (зокрема, максимальних площ житлових приміщень).

Тому вважаємо, що з метою уточнення об'єктного поняття *застарілий житловий фонд* доцільно використовувати критерій відповідності *основним сучасним мінімальним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання*, тим самим оперуючи до нормативів, встановлених для II категорії житла.

Продовжуючи аналіз існуючих визначень поняття «застарілий житловий фонд», варто звернути увагу на те, що в ЗУ «Про комплексну реконструкцію...» [1] в якості критерія для визначення об'єктів застарілого житлового фонду зазначено граничний строк експлуатації будівлі або кількісний показник зносу основних конструкційних елементів будівлі (60%).

Розберемо поняття «граничний строк експлуатації будівлі».

Очевидно, мається на увазі термін служби будівлі. В нормативній базі відсутнє поняття граничного строку експлуатації будівлі. Натомість існує поняття граничного стану – «стан, за якого подальша експлуатація будівельного об'єкта недопустима, пов'язана з труднощами або недоцільна [6]. А також існує поняття «терміну служби будівлі» або «термін експлуатації будівлі». Очевидно, у визначенні під граничним строком служби розуміється термін експлуатації будівлі

до настання граничного стану. Проте варто зауважити, що не всі будинки, термін експлуатації яких збіг, обов'язково є об'єктом застарілого фонду.

Нормативно термін експлуатації будинку залежить від групи капітальності, яка в свою чергу визначається особливостями конструктивних елементів будинку (Табл. 4.1.2).

Таблиця 4.1.2

Усереднені терміни служби будинків по групах капітальності [9]

Група капітальності	Усереднені терміни служби по групах капітальності будинків	Висота приміщень, м	Стіни	перекриття	інженерне обладнання
1	2	3	4	5	6
I	150	3,0 і вище	кам'яні чи цегляні товщ.2,5 - 3,5 цеглини, каркас металевий чи залізобетонний	залізобетонне	повний склад
II	125	2,7-3,0	цегляні товщ. 1,5-2,5 цеглини	залізобетонне	повний склад
III	100	2,5-2,7	великопанельні, великоблокові, цегляні, з дрібних природних чи штучних каменів, тощо	Залізобетонне збірне чи монолітне	неповний склад
IV	100	2,5	великопанельні, великоблокові, цегляні, з дрібних природних чи штучних каменів, тощо	залізобетонне збірне або дерев'яне	неповний склад чи відсутнє
V	70	2,5	з монолітного шлакобетону, шлакоблоків, черепашнику інших дрібноштучних виробів з місцевої сировини	залізобетонне збірне або дерев'яне	неповний склад чи відсутнє
VI	30-50	Не регламентується	полегшеної конструкції, збірнощитої, каркаснозасипної, каркаснокомишитої, глинобитної, дерев'яної та інші	не регламентується	неповний склад чи відсутнє

Інформація про особливості конструктивних елементів будівлі дає можливість визначити орієнтовний термін експлуатації будинків. В то й же час ефективна технічна експлуатація будівлі, зокрема вчасне проведення поточних і капітальних ремонтів, може «гальмувати» природний знос, зменшувати його, тим самим збільшуючи строк служби будинку. І навпаки – недотримання умов технічної експлуатації скорочує строк служби будинку. Так, група капітальності житлових будинків, строк експлуатації яких перевищує 50% терміну служби і не проведено їх капітальний ремонт, понижуються на один клас [7], а відповідно і нормативний строк служби такого будинку скорочується. Вплив різних експлуатаційних умов, в тому числі періодичність проведення капітальних ремонтів, на прискорення або відтермінування закінчення строку експлуатації будівлі проаналізовано нижче.

Виходячи з вищесказаного, вважаємо, що хоча в більшості випадків збіг строку експлуатації будинку дійсно є основою для припущення про неможливість його подальшої експлуатації, але без технічного обстеження строк служби не може використовуватись як однозначний критерій для віднесення будинку (будинків) до застарілого житлового фонду.

Як альтернатива критерію граничного строку експлуатації, в ЗУ «Про комплексну реконструкцію...» [1] запропоновано кількісний показник зносу основних конструкційних елементів будівлі – «не менше 60 відсотків».

У даному визначенні не уточняється вид зносу.

В загальному вигляді **знос (знецінення)** – це втрата вартості майна порівняно з вартістю нового подібного майна [7]. Але при цьому розрізняють фізичний (технічний) і моральний знос. В області оцінки нерухомості виділяють фізичний, функціональний (який і є аналогом морального зносу) і зовнішній (економічний) знос [11].

Розглянемо більш детально поняття зносу і способи його визначення.

Розрахунок величини загального зносу може здійснюватися шляхом застосування *методу розбивки на окремі види зносу* або *методу строку життя*.

Метод розбивки га окремі види зносу передбачає визначення величини кожного виду зносу, що наявний в об'єкті, окремо. Метод строку життя базується

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

на обґрунтованому припущенні про залишковий строк економічного життя, тобто період, протягом якого витрати на обслуговування будинку докуповуються. При застосуванні цього методу всі наявні види зносу об'єкта оцінки вважаються повністю врахованими.

Під *фізичним зносом* розуміють поступову втрату оптимальних техніко-експлуатаційних характеристик будинку під впливом на нього зовнішніх (природних) чинників й умов експлуатації. Фізичний знос встановлюється в процесі обстеження технічного стану. Так, згідно ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт» обстеження технічного стану житлового будинку виконується з метою встановлення ступеня фізичного зносу, визначення можливості сприйняття несучими конструкціями додаткових навантажень і, у разі потреби, розроблення заходів щодо підсилення цих конструкцій, зміцнення ґрунтів основ і підсилення фундаментів, а також для подальшого моніторингу [4].

Технічний стан об'єкта, будівельної конструкції, інженерної системи – це сукупність значень показників, що характеризують експлуатаційну придатність об'єкта (конструкції), у порівнянні з їх гранично допустимими значеннями [5]. Оцінювання технічного стану – визначення рівня придатності технічного стану об'єкта, його конструкцій та інженерних систем на підставі порівняння фактичних значень їх характеристик із значеннями, визначеними проектною та нормативною документацією [5].

Визначення фізичного зносу може здійснюватися за *розрахунком зносу окремих конструктивних елементів будівлі*, враховуючи рівень пошкоджень та питому вагу постраждалого елемента, або на основі *залишкового терміну життя*.

Величина фізичного зносу окремих конструкцій, технічного обладнання або їх ділянок може бути визначена за таблицями шляхом порівняння наведених в них ознак фізичного зносу, з ознаками, виявленими під час обстеження будівлі [9]. За загальними характеристиками технічного стану та рівнем відповідного фізичного зносу виділяють 5 груп технічного стану (Табл. 4.1.3).

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Таблиця 4.1.3

Орієнтовна шкала оцінки зносу елементів будинку

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-20	Добрий	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту
21-40	Задовільний	Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії
41-60	Незадовільний	Експлуатація елементів будинку можлива лише при умові проведення їх ремонту
61-80	Ветхий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій
81-100	Непридатний	Елементи будинку знаходяться у зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані

Наведені показники фізичного зносу і відповідні їм ознаки технічного стану є орієнтовними і не дозволяють врахувати особливості фізичного зносу окремих конструктивних елементів. Більш детальний розрахунок фізичного зносу будинку з урахуванням пошкоджень окремих конструктивних елементів проводять на основі характеристик пошкоджень і показників питомої ваги конструктивних елементів:

$$\Phi_{\sigma} = \sum_{e=1}^m \phi_e \frac{\gamma_e}{100}, \quad (4.1)$$

де Φ_{σ} – величина фізичного зносу будинку, % ;

ϕ_e – величина фізичного зносу окремих елементів будинку (конструкцій, інженерного обладнання), % ;

γ_e – питома вага елемента будинку в його загальній вартості відтворення, %;

m – загальна кількість окремих елементів будинку.

Питома вага елементів у вартості відтворення будинку приймається згідно з укрупненими показниками вартості відтворення будинку відповідного функціонального призначення.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Фізичний знос розглядають як причину втрати вартості будинку. Так, фізичний знос трактують як втрату вартості будинку порівняно з вартістю нового будинку, зумовлену частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей його елементів [7]. Тому при визначення вартості об'єкта нерухомості величина фізичного зносу може визначатися в грошовому еквіваленті шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення ознак фізичного зносу.

При визначенні фізичного зносу *методом залишкового терміну життя* зіставляється термін хронологічного і нормативного життя будівлі:

$$З = \frac{T_{xp}}{T_n} \times 100, \quad (4.2)$$

де T_{xp} – хронологічний термін життя (період часу, що минув з моменту введення об'єкта в експлуатацію);

T_n – нормативний термін життя (в залежності від групи капітальності).

Варто зауважити, що дві будівлі однакової групи капітальності однакового часу будівництва (а значить і однакового хронологічного терміну життя) можуть мати різний фізичний знос. Адже велика кількість факторів впливає на швидкість накопичення фізичного зносу будинку. Фізичний знос може бути результатом дії природних і (або) штучних факторів. В той же час, фактори, що впливають на фізичний знос, можуть бути розподілені на внутрішні і зовнішні по відношенню до об'єкта [23].

Важливу роль в процесі накопичення фізичного зносу будинку відіграють такі фактори як:

- якість проектної документації;
- якість будівельних матеріалів;
- дотримання технологічних процесів при будівництві, температурних режимів, технології підготовки та виконання окремих етапів будівництва;
- дотримання умов технічної експлуатації, в тому числі періодичність і якість проведених поточних і капітальних ремонтних робіт;
- тривалість періодів, в які будівлі стояли не заселеними.

Тому для урахуванням вище перелічених факторів, що впливають на темпи накопичення фізичного зносу, вводиться поняття ефективного терміну життя. Залежно від природних умов і особливостей технічної експлуатації будинку його ефективний термін життя може відрізнятися від хронологічного в більшу або меншу сторону. Отже, визначення фізичного зносу методом залишкового терміну нормативного життя без врахування особливостей технічної експлуатації, може дати результат, що буде невірно характеризувати фактичний стан будинку.

Розуміння особливостей накопичення фізичного зносу будинком є важливим не тільки для правильного визначення фізичного зносу, але і для визначення тих відновлювальних заходів, які можуть максимально ефективно подовжити термін служби будинку. Розглянемо особливості формування фізичного зносу в залежності від умов експлуатації, різних періодів життя будинку, а також зв'язок між рівнем фізичного зносу і витратами, необхідними для усунення проявів фізичного зносу.

Як вже було зазначено вище, під дією певних факторів фізичний знос може розвиватись по-різному. Так, знос будівлі може випереджати знос, що нормативно відповідає даному строку експлуатації, або відставати від зносу, що відповідає хронологічному строку експлуатації.

Крім того, темпи накопичення фізичного зносу відрізняються в залежності від періоду експлуатації будівлі. Так, зауважують, що знос будинків відбувається найбільш інтенсивно в перші 20–30 років і після 90–100 років (для будинків 1-2 групи капітальності) [8].

Умовно виділяють 3 фази в періоді експлуатації будівлі [9] (Рис. 4.1.1):

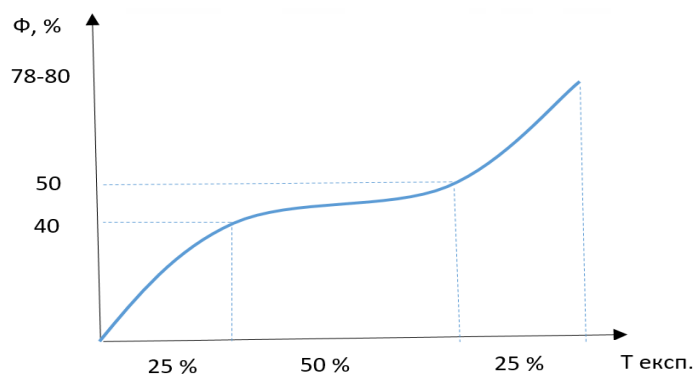


Рис.4.1.1. Динаміка фізичного зносу в різні періоди експлуатації

- *перша фаза* (становить до 25% терміну служби будинку) характеризується посиленням наростання зносу через дефекти, спричинені якістю матеріалів і конструкцій, а також самих будівельно-монтажних робіт;
- *друга фаза* (становить близько 50% терміну служби будинку і настає після першої фази) характеризується тим, що процес зносу будівлі різко сповільнюється в основному за рахунок проведення ремонтів;
- *третья фаза* характеризується різким наростанням зносу через накопичення експлуатаційної втоми. Будівля може потребувати повної реконструкції.

Заплановані до реконструкції панельні будинки перших серій масового будівництва 1955-1970 рр. згідно з усередненими термінами служби будинків по групах капітальності мають термін життя 100 років [7]. Отже значна частина з них вже знаходиться в третій фазі свого життя, яка характеризується стрімким зростанням темпів накопичення фізичного зносу. А значить, в подальші роки очікується значне погіршення технічного стану таких будинків і високі темпи накопичення фізичного зносу.

Як було зазначено, періодичність і якість проведених поточних і капітальних ремонтних робіт впливає на темпи накопичення фізичного зносу. Призначення поточного і капітального ремонту відрізняються. Якщо поточний ремонт має на меті систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання, то капітальний ремонт – це ремонт житлового будинку з метою відновлення його ресурсу з заміною за необхідності конструктивних та огорожувальних елементів, систем інженерного обладнання, а також поліпшення його експлуатаційних показників [4]. Поточні ремонти проводяться в проміжках часу між капітальними ремонтами.

Проведення капітальних ремонтів може суттєво впливати на темпи накопичення фізичного зносу, значно уповільнюючи його і продовжуючи термін служби будинку на десятки років (Рис.4.1.2.):

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

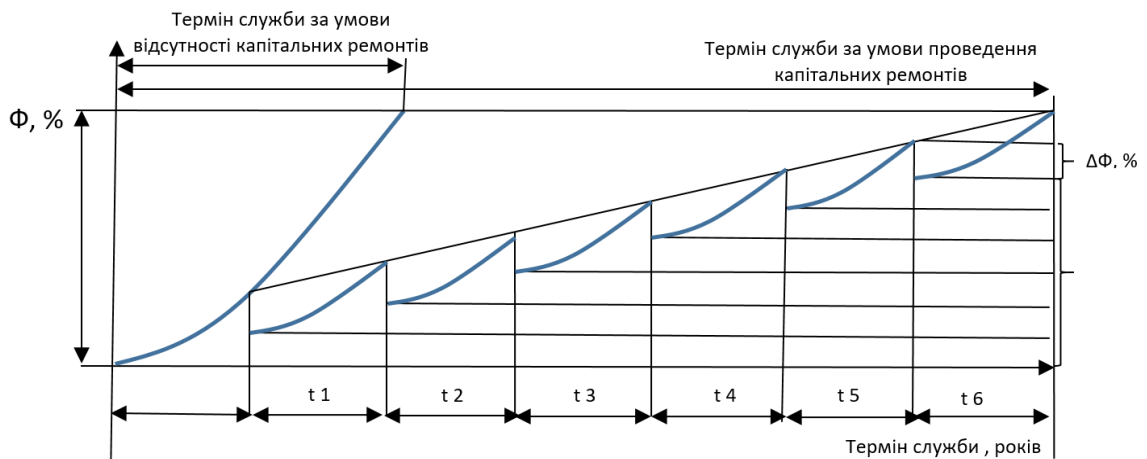


Рис.4.1.2. Вплив капітальних ремонтів на темпи накопичення фізичного зносу (Φ – фізичний знос, $\Delta\Phi$ – зменшення фізичного зносу за рахунок капітального ремонту, $t_1, t_2, \dots, t_6$ – приріст терміну служби за рахунок проведення капітальних ремонтів).

Точний термін служби будинку, після якого необхідно проводити капітальний ремонт, позначити складно, так як багато залежить від фактичного стану будинку. Але будівельними нормами передбачені типові терміни, які є орієнтовними термінами служби певних конструктивних елементів. Наприклад, система опалення потребує заміни через 30-40 років. Водопровід і каналізація розраховані на 25 років служби. Орієнтовно стільки ж служать дерев'яні підлоги, двері, рами та інші дерев'яні конструкції. Тому комплексний ремонт з заміною інженерних комунікацій в будинках всіх типів має проводитись кожні 30 років, а вибіркового – раз в 15-20 років. Змінювати перекриття і некапітальні стіни рекомендується через 50 років. Під час капітального ремонту будівель у змінюваних конструкціях фізичний знос усувається, а в незмінюваних - лише зменшується, і ремонтні роботи, що проводяться щодо незмінюваних конструкцій, носять відновлювальний характер.

Так чи інакше, але зі збільшенням часу експлуатації рівень фізичного зносу зростає і на певному етапі вартість ліквідації фізичного зносу може перевищити залишкову вартість будівлі. Це відбувається після досягнення фізичного зносу рівня 50 %.

Ефективність проведення капітальних ремонтів також залежить від стану будівлі. Несвочасне відновлення несучої здатності конструктивних елементів зменшує ефективність подальших відновлювальних ремонтних робіт. Варто зазначити, що вартість робіт щодо усунення наслідків фізичного зносу може

перевищувати вартість конструкцій, що мають прояви фізичного зносу [9]. Якщо при фізичному зносі до 40% орієнтовна вартість робіт по усуненню фізичного зносу складає 10-30 % від вартості самих конструктивних елементів, то при подальшому збільшенні фізичного зносу (40-60 %) орієнтовна вартість робіт зростає до 40-80 % від вартості конструктивних елементів, а при зносі вище 60 % досягає 90-120 % від вартості конструктивних елементів.

Очевидною є необхідність планомірного проведення ремонтно-відновлювальних робіт з самого початку експлуатації будинку. Адже тривалі перерви призводять до значного рівня витрат на відновлення необхідних експлуатаційних характеристик, а при збільшенні міжремонтного строку можуть призвести навіть до аварійних ситуацій.

Технічна експлуатація будівлі триває десятки й сотні років. Затрати на неї складають щорічно приблизно 6-8 % первісної вартості зведення будівлі (приблизно 2-3 % на будівельні конструкції і 4-5 % на інженерні системи). З цього випливає, що приблизно через кожні 15 років сумарні витрати на технічну експлуатацію будівлі дорівнюються витратам на її спорудження [10].

Виділяють критичну область (50-60% фізичного зносу), коли проведення відновлювальних робіт є економічно доцільним [14]. Після проходження даної критичної точки вартість проведення відновлювальних робіт значно зростає. Отже, у разі накопичення фізичного зносу, що вище ніж зазначений рівень, економічна ефективність відновлювальних робіт є сумнівною.

Одним із критеріїв визначення економічної доцільності реконструкції житлових будівель є співвідношення витрат на реконструкцію до витрат на будівництво нової будівлі із такими ж техніко-економічними показниками. Отже, якщо будівля має фізичний знос більше 50-60%, то з великою ймовірністю більш економічно доцільним є повна реконструкція будівлі, в тому числі знос і будівництво нової будівлі, ніж проведення відновлювальних робіт, в тому числі капітальних ремонтів. В той же час, варто пам'ятати про те, що при комплексній реконструкції кварталів (мікрорайонів) важливими учасниками цього процесу є мешканці існуючих будинків, що підлягають комплексній реконструкції. Отже, прийняття рішення про доцільність зносу або реконструкції будинків має

прийматись не тільки з огляду економічної доцільності, але і з точки зору захисту інтересів власників квартир в існуючих будинках.

Ми розглянули особливості накопичення фізичного зносу будинком. Але, як вже було зазначено вище, крім фізичного зносу, виділяють моральний знос житлових будинків.

Моральний знос житлових будинків зумовлено змінами вимог до планування, благоустрою, комфорту. Моральний знос будинків характеризує їхнє функціональне старіння, тобто невідповідність архітектурно-планувальних і конструктивних рішень, рівня внутрішнього благоустрою й інженерного устаткування чинним технічним умовам і нормам та зростанню потреб населення [13]. До ознак морального зношення житлових будинків відносять відсутність центрального опалення, водопроводу, каналізації, ліфта, газопостачання, застарілі види і конструкції цього обладнання; незручне планування, «прохідні» кімнати, суміщені санвузли, мінімальні площі кухні та підсобних приміщень; невідповідність конструкцій стін, перекриття, сходів та інших елементів сучасним вимогам теплостійкості, звукоізоляції, гідроізоляції [15, 16].

Моральний знос будівлі змінюється стрибкоподібно по мірі зміни соціальних вимог. За спостереженнями фахівців це відбувається кожні 8-10 років. Моральний знос формується незалежно від фізичного і часто розвивається швидше, ніж фізичний. Усунення морального зносу потребує значних витрат.

Оцінити моральний знос досить складно. Іноді моральний знос можна оцінити за відносними витратами, що пов'язані з усуненням цього зносу для конкретних елементів (перепланування квартир, забезпечення відсутніми інженерними системами та інженерним обладнанням та ін.) для досягнення існуючих сучасних вимог. Згідно з НС № 2 величина морального (функціонального) зносу розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень) [11].

Нагадаємо, що у визначенні застарілого житлового фонду в ЗУ «Про комплексну реконструкцію...» не уточняється вид зносу, але при цьому йдеться про «знос основних конструкційних елементів». Отже, очевидно мається на увазі фізичний знос. Він найбільш тісно пов'язаний із поняттям зносу основних конструкційних елементів будівлі. Тож, вважаємо необхідним уточнити в даному визначенні поняття «зносу», як «фізичного зносу».

В той же час, технічний стан будівлі не може виступати єдиним критерієм визначення доцільності збереження чи знесення житлового фонду, характеру та обсягів реконструктивних заходів [14]. Згідно з ДБН В.3.2-2-2009 "Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт" рішення про відновлення або підсилення житлових будинків повинні прийматися з урахуванням їх *фізичного і морального зносу* і соціально-економічної доцільності заходів щодо відновлення або підсилення [4]. Тому логічно при прийнятті рішень про реконструкцію керуватись не тільки фізичним зносом будинку, а й моральним.

Аналіз досвіду інших країн в вирішенні питань реновації житлових кварталів свідчить про те, що наявність морального зносу грає суттєву, а іноді навіть визначну роль в процесі прийняття рішення про реконструкцію. Процес реконструкції житлових будинків в країнах Європи супроводжувався не тільки відновленням фізичного стану будинку, а й переходом до більш ефективних систем опалення із заміною інженерного обладнання, добудовою лоджій, балконів, терас, зміною техніко-економічних показників будинку, зміною архітектурного вигляду будівлі, зниження тепловтрат за рахунок виключення вентиляційного ефекту під'їздів і сходових кліток шляхом влаштування спеціальних вхідних тамбурів, утеплення зовнішніх поверхонь панелей сходових клітин [20, 21, 22]. Тобто, усунення морального зносу є одним із завдань, що вирішується в процесі реконструкції.

Як вже було зазначено вище, усунення морального зносу, тобто наближення житлового будинку до сучасних вимог до житла, вимагає значних витрат. В умовах обмеженого бюджету, як це часто буває в країнах, що розвиваються, доводиться визначати пріоритетні завдання. Так, на сучасному етапі розвитку України, ідея комплексної реконструкції всіх об'єктів житлового фонду, що мають значний

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

моральний знос не може бути втілена в короткостроковій перспективі. В контексті вирішення проблем оновлення житлового фонду має бути визначена задача першочергової важливості. Такою задачею може стати комплексна реконструкція кварталів, що мають в своєму складі житлові будинки, значна частина яких має такий фізичний стан, який не дозволяє безпечно використовувати їх за призначенням.

В середньо- та довгостроковій перспективі реконструкція має охопити всі житлові будинки, які не відповідають сучасним вимогам, що висуваються до житлових будинків, не тільки за технічними характеристиками будинку, але і за техніко-економічними, енергоефективними та іншими показниками, тобто будинки, що мають значний моральний знос.

Продовжуючи аналізувати надане в проекті ЗУ «Про комплексну реконструкцію...» визначення застарілого житлового фонду, зазначимо, що в якості критерій для визначення приналежності будинку до застарілого житлового фонду запропонована ознака «непридатності для проживання», підтверджена технічним обстеженням будинку.

В даному випадку розробники проекту оперують поняттям «придатності», «непридатності» житла. Згідно чинної нормативної бази в сфері житлових будинків, їх експлуатації, поняття непридатності житла може розглядатись в контексті визначення приналежності будинку за технічним станом до певної групи за рівнем фізичного зносу.

Так, оцінка технічного стану, що відповідає категорії «непридатний», характеризується 80-100% фізичного зносу (Табл. 4.2.) [7]. При цьому очевидно, що попередня категорія оцінки технічного стану «ветхий», що відповідає 61-80% фізичного зносу, і характеризується як «аварійний стан несучих конструктивних елементів, а не несучих – дуже ветхий» і передбачає «обмежене виконання елементами будинку своїх функцій», вже є безсумнівною ознакою для віднесення будівлі до такої, що потребує відновлення. Отже, на наш погляд використання поняття «непридатності для проживання» крізь призму даного нормативного акту не є доцільним.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

В той же час, можливе тлумачення поняття «придатності для проживання» в розрізі Настанови щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану, 2016 р. [12]. Даний стандарт поширюється на проведення обстежень об'єктів для діагностування їх технічного стану та на моніторинг технічного стану під час використання за призначенням, а також (за потреби) в періоди нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, технічного переоснащення, консервації та ліквідації. Згідно з даною настановою рівень придатності технічного стану окремих конструкцій та об'єкта в цілому для надійного й безпечного використання за призначенням визначають через ступінь їх відповідності нормативним вимогам з експлуатаційної придатності (механічний опір, стійкість, інші вимоги). Під час обстеження об'єкта встановлюють фактичні фізико-механічні характеристики несучих та огорожувальних конструкцій – зусилля в елементах та перерізах, дефекти та пошкодження, які знижують несучу здатність та довговічність або перешкоджають нормальній реалізації захисних функцій. Рівень придатності технічного стану конструктивної системи об'єкта в цілому визначають на підставі стану основ та технічного стану окремих конструкцій з врахуванням їх категорій відповідності. Рівень придатності технічного стану конструкцій визначають через ступінь відповідності несучої здатності (або інших експлуатаційних характеристик) нормативним та проектним вимогам.

Технічний стан окремої будівельної конструкції характеризують однією з чотирьох категорій (Табл. 4.1.4):

- 1 категорія – нормальний,
- 2 категорія – задовільний,
- 3 категорія – не придатний до нормальної експлуатації,
- 4 категорія – аварійний.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Таблиця 4.1.4

Оцінка технічного стану окремої будівельної конструкції

Категорії технічного стану окремої будівельної конструкції	Технічний стан	Опис технічного стану	Необхідність проведення робіт
1	Нормальний	Фактичні зусилля в елементах та перерізах конструкції не перевищують допустимих за розрахунком, відсутні дефекти та пошкодження, які знижують несучу здатність та довговічність або перешкоджають нормальній експлуатації.	
2	Задовільний	За експлуатаційними якостями конструкція відповідає категорії технічного стану «1», але мають місце часткові відхилення від вимог проекту, дефекти або пошкодження, які знизити довговічність конструкції або частково порушити вимоги другої групи граничних станів, що в конкретних умовах експлуатації конструкції не обмежує використання об'єкта за визначеним призначенням.	Потрібні заходи захисту конструкції та дотримання встановлених вимог щодо його використання.
3	Не придатний до нормальної експлуатації	Конструкція не відповідає категоріям технічного стану «1» та «2» щодо несучої здатності або нормальної реалізації захисних функцій, але аналіз дефектів і пошкоджень з перевірними розрахунками виявляє можливість забезпечення її цілісності до проведення ремонту, підсилення або заміни.	Необхідно виконати ремонт, підсилення або заміну конструкції, а до завершення цих заходів використовувати об'єкт за обмеженим режимом експлуатації, контролюючи стан конструкції, навантаження та впливи.
4	Аварійний	Порушені вимоги першої групи граничних станів (або неможливо запобігти цим порушенням), і аналіз дефектів та пошкоджень з перевірними розрахунками показує неможливість гарантувати цілісність конструкції до проведення її ремонту, підсилення або заміни (особливо, якщо можливий «крихкий» характер руйнування), або остаточно втрачена можливість нормальної реалізації захисних функцій конструкції.	Необхідно негайно виключити перебування людей в зоні можливого обвалення та (або) вжити заходів, які унеможливають таке обвалення до проведення ремонту, підсилення або заміни конструкції або до ліквідації об'єкта

Варто зазначити, що дані рекомендації спочатку існували для виробничих будівель і споруд [25]. Пізніше вони були нормативно поширені і на житлові будівлі [12].

Технічний стан об'єкта в цілому оцінюють в залежності від технічного стану несучих та огорожувальних конструкцій шляхом віднесення його до однієї з чотирьох категорій технічного стану (Табл. 4.1.5):

Розрізняють три категорії відповідальності конструкцій та їх елементів:

А – конструкції та елементи, відмова яких може призвести до повної непридатності до експлуатації будівлі (споруди) в цілому або значної її частини;

Б – конструкції та елементи, відмова яких може призвести до повної непридатності до експлуатації будівлі (споруди) в цілому або значної її частини;

В – конструкції, відмови яких не призводять до порушення функціонування інших конструкцій або їх елементів.

1 категорія – нормальний,

2 категорія – задовільний,

3 категорія – не придатний до нормальної експлуатації,

4 категорія – аварійний.

Таблиця 4.1.5

Оцінка технічного стану об'єкта в цілому

Категорії технічного стану об'єкта	Технічний стан	Опис технічного стану
1	Нормальний	всі конструкції об'єкта віднесено до категорії технічного стану «1».
2	Задовільний	Є конструкції з технічним станом категорії «2» і відсутні конструкції категорії відповідальності А1, А або Б з технічним станом категорії «3» або «4». Допускається наявність окремих конструкцій відповідальності В з технічним станом категорії «3» за умови, що це не обмежує використання об'єкта за визначеним призначенням.

Категорії технічного стану об'єкта	Технічний стан	Опис технічного стану
3	Не придатний до нормальної експлуатації	Є конструкції категорії відповідальності А1, А або Б з технічним станом категорії «3» і відсутні конструкції цих категорій відповідальності з технічним станом категорії «4». Допускається наявність окремих конструкцій категорії відповідальності В з технічним станом категорії «4» за умови відсутності небезпеки від них для життя і здоров'я людей, майна та довкілля. До завершення заходів із відновлення експлуатаційної придатності (або до виведення з експлуатації) об'єкт має використовуватись за обмеженим режимом експлуатації.
4	Аварійний	Є конструкції категорії відповідальності А1, А або Б з технічним станом категорії «4». Експлуатація об'єкта має бути зупинена до відновлення його експлуатаційної придатності або ліквідації.

Варто зауважити, що дані рекомендації, так само, як і попередні, не містять інформації, яка дозволяє перейти від якісних показників пошкоджень конструктивних елементів до кількісних. Тобто відсутня можливість розрахунку фізичного зносу на основі приналежності будівлі до тої чи іншої категорії технічного стану. Отже, дані рекомендації можуть використовуватись лише з метою визначення орієнтовного стану будівлі, але не конкретного значення фізичного зносу.

Як свідчить досвід інших країн, які вже пройшли тим шляхом, на який зараз стає Україна, в процесі реконструкції застарілого житлового фонду, прийняття рішення про приналежність об'єкта до застарілого житлового фонду має прийматись, спираючись, як на технічний стан, так і на відповідність будинку сучасним вимогам до житлових будинків, тобто, як на фізичний, так і на моральний знос.

При цьому вважаємо, що на етапі вирішення першочергових задач однією з найважливіших характеристик, що дозволяє включити об'єкт в перелік таких, що підлягають реконструкції, є технічний стан об'єкта. Але в процесі комплексної реконструкції кварталів має відбуватись усунення не тільки фізичного зносу будинків шляхом проведення капітального ремонту, але і проведення робіт з модернізації, тобто врахування сучасних вимог, що існують до житлових будинків.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

При цьому вважаємо, що мінімальна межа фізичного зносу на рівні 60% для віднесення об'єкта до застарілого житлового фонду є занадто високою. Адже з наведених вище обґрунтувань видно, що фізичний знос, що перевищує 60%, свідчить про низьку ефективність проведення подальших відновлювальних робіт для даного житлового будинку. В той же час знесення і проведення нового будівництва вимагає обов'язкового відселення мешканців і значно ускладнює роботи з комплексної реконструкції.

Отже, проведення реконструкції будинку до отримання ним значного фізичного зносу, що відповідає ветхому або аварійному стану, є більш ефективним. Це дозволяє, з одного боку, значно продовжити термін експлуатації будівлі, з іншого боку дозволяє в більшості випадків провести реконструкцію, в тому числі з покращенням техніко-економічних показників будівлі, без відселення мешканців.

Саме тому, при вирішенні подібних задач у західних країнах заходам з реконструкції без знесення будинку надавалась перевага. Із загального обсягу фінансування на нове будівництво йшло до 20-30 %, решта – на планомірну реконструкцію.

Існують наукові дослідження, які обґрунтовують ефективність капітального ремонту, модернізації житлового фонду, в тому числі його реконструкції із застосуванням надбудов, вставок, прибудов як способів реконструкції для кварталів, що складаються з п'ятиповерхових будинків перших масових серій, фізичний знос яких не перевищує 40 % [19]. Отже, для таких будинків можливе застосування заходів, що не пов'язані із знесенням і новим будівництвом.

Як підтверджує досвід реконструкції Московських п'ятиповерхівок, значна частина будинків, що була включена в перелік для знесення і реконструкції, мала фізичний знос 40-60 %, і лише 2 % будівель знаходились у ветхому стані. Менше ніж у 10 % будівель, що потрапили в список для знесення, технічний знос перевищував 50 %. У 65 % будинків в першочерговому списку для голосування за знесення будівель знос складав від 40 до 50 %, у решти ще менше. В результаті середній знос будинків зі списку під знесення складав 40,8 % [17]. Тобто фізичний знос житлових будинків, що підлягав знесенню і реконструкції, був значно менший, ніж запропонований в ЗУ «Про комплексну реконструкцію...» – 60 %.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

В свою чергу, фізичний знос, що перевищує 40 %, дозволяє визнати, що будинок вже знаходиться в незадовільному технічному стані. Це означає необхідність включення будинку в програму капітального ремонту. В умовах комплексної реконструкції кварталів проведення капітального ремонту може бути замінено (доповнено) роботами з модернізації. Отже, вважаємо, що даний показник фізичного зносу (40 %) в умовах додаткового існування морального зносу, тобто невідповідності будинків сучасним вимогам до житлових будинків, що є очевидним по відношенню до будинків вище зазначених років будівництва, є достатнім для того, щоб розглядати такі будинки, як об'єкти застарілого житлового фонду.

Про черговість робіт

Як зазначають фахівці, комплексну реконструкцію житлових кварталів (мікрорайонів) необхідно розглядати як тривалий процес, що складається з декількох етапів. У складі реалізації проектів з комплексної реконструкції необхідно визначити черговість реконструкції з виділенням необхідних заходів. Черговість і вид робіт по проведенню комплексної реконструкції визначається станом житлового фонду, планувальними особливостями території і безумовно можливостями фінансування даних робіт.

Існують різні точки зору, щодо визначення обсягу і черговості робіт. Але всі вони так чи інакше обґрунтовані ідеєю виділення груп будинків різного ступеню фізичного і морального зносу.

Так, наприклад, існує ідея розподілу типу житлового фонду, що підлягає комплексній реконструкції, залежно від технічного стану, капітальності будинків і залишкового строку їхньої служби на опорний, умовно опорний, тимчасовий і фонд, що підлягає безумовному знесенню (Табл. 4.1.6) [13]. Варто зауважити, що будинки із зносом до 45% розглядаються як опорний фонд, який безумовно зберігається протягом проектного періоду. Будинки із фізичним зносом більше 45% розглядаються як об'єкти, що вимагають капітального ремонту (46-60%) з перспективою подальшого вилучення з експлуатації протягом проектного періоду

(через 15-20 років). Будинки із більш високим рівнем фізичного зносу підлягають знесенню.

Таблиця 4.1.6

Розподіл житлового фонду, що підлягає реконструкції, на основі опису будинків, їх технічного стану і груп капітальності

№ п/п	Тип житлового фонду	Опис будинків, їх групи капітальності, технічного стану,	Заходи щодо будівель в процесі комплексної реконструкції
1	<i>Фонд, що підлягає безумовному знесенню</i>	Малоцінний, непридатний для проживання фонд: ветхий, аварійний, з фізичною зношеністю понад 75% для кам'яних та понад 65% для дерев'яних й інших недовговічних будинків; малоцінний некапітальний і невпорядкований фонд, непридатний для подальшої експлуатації, а також житлові будинки, розміщені з порушенням санітарно-гігієнічних норм (у несприятливих гірничо-геологічних умовах, у зонах з високою шкідливістю промислових підприємств, небезпечній зоні териконів шахт, у вибухонебезпечних зонах, на зсувних ділянках тощо), будинки, знесення яких зумовлене інваріантною потребою будівництва нових і розширення наявних міських магістралей; непридатні для проживання будинки.	Підлягає знесенню
2	<i>Тимчасовий фонд</i>	Будинки, збереження чи знесення яких визначається розрахунками економічної ефективності. Такий фонд становлять будинки із значним ступенем зношеності: кам'яні будинки з фізичною зношеністю 60-75%, дерев'яні і змішаної конструкції із зношеністю 46-65%, а також невпорядковані будинки. До цієї категорії відноситься також весь житловий фонд, що суперечить ефективному використанню території.	Виконання капітального ремонту таких будинків недоцільно. За потреби може бути виконаний поточний ремонт. Такий фонд вибуватиме з експлуатації протягом розрахункового періоду незалежно від реконструкції забудови.
3	<i>Умовно опорний фонд</i>	будинки в ремонтноздатному стані (кам'яні зі зношенням 46-60% і змішаної конструкції зі зношенням 26-45%), проте потребують капітального ремонту і благоустрою. Забудова в цілому відповідає ефективному використанню території району міста.	Вилучається з експлуатації протягом проектного періоду (через 15-20 років).

№ п/п	Тип житлового фонду	Опис будинків, їх групи капітальності, технічного стану,	Заходи щодо будівель в процесі комплексної реконструкції
4	Опорний фонд	Кам'яні капітальні будинки з фізичною зношеністю до 45%, з рівнем планування й інженерного обладнання в межах достатнього комфорту та будинки, щодо яких економічно ефективними є заходи з доведення їх до прийнятного рівня комфортності. Забудова відповідає ефективному використанню території певного району міста, такі будинки можуть функціонувати довше за розрахунковий період. До цієї категорії належать також будинки, які мають історичну й архітектурну цінність – пам'ятки історії й архітектури, а також будинки, які є цінними зразками старого міського житла і відіграють важливу роль у забудові.	Безумовно зберігається протягом проектного періоду. Можливою є надбудова поверхів в окремих капітальних будинках відповідно до містобудівних вимог і техніко-економічних обґрунтувань. Допускається виконання комплексного капітального ремонту з переплануванням квартир.

Існує інша ідея розподілу будівель житлового фонду на 4 групи залежно від ступеня відповідності функціональним і технічним вимогам і витратам на капітальні роботи відновлювального і підтримуючого характеру (Табл. 4.1.7) [14].

Очевидно, що серед п'ятиповерхових панельних будівель перших масових серій будівництва переважають будівлі, які згідно наведеної класифікації можуть бути віднесені до III і IV груп станів об'єкта. Отже, для них будуть актуальними або ремонтно-відновлювальні роботи великих обсягів, або знесення.

Таблиця 4.1.7

Розподіл об'єктів, що підлягають реконструкції за станом об'єкта і витратами на капітальні роботи

	Стан об'єкта	Витрати на капітальні роботи відновлювального і підтримуючого характеру
I	Об'єкти, які повністю відповідають сучасним житловим стандартам.	До 5% оціночної вартості об'єкта
II	Об'єкти, що вимагають перепланування основних і допоміжних приміщень шляхом модернізації або реконструкції будівлі в цілому.	5-10% оціночної вартості об'єкта;
III	Об'єкти, що вимагають великих обсягів ремонтно-відновлювальних робіт та реконструкції.	10-50% оціночної вартості об'єкта.
IV	Об'єкти, які згідно з рівнем зносу конструктивних елементів, не підлягають реконструкції або модернізації.	Більше 50% оціночної вартості об'єкта

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Одним із способів класифікації житлового фонду, що підлягає комплексній реконструкції, є виділення тих типових серій щодо яких проведення заходів з реконструкції і модернізації має низьку ефективність і тому рекомендовано знесення цих будинків, а також виділення серії будинків, конструктивні особливості яких дозволяють розглядати можливість заходів з реконструкції і модернізації.

Звертаючись до досвіду інших країн, зауважимо, що з метою реалізації програм масового відновлення і модернізації 5-поверхового житлового фонду в 2000 - 2010 роках Уряд Москви затвердив перелік серій будинків масової 5-поверхової забудови першого періоду індустріального домобудівництва, що підлягають знесенню [17].

Знесенню підлягав житловий фонд, створений в перший період індустріального будівництва. В основному це серії панельних будинків К-7, П-32, П-35, 1 605-АМ, 1-МГ-300, І-35 (П-35), 1-464, 1-468, 1-335. У переважній більшості такі будинки підлягали знесенню, оскільки використані при будівництві технології не дозволяли їх реконструювати.

Було також визначено перелік серій, які не підлягали знесенню, - панельні п'ятиповерхові житлові будинки серії 1-515, блокові - серії 1-510 і цегляні - серій 1-511, 1-447, засновані на принципово іншій конструктивній системі. Рішення про знесення житлових будинків цих серій в кожному конкретному випадку приймалося Урядом Москви на основі містобудівного та економічного обґрунтувань.

При реконструкції житлової забудови перед прийняттям рішення про знесення аналізувався ступінь морального і фізичного зносу житла, зважувались всі аргументи, оцінювалась можливість реконструкції в кожному конкретному випадку.

Було прийнято рішення про те, що п'ятиповерхові будинки з грубими помилками проектувальників, будівельників, експлуатаційників, панельні будинки доцільніше знести. Що стосується інших будинків, то для них було рекомендовано шукати технічні та економічні можливості проведення їх модернізації або реконструкції, спрямованої на вдосконалення структури житлового фонду,

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап І. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

функціонального зонування квартир, докорінного поліпшення квартир першого і останнього поверхів, а також на обладнання будинків ліфтами, сміттєпроводами тощо [24].

В розрізі виконання цієї програми планувалося розселити і знести 1722 будинки. На початок 2017 року, залишилося майже знести 71 будинок.

В 2017 році був прийнятий закон «Про внесення змін до Закону Російської Федерації "Про статус столиці Російської Федерації"» [23], що поклав початок новій програми реновації застарілого житлового фонду. У програму цієї реновації було включено більше 5 тис. будинків. Важливо відзначити, що в самого початку панельні 9-поверхові будинки не розглядались як об'єкт реновації. Зазначалась лише можливість їх знесення за згодою мешканців, якщо будинки входять в поквартальну забудову і перебувають у ветхому стані. Зрештою в програму реновації увійшло близько 100 дев'ятиповерхових будинків.

Висновки

Враховуючи вищесказане, зазначимо, що вважаємо за доцільне розглядати комплексну реконструкцію як тривалий процес, який складається з декількох етапів. На кожному з етапів поняття застарілого житлового фонду, що підлягає реконструкції, може змінюватись.

Першочергово реконструкції підлягає житловий фонд, що має найгірший технічний стан, тобто основним критерієм для віднесення об'єкта до застарілого житлового фонду є значний фізичний знос будинків (50% і більше).

Враховуючи те, що завдання реконструкції житлового фонду полягає не тільки в його технічному відновленні, а й у вирішенні важливих соціальних завдань, які полягають в поліпшенні умов проживання населення, зниженні експлуатаційних витрат, то комплексна реконструкція другої черги має охопити будівлі, які мають менші показники фізичного зносу (40% і більше), але які є застарілими з точки зору відповідності сучасним вимогам до житла, тобто мають прояви морального зносу.

Результати проведеного вище аналізу визначення поняття застарілого фонду із наданням власних пропозицій наведено в Таблиці 4.1.8.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Таблиця 4.1.8

**Порівняльний аналіз визначення застарілого житлового фонду
згідно чинного ЗУ «Про комплексну реконструкцію...»
та проекту ЗУ «Про комплексну реконструкцію...»**

№ п/п	Критерії визначення об'єктів застарілого житлового фонду		ЗУ «Про комплексну реконструкцію...»	Проект ЗУ «Про комплексну реконструкцію...»	Наші пропозиції
1.	Тип об'єкту реконструкції		«...сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови...»	«...сукупність багатоквартирних будинків...»	сукупність багатоквартирних будинків
2.	Поверховість		«...до п'яти поверхів, крім садибної забудови...»	не регламентує	не регламентувати
3.	Відповідність певним нормативним вимогам		«...за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання»	«...технічний стан яких не відповідає основним вимогам до будівель і споруд, визначеним технічними регламентами»	технічний стан та техніко-економічні показники яких не відповідають основним сучасним мінімальним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання
4.	Строк експлуатації		«граничний строк експлуатації яких збіг»	не регламентує	не регламентувати
5.	Технічний стан	знос	« <u>або</u> знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 відсотків»	не регламентує	фізичний знос будівлі становить: не менше 50 % (для об'єктів реконструкції першої черги), не менше 40% (для об'єктів реконструкції другої черги),
		інші характеристики технічного стану	не регламентує	«...технічне обстеження яких підтвердило їх непридатність для проживання»	не регламентувати

Таким чином, спираючись на вищесказане, пропонуємо наступне визначення **застарілого житлового фонду** для комплексної реконструкції першої черги - сукупність багатоквартирних будинків, технічний стан яких не відповідає мінімальним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, середній фізичний знос яких, встановлений в результаті технічного обстеження, становить не менше 50 % (табл.4.1.9).

Визначення застарілого житлового фонду для комплексної реконструкції другої черги – сукупність багатоквартирних будинків, технічний стан яких не відповідає основним сучасним мінімальним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, середній фізичний знос яких становить не менше 40 %.

Заходи, що здійснюються в процесі комплексної реконструкції залежать від планувальних особливостей кварталу (мікрорайону), технічного стану будинків, можливостей фінансування, результатів громадських зборів та інших факторів.

Таблиця 4.1.9

Об'єкт застарілого житлового фонду і заходи необхідні для його реконструкції в контексті комплексної реконструкції кварталу і заходи

	Об'єкт застарілого житлового фонду в контексті комплексної реконструкції	Заходи щодо комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону)
1	2	3
Комплексна реконструкція <i>першої черги</i>	Квартал (мікрорайон), що складається з житлових будинків, технічний стан яких не відповідає мінімальним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, середній фізичний знос яких, встановлений в результаті технічного обстеження, становить не менше 50 %.	Переважним чином знесення будинків через неможливість або соціально-економічну недоцільність проведення заходів з реконструкції існуючих будівель
Комплексна реконструкція <i>другої черги</i>	Квартал (мікрорайон), що складається з житлових будинків, технічний стан яких не відповідає мінімальним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, середній фізичний знос яких становить не менше 40 %.	Модернізація, реконструкція. Знесення будинків у виключних випадках, коли реконструкція існуючих будівель є неможливою або соціально-економічно не доцільною

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
----------------------------------	--------------------	--

Важливо зазначити, що чинний закон «Про комплексну реконструкцію...» пропонує в якості об'єкта комплексної реконструкції розглядати «сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови». Проект закону розглядає як об'єкт комплексної реконструкції «сукупність багатоквартирних будинків». Обидва нормативних акти обмежуються виключно житловими будинками. В той час, як в вище зазначений період відбувалось також будівництво громадських будинків з тією ж конструктивною схемою. Отже, обмеження об'єктів комплексної реконструкції виключно об'єктами житлового фонду є не обґрунтованим. З нашої точки зору поняття застарілого фонду в контексті робіт з комплексної реконструкції варто розшири і на об'єкти громадського призначення.

Перелік використаних джерел:

1. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Закон України / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2007, № 10, ст.88. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16>
2. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Проект Закону України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://dipromisto.gov.ua/files/NMD/LawKvartaly_ProektPropos_19.03.2018.pdf
3. ДБН В.2.2 - 15:2019 «Житлові будинки. Основні положення». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v_2_2_15_2015_zhitlovi_budinki_osnovni_polozen_nja/1-1-0-1184
4. ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-333>
5. Д БН В.1.2-XX:201X (проект) «Експлуатаційна придатність будівель та споруд. Основні положення» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/ekspluataciyna_pridatnist_budivel_ta_sporud/1-1-0-1808
6. ДБН В.1.2-14-2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель та споруд». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2018/12/DBN-V1214-2018.pdf>
7. Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків (СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dbn.co.ua/load/normativy/61-1-0-931>
8. Баришиков А.Я. Технічна експлуатація будівель і міських територій / А.Я. Баришиков та інші. // Підручник. – К.: Вища школа, 2000. – 112 с.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап І. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

9. Земцова О.Г. Основные аспекты оценки износа зданий / О.Г.Земцова, В.А.Володин// Материалы научно-практической конференции, Ekologia, Сб.23, 2015, С. 51-56. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://hristich.vk.vntu.edu.ua/file/0b3072d12be2dc67d835b4aed3c3362d.pdf>
10. Абелешов В.І. Технічна експлуатація будівель. / Конспект лекцій з курсу «Технічна експлуатація будівель» (для слухачів курсів факультету підвищення кваліфікації і перепідготовки керівних кадрів) / В.І Абелешов. – Х. ХНАМГ, 2009. – 119 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://4exam.info/book_246_glava_1_ANOTA%D0%A1%D0%86JA.html
11. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна». Постанова КМУ № 1442 від 28.10.2004. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>
12. ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://dbn.co.ua/load/normativy/dstu/obstezhennja_budivel_i_sporud/5-1-0-1768
13. Ключниченко Є.Є. Формування житлового середовища: Навчальний посібник / Є.Є. Ключниченко. – К.: КНУБА, 2006. – 190 с.
14. Афанасьев А.А. Реконструкция жилых зданий. Часть 1. Технологии восстановления эксплуатационной надежности жилых зданий: Учебное пособие / А.А.Афанасьев, Е.П. Матвеев. – М.: Стройиздат, 2008. – 325 с.
15. Ключниченко Є.Є. Соціально-економічні основи планування та забудови міст / Є.Є. Ключниченко. – К.: Укрархбудінформ, 1999. – 248 с.
16. Кривошеев П.І. Науково-технічні проблеми ресурсу будівельних конструкцій при реконструкції житлових будинків / П.І. Кривошеев // Реконструкція житла. . – 2009. – Вип. 11. – С. 20-25. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://nbuv.gov.ua/UJRN/>
17. Виноградова J. Москва сносит не худшее / О. Виноградова, Р. Сагдієв, І. Грузінова // Газета «Ведомости», выпуск від 29.05.2017. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2017/05/29/691843-moskva-snosit#/realty/articles/2017/05/29/691843-moskva-snosit#!%23%2Fboxes%2F140737493301690>
18. О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения до 2010 года/ Постановление Ураду Москви № 608-ПП від 6.07.1999. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/27308220/>
19. Чувилова И.В. Комплексные методы реконструкции и модернизации массовой жилой застройки / И.В. Чувилова, В.В. Кравченко. Градостроительство. Журнал «ACADEMIA. Архитектура и строительство» № 3 – 2011.
20. Меерович М.Г. Реновация панельной застройки 1960-1980-х гг. в Германии / М.Г. Меерович, А.В. Малько, Л.В. Козлова, Е.А. Гладкова // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2017. – Том 7. – № 1.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап І. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

21. Костецкий Н.Ф. Зарубежный опыт воспроизводства жилищного фонда, его сохранения и модернизации / Н.Ф. Костецкий, А.И. Гурко // Экономика стр-ва. – 2003. – № 5. – С. 33-45.
22. Дмитриев А.П. Зарубежный опыт модернизации крупнопанельных зданий / А.П. Дмитриев, Р.Б. Орлович, Є. Шафранко // Известия вузов. Строительство. – 2002. – № 1-2. – С. 8-12..
23. Thomsen A. Obsolescence and the end of life phase of buildings / A.Thomsen. K.Flier // Management and Innovation for a Sustainable Built Environment. – Amsterdam. – 2011. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A90813327-f8ff-4053-bf10-17cf7c358a3d>
24. Чазова О.Л. Проблема сноса жилья первых массовых серий при комплексной реконструкции жилой застройки / О.Л. Чазова // Таврический научный обозреватель. – 2015. – № 4. – С. 95-97. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://cyberleninka.ru/article/n/problema-snosa-zhilya-pervyh-massovyh-seriy-pri-kompleksnoy-rekonstruktsii-zhiloy-zastroyki>
25. Правила обстежень, оцінки технічного стану та паспортизації виробничих будівель і споруд. Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України та Держнаглядохоронпраці України № 32/288 від 27.11.97. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://dnaop.com/html/2320/doc-%D0%9D%D0%9F%D0%90%D0%9E%D0%9F_45.2-1.01-98
26. О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений с целью реновации жилого фонда в субъекте Российской Федерации – городе федерального значения Москве» Федеральный закон від 01.07.2017 N 141-ФЗ. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_219023/

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап І. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

5. ФІНАНСОВІ МЕХАНІЗМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

5.1. Джерела фінансування

Успішність реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду значною мірою залежить від фінансового забезпечення цих заходів.

Загалом фінансування виступає інструментом для залучення грошових ресурсів і, переважно, носить *інвестиційний характер*, оскільки передбачає отримання інвестором прибутку.

Для фінансування можуть використовуватися різні механізми – певна комбінація методів та інструментів акумулювання, розподілу і використання фінансових ресурсів.

Зазвичай фінансування використовується, коли для реалізації заходів капітал залучається із зовнішніх джерел, і може бути поворотним (платним) та безповоротним (безвідплатним).

До поворотного фінансування відносяться:

- *позика* – передача грошових ресурсів на певний обумовлений час та на певні цілі (цільова позика) і може бути безвідсотковою, або під певні відсотки;
- *кредит* – кошти, що надаються кредитором у користування позичальнику на визначений строк та під відсоток.

До безповоротного фінансування відносяться:

- *субсидія* – вид цільової грошової допомоги, що надається за рахунок коштів бюджетів або цільових фондів. Субсидія застосовується з метою збалансування регіональних та місцевих бюджетів, зміцнення їх доходної бази та завжди передається безповоротно і безвідплатно з вищих ланок бюджетної системи нижчим ланкам для фінансування конкретних заходів та установ, тобто мають цільовий характер, у тому числі на покриття комунальних витрат неплатоспроможним громадянам;
- *субвенція* – вид грошової допомоги місцевим бюджетам із державного

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

бюджету, яка призначена для конкретно визначеної цілі/цілей. За законодавством України, субвенції – це міжбюджетні трансферти для використання на певну мету в порядку, визначеному органом, який прийняв рішення про надання субвенції.

- *дотація* – вид безвідплатної, безповоротної допомоги з бюджету вищого рівня бюджету нижчому, яка не має цільового характеру та надається у випадку перевищення видатків над доходами.

За формами фінансування як інвестиції поділяються залежно:

- 1) від *об'єкту інвестування* – на реальні та фінансові інвестиції.

Реальні інвестиції – це вкладення коштів у реальні активи: як матеріальні, так і нематеріальні (інноваційні інвестиції). У нашому випадку – в реконструкцію та будівництво.

Фінансові інвестиції – це вкладення коштів у різні фінансові активи, серед яких значну частку посідають вкладення у цінні папери.

- 2) від *характеру участі в інвестуванні* – на прямі і непрямі інвестиції.

Прямі інвестиції – безпосереднє вкладення коштів інвестором в об'єкти інвестування. Прямі фінансові інвестиції, як правило, здійснюються у формі **кредиту** без інвестиційних посередників.

Непрямі портфельні інвестиції – інвестування, опосередковане іншими особами (інвестиційними або фінансовими посередниками), що здійснюється шляхом придбання цінних паперів, що випускаються інвестиційними або іншими фінансовими посередниками (наприклад, інвестиційні сертифікати інвестиційних фондів або інвестиційних компаній), а останні розміщують зібрані таким чином інвестиційні кошти в об'єкти інвестування, беруть участь в управлінні ними, а отримані доходи розподіляють серед своїх клієнтів.

- 3) від *тривалості інвестування* – на короткострокові та довгострокові інвестиції.

Короткострокові інвестиції – це вкладення капіталу, як правило, на строк не більше одного року (наприклад, короткострокові депозитні внески, купівля короткострокових ощадних сертифікатів тощо).

Довгострокові інвестиції – це вкладення капіталу на період більше одного

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

року.

- 4) від джерела надходження – на приватні (акціонерні), державні, іноземні та спільні інвестиції.

Механізм реалізації інвестування включає:

- вибір надійних джерел і методів фінансування інвестицій;
- визначення строків і вибір органів, відповідальних за реалізацію інвестиційної політики;
- формування необхідної нормативно-правової основи для функціонування ринку інвестицій;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій.

Основним правовим документом, що регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, є *інвестиційний договір*

Як правова форма взаємовідносин між інвестором та іншими учасниками інвестиційної діяльності, договір має відповідати сутності інвестування, тобто закріплювати факт вкладання коштів в об'єкт інвестування; визначати мету та основні права та обов'язки сторін.

5.2. Існуючі фінансово-інвестиційні механізми

Питання про можливі фінансово-інвестиційні механізми залучення грошових коштів для здійснення заходів з реконструкції застарілої забудови в Україні постало ще в 1999 році, коли були Урядом було прийнято Програму реконструкції житлових будинків перших масових серій (постанова Кабінету Міністрів України від 14 травня 1999 р. № 820).

З метою залучення позабюджетних коштів для здійснення реконструктивних заходів Програмою передбачалося:

1. Створення регіональних інвестиційних фондів реконструкції житлового фонду з наповненням їх коштами з позабюджетних джерел фінансування населення та юридичних осіб;
2. Визначення організаційних засад довгострокового пільгового кредитування робіт з реконструкції;
3. Запровадження іпотечного кредитування учасників робіт з реконструкції

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

житлового фонду;

4. Впровадження механізму проведення розрахунків з використанням житлових сертифікатів, облігацій, векселів та інших цінних паперів;
5. Виділення державних коштів в обсягах, визначених річним бюджетом.

Очікувалося, що запровадження нового фінансово-інвестиційного механізму із залученням позабюджетних коштів для реконструкції житлового фонду сприятиме створенню системи довгострокового кредитування і системи надання податкових пільг учасникам інвестиційної діяльності.

Водночас у 2005 році до Закону України «Про інвестиційну діяльність» зміни, за якими об'єктами інвестиційної діяльності не можуть бути об'єкти житлового будівництва, фінансування спорудження яких здійснюється з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, в тому числі в управлінні.

Інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди, які створені та діють відповідно до законодавства, а також через випуск безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості.

Таким чином, з моменту набрання чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15.12.2005 р № 3201-IV – з 14 січня 2006 року, – забудовники позбавлені права безпосередньо залучати грошові кошти на будівництво житла від фізичних та юридичних осіб.

У 2010 році Закон України «Про інвестиційну діяльність» було доповнено в частині правових форм залучення приватних коштів у сферу будівництва житла:

- 1) через фонди фінансування будівництва (ФФБ);
- 2) через фонди операцій з нерухомістю (ФОН);
- 3) через інститути спільного інвестування (ІСІ);
- 4) шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап І. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Фонди фінансування будівництва, відповідно до статті 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» – це кошти, передані управителю фонду в управління, які використані чи будуть використані управителем у майбутньому на умовах Правил фонду та договорів про участь у фонді фінансування будівництва. При цьому такий фонд створюється фінансовою установою і не є юридичною особою. А метою створення фонду є отримання довірителями фонду фінансування будівництва у власність житла.

Порядок функціонування фонду фінансування будівництва передбачає:

- 1) замовлення будівництва об'єкта;
- 2) передача інвесторами коштів в управління управителю фонду на підставі договору про участь у фонді.
- 3) організація будівництва об'єкта забудовником і його фінансування управителем.
- 4) введення забудовником об'єкта будівництва в експлуатацію
- 5) остаточний розрахунок між інвестором та управителем фонду та отримання інвесторами у власність закріплених за ними об'єктів інвестування;
- 6) закриття фінансування об'єкта будівництва і припинення дій за договором. Фонд фінансування будівництва припиняє своє функціонування після досягнення мети, заради якої він був створений.

Фонд операцій з нерухомістю – це кошти, отримані управителем цього фонду в управління, а також нерухомість і інше майно, майнові права та доходи, набуті від управління цими коштами, в тому числі майнові права та права вимоги, набуті за договорами про участь у фонді фінансування будівництва.

Фонд операцій з нерухомістю створюється фінансовою установою та не є юридичною особою.

Метою є отримання доходу власниками сертифікатів цього фонду, у т. ч. шляхом участі у фонді фінансування будівництва.

Особливістю фонду операцій з нерухомістю є наявність особливого кола учасників, таких як емітент сертифікатів фонду, він же управитель фонду, та

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

власник сертифіката фонду. Управитель залучає до фонду операцій з нерухомістю кошти шляхом продажу або передачі сертифікатів фізичним чи юридичним особам та в подальшому інвестує ці кошти в інтересах власників сертифікатів для здійснення операцій з нерухомістю.

Під операціями з нерухомістю розуміються дії управителя фонду щодо використання майна фонду шляхом фінансування будівництва на умовах договору із забудовником для подальшого:

- 1) набуття управителем фонду у власність споруджених об'єктів будівництва;
- 2) здійснення управителем фонду операцій з набутими правами вимоги на профінансовані об'єкти будівництва;
- 3) отримання коштів від забудовника у розмірі та в порядку, встановлених договором;

та/або

участі у фонді фінансування будівництва для подальшого набуття управителем фонду операцій з нерухомістю у власність проінвестованих об'єктів інвестування та/або набуття прав вимоги на проінвестовані об'єкти інвестування та здійснення з ними операцій.

Функціонування фонду операцій з нерухомістю можна поділити на такі етапи:

- 1) здійснення управителем фонду операцій з нерухомістю замовлення будівництва об'єкта на підставі укладення договору із забудовником;
- 2) випуск та розміщення сертифікатів фонду операцій з нерухомістю.
- 3) організація будівництва об'єкта забудовником і його фінансування управителем.
- 4) реєстрація права власності на нерухомість, набуту від здійснення управління фондом операцій з нерухомістю, на управителя;
- 5) здійснення управління фондом операцій з нерухомістю та отримання доходу в інтересах власників сертифікатів цього фонду;
- 6) розподіл управителем доходу від управління фондом між власниками сертифікатів фонду операцій з нерухомістю.

- 7) викуп сертифікатів фонду у власників після закінчення строку, на який було створено відповідний фонд операцій з нерухомістю.

Зауважимо, що Законом України від 21.12.2016 «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо покращення інвестиційного клімату в Україні», передбачено, що не оподатковуються операції з випуску (емісії), розміщення у будь-які форми управління та продажу (погашення, викупу) за кошти цінних паперів, що випущені в обіг (емітовані), включаючи інвестиційні та іпотечні сертифікати, сертифікати фонду операцій з нерухомістю, деривативи, а також корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери, формах;

Інститути спільного інвестування, відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 № 5080-VI, визначаються як «корпоративний або пайовий інвестиційний фонд», що є юридичною особою, яка утворюється у формі акціонерного товариства (відкритого, інтервального та закритого типу) і провадить виключно діяльність зі спільного інвестування.

При цьому пайовий фонд складається з сукупності активів, що належать учасникам такого фонду на праві спільної часткової власності, перебувають в управлінні компанії з управління активами та обліковуються нею окремо від результатів її господарської діяльності.

Якщо активами інституту спільного інвестування є нерухоме майно, то такий інститут вважається кваліфікаційним.

Для будівництва житла через свою специфіку використовують пайові венчурні фонди, які створюють компанія-забудовник спільно з однією з існуючих компаній з управління активами.

Компанія-забудовник оформляє право на будівництво та відповідне право користування або власності на земельну ділянку, після чого для залучення коштів приватних осіб випускає цільові облігації, що розміщуються на умовах їх обміну при погашенні на житлові приміщення в будинку, що будується.

Обсяг емісії облігацій розраховується виходячи з кошторисної вартості будинку за затвердженим проектом. Номінальна вартість однієї облігації приймається рівною, наприклад, кошторисній вартості 0,1 кв. м корисної площі будинку, яка підлягає передачі інвесторам.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Далі компанія з управління активами викупує на ім'я пайового венчурного фонду всю емісію облігацій за номінальною вартістю.

У свою чергу пайовий венчурний фонд перепродує облігації особам, які купують приміщення в будинку, що будується. Зазвичай облігації продаються пакетами в кількості, що відповідає площі приміщення.

Ціна продажу облігацій визначається виходячи з ринкової вартості відповідних приміщень на день продажу облігацій. При цьому подальший продаж та обіг облігацій можливий лише пакетом, без дроблення. Надалі облігації звертаються за законодавством про цінні папери.

Реєстр власників облігацій веде незалежний реєстратор. Як наслідок, власнику облігацій випишується сертифікат на загальну кількість облігацій, який вже після закінчення будівництва інвестор пред'являє для погашення компанії-забудовнику й отримує в обмін за актом приміщення, яке він проінвестував.

Емісія цільових облігацій підприємств передбачає випуск облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.

Згідно з Законом України «Про цінні папери та фондовий ринок» від 23 лютого 2006 року № 3480-IV *облігація* – це цінний папір, що посвідчує внесення його першим власником грошей, визначає відносини позики між власником облігації та емітентом, підтверджує зобов'язання емітента повернути власникові облігації її номінальну вартість у передбачений проспектом емісії строк та виплатити дохід за облігацією, здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва

Облігація встановлює боргові зобов'язання між її власником та емітентом, тобто виникають такі ж відносини, як у разі позики.

Механізм придбання у власність об'єкта нерухомості через придбання та подальше погашення (обмін) облігацій передбачає:

1. Забудовник з метою залучення коштів проводить випуск іменних цільових облігацій – цінних паперів, що будуть підтверджувати внесення їх власниками грошових коштів, а також своїх зобов'язань з виплати номінальної вартості цих облігацій у передбачений термін.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

2. Інвестор укладає договір купівлі-продажу безпосередньо цінних паперів, що мають бути погашеними на обумовлені заздалегідь площі.

3. Повністю оплачений пакет облігацій зараховується покупцеві на його рахунок у цінних паперах. З моменту зарахування цінних паперів на рахунок інвестор є повноправним власником таких облігацій.

Часто підписання договору купівлі– продажу цінних паперів супроводжується підписанням договору про участь у будівництві.

4. Після здачі об'єкта будівництва в експлуатацію відбувається процедура погашення облігацій. Зазвичай така процедура самостійно встановлюється продавцем, що може передбачати:

- підписання нового договору купівлі-продажу об'єкта нерухомості, при якому розрахунок здійснюється повністю сплаченими облігаціями;
- підписання акту погашення облігацій, після чого інвестор вправі реєструвати право власності на об'єкт нерухомого майна (житло).

Закон України «Про цінні папери та фондовий ринок» доповнено у 2011 році статтею № 8-1 «Цільові облігації підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва».

За цією статтею емісія цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, може здійснювати юридична особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва такого об'єкта, або юридична особа, що уклала договір участі у будівництві житла з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, що мають право власності, оренди чи постійного користування земельною ділянкою, на якій буде розташовано об'єкт житлового будівництва, яким забезпечуватиметься виконання зобов'язань за цільовими облігаціями.

Емітент цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, не має права вчиняти будь-які дії, наслідком яких може бути встановлення обтяження на такий об'єкт (частину об'єкта) житлового будівництва, земельну ділянку, яка призначена для спорудження об'єкта житлового будівництва, та

майнові права на них.

У разі прийняття органами місцевого самоврядування або органами виконавчої влади за їх ініціативою у випадках та порядку, передбачених законом, рішення, що має наслідком зміну користувача земельної ділянки, яка призначена для спорудження об'єкта житлового будівництва, що фінансується із залученням коштів фізичних та/або юридичних осіб шляхом емісії цільових облігацій підприємств, у відповідному місцевому бюджеті передбачаються видатки для відшкодування збитків власникам таких облігацій.

Для облігацій встановлений конкретний період обертання. І якщо власник облігацій не пред'явив їх для погашення в строк, то забудовник звільняється від обов'язку обміняти облігації на товар, тобто житло.

Закон України «Про цінні папери та фондовий ринок» доповнено у 2011 році статтею № 8-1 «Цільові облігації підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва».

За цією статтею емісія цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, може здійснювати юридична особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва такого об'єкта, або юридична особа, що уклала договір участі у будівництві житла з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, що мають право власності, оренди чи постійного користування земельною ділянкою, на якій буде розташовано об'єкт житлового будівництва, яким забезпечуватиметься виконання зобов'язань за цільовими облігаціями.

Емітент цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, не має права вчиняти будь-які дії, наслідком яких може бути встановлення обтяження на такий об'єкт (частину об'єкта) житлового будівництва, земельну ділянку, яка призначена для спорудження об'єкта житлового будівництва, та майнові права на них.

У разі прийняття органами місцевого самоврядування або органами виконавчої влади за їх ініціативою у випадках та порядку, передбачених законом,

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап І. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

рішення, що має наслідком зміну користувача земельної ділянки, яка призначена для спорудження об'єкта житлового будівництва, що фінансується із залученням коштів фізичних та/або юридичних осіб шляхом емісії цільових облігацій підприємств, у відповідному місцевому бюджеті передбачаються видатки для відшкодування збитків власникам таких облігацій.

Для облігацій встановлений конкретний період обертання. І якщо власник облігацій не пред'явив їх для погашення в строк, то забудовник звільняється від обов'язку обміняти облігації на товар, тобто житло.

Ще однією формою позабюджетного фінансування є *кредитна спілка* – добровільне об'єднання громадян, – механізм функціонування якої регламентований Законом України «Про кредитні спілки».

Для отримання цільовий житловий кредит від кредитної спілки потрібно стати її членом. Для цього слід підписати зі спілкою відповідний договір, сплатити вступний внесок (близько 3% від орієнтовної вартості житла) і регулярно вносити певну суму в рахунок майбутньої квартири на накопичувальний рахунок в кредитній спілці. При цьому відсотки на вкладені кошти не нараховуються, але коли буде накопичена необхідна сума – початковий внесок за квартиру (на практиці – не менше 50-60%) – члени кредитної спілки можуть прийняти рішення про надання кредиту.

Кредит може бути наданий на 15-20 років під 8% річних в гривнях. Причому сума відсотка визначається в гривнях відразу і не міняє а ж до повного погашення кредитної заборгованості. Іншими словами, кредит погашається рівними частками і позичальник таким чином щомісяця платить одну і ту ж суму.

Поряд з розробкою системи позабюджетного фінансування державою здійснювалася підтримка соціально значимих програм з придбання (будівництва) доступного житла та енергозбереження.

Державна підтримка будівництва доступного житла полягає у сплаті державою 30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або наданні пільгового іпотечного житлового кредиту.

Пільговий іпотечний житловий кредит – фінансовий кредит, що надається громадянинові для будівництва або придбання доступного житла уповноваженим

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

банком, рефінансування якого здійснює Державна іпотечна установа або Національний банк України, чи фінансовою установою – виконавцем державної цільової програми будівництва (придбання) доступного житла.

Державна підтримка будівництва (придбання) доступного житла здійснюється за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів.

Процентна ставка фінансування за кредитами на будівництво (придбання) доступного житла встановлюється у розмірі облікової ставки Національного банку України плюс два відсотки, а в разі надання кредитів за рахунок бюджетних коштів фінансовою установою – виконавцем державної цільової програми будівництва (придбання) доступного житла – у розмірі 7 відсотків річних

У 2009 році відповідно до Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді України» було створено *Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву*, на який було покладено функцію реалізації програми кредитування житла для молодих людей (або сімей).

Перелік фінансових послуг, що надаються Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву, включає:

- - надання фінансових кредитів за рахунок власних коштів;
- - надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів;
- - залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю.

Урядова програма «теплих кредитів» передбачає державну підтримку заходів з енергозбереження, що здійснюють громадяни та ОСББ/ЖБК як юридичні особи.

Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2011 р. № 1056 передбачено відшкодування з держбюджету у таких розмірах:

20% суми кредиту (але не більше 12 тис. грн) на придбання негазових/неелектричних котлів для фізичних осіб;

35% суми кредиту (але не більше 14 тис. грн) на придбання енергоефективного обладнання/матеріалів для фізичних осіб-власників приватних будинків;

40% суми кредиту (але не більше 14 тис. грн. в розрахунку на одну квартиру)

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

для ОСББ/ЖБК, як юридичних осіб, для загальнобудинкових заходів.

Якщо позичальником є фізична особа, яка отримує субсидію на оплату житлово-комунальних послуг, то розмір відшкодування становитиме 35% як за напрямком придбання котлів, так і для інших енергоефективних заходів, але не більше 12 000 гривень.

Якщо в складі ОСББ є родини-отримувачі субсидії, таке ОСББ отримує відшкодування у середньозваженому розмірі між 40% і 70% – залежно від кількості квартир-субсидіантів.

Підсумовуючи, зазначимо, що в Україні існують численні фінансово-інвестиційні механізми залучення як бюджетних, так і позабюджетних коштів у сферу житлового будівництва. Проте в цій системі прослідковується явний структурний перекис у розподілі житлових інвестицій – накопичені інвестиції призвели до прискореного зростання сектора житлового будівництва на тлі деградації існуючого житлового фонду.

5.3. Аналіз зарубіжного досвіду фінансування реконструкції застарілого житлового фонду

Аналіз зарубіжного досвіду свідчить, що всі програми з реконструкції та модернізації житлового фонду користуються державною підтримкою, що полягає:

- в забезпеченні законодавчої бази, що встановлює певні стандарти в галузі реконструкції застарілого житлового фонду;
- в наданні фінансової допомоги власникам та користувачам житла, їх об'єднанням та керуючим компаніям;
- в постачанні необхідною інформацією потенційних інвесторів і замовників робіт;
- у впровадженні пільгового оподаткування в цій сфері.

Фінансування робіт з реконструкції здійснювалося, як правило, в формі субсидій держави спільно з домовласниками (власні кошти), так і за рахунок банківських пільгових позик на тривалий термін (більше десяти років). Усі необхідні роботи з благоустрою території виконувалися за спільної участі домовласників, муніципалітету і держави.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Водночас, досвід оновлення районів забудови 60-х років у Франції, Німеччині та інших зарубіжних країнах показав, що проекти реконструкції житлового фонду є економічно ефективними і, отже, привабливими для інвесторів, якщо вони здійснюються комплексно в межах усього кварталу (мікрорайону) в поєднанні з реконструкцією інженерної інфраструктури, створенням нових житлових і нежитлових приміщень та проведенням прогресивних ресурсозберігаючих заходів.

Велика Британія

Масова реконструкція житлових будинків забудови минулих років в Великобританії почалася в кінці 1960 року, а з 1980 років - реконструкція квартир. З 1979 р відтворення житлового фонду в Великобританії направлено на його реконструкцію за активної участі жителів, цьому сприяють прийняті законодавчі акти. Зауважимо, що з 1974 року законодавчо була закріплена необхідність участі мешканців при реконструкції будинку.

Вибір методу реконструкції будівель в Великобританії залежить від технічного стану будинку. Роботи по реконструкції житлового фонду фінансується з декількох джерел:

1) місцева влада звертаються в центральний уряд за дозволом на видачу довгострокового кредиту;

Виплати за кредитом розраховані на термін до 60 років. Кредит видається комерційними банками. Місцева адміністрація відповідальна за виплату кредиту. В основному, кредит повертається з платою за квартиру. Умови кредиту дуже вигідні - 7-8% в рік.

2) без отримання кредиту у центрального уряду, але за рахунок підвищення податків місцевими органами влади;

3) за рахунок продажу нових будинків за більшою ринковою ціною і часткового використання цих коштів на реконструкцію інших будівель.

В цьому випадку поєднується два шляхи: нове будівництво і отримання коштів для реконструкції житла. При цьому, міська адміністрація розглядає реконструкцію не як проблему жителів, а як проблему міста. Для успішного

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

проведення реконструкції існуючого житлового фонду використовується система субсидування квартплати (для бідних) з коштів державного бюджету

Для нового будівництва діє така система: покупець платить забудовникові 10% вартості житла, а далі забудовник звертається до банку за кредитом або будує житло за свої кошти. Поки здійснюється реалізація проекту, покупець має можливість заключити договір іпотеки або накопичити гроші для викупу квартири. Після завершення будівництва у нього є два тижні, щоб оплатити житло. У разі відмови від покупки сплачені ним спочатку 10% залишаються забудовнику.

Данія

Законодавство Данії нормативно встановлює участь мешканців у реновації житлового фонду.

Естонія

В Естонії також встановлена участь мешканців у реновації житлового фонду. Квартирним товариствам надається спеціальна допомога в формі компенсації частини витрат власників на вже виконано капітальний ремонт. Допомога на ремонтні роботи компенсує 10% вартості робіт з обмеженням максимальної суми на квадратний метр загальної площі квартир.

Крім цього, в Естонії товариствам надається спеціальна допомога в формі компенсації частини понесених витрат власників на проведення технічної експертизи і енергоаудиту будівлі. Допомога надається в розмірі 50% вартості роботи.

Цікавим є досвід реновації застарілого житла в рамках проекту SmartEnCity, спрямованого передусім на підвищення енергоефективності 12 будинків перших років індустріального домобудівництва. У старих будинках оновили фасади, встановили сонячні панелі, нові вікна, замінили системи вентиляції, опалення, ізоляції, а також доповнили квартири системами «розумного будинку», щоб мешканці могли контролювати витрату електроенергії.

Вартість реалізації проекту становить близько 1 млн. євро для кожного будинку. 50% цієї суми виділяє Євросоюз, решту в кредит на 20 років беруть мешканці. В подальшому щомісячна додаткова плата за оновлення з квартири складе близько 100 євро на місяць.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Канада

В Канаді іпотечні банки займаються кредитуванням операцій з нерухомістю, інвестиціями в довгострокові цінні папери.

З 2007 року в країні застосовують для фінансування заходів з реконструкції, оновлення інженерно-транспортної інфраструктури та реалізації соціальних проектів податкове фінансування (Альберта, Калгарі, Торонто).

Для фінансування ремонтних робіт та робіт з модернізації житлового фонду кондомініумів, крім фонду реконструкції, використовують спеціальний збір (оцінку), кошти від якого мають компенсувати витрати на здійснення екстреного оновлення чи поліпшення усіх приміщень кондомініуму.

Недолік спеціального збору – це його суттєвий розмір, тому за згодою власників за рішенням загальних зборів на цю суму можна отримати банківський кредит, що дозволить розподілити її розподілити на меші частки. Перевага полягає в тому, що після здійснення необхідного позачергового ремонту або бажаного поліпшення сума зборів повертається до попереднього розміру – щомісячні аванси в фонд реконструкції.

У разі продажу приміщення покупець зобов'язаний оплатити непогашені щомісячні авансові платежі та спеціальний збір.

Литва

У Литві в рамках державної програми модернізації житлових умов, прийнятої в 2004 році, щоб стимулювати власників житла створювати товариства і впроваджувати енергозберігаючі технології, передбачено отримання товариством власників житла гранту від держави в розмірі до 30% вартості проекту модернізації будинку. Прийняті міськими радами програми «Оновлений будинок – оновлене місто» дозволяють до коштів державного гранту приєднати грант міста в розмірі до 15% вартості проекту. При цьому товариство власників житла повинно мати власні кошти не менше 10% вартості проекту, а решта відсутньої суми може зайняти в банку під гарантію спеціалізованого агентства.

Спеціалізовані гарантійні агентства, що створені за участю держави, надають гарантії квартирним товариствам і керуючим компаніям при отриманні кредитів на капітальний ремонт і модернізацію багатоквартирних будинків в розмірі до 75%

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

суми кредиту. Вартість цієї послуги становить 1,1-1,2% в рік від залишку суми, на яку поширюється гарантія. Однак, основне призначення гарантійних агентств в тому, щоб дати можливість банкам на власному досвіді роботи з товариствами переконатися, що ризики таких кредитів відносно низькі, так як вони забезпечуються щомісячними обов'язковими платежами власників.

Нідерланди

У Нідерландах, на сучасному етапі розвитку житлового будівництва, спостерігається переорієнтацією з нового будівництва на реконструкцію житлових будинків: за оцінками фахівців інвестиції в реконструкцію в цій країні складають більше шести відсотків від валового внутрішнього продукту, тоді як інвестиції в нове будівництво складають лише близько чотирьох відсотків.

Основним стимулом до цього послужило прийняття Житлового закону, завдяки якому приватні компанії змогли отримувати від держави фінансування.

Держава взяла на себе фінансовий тягар щодо забезпечення житлом неспроможною прошарку населення: були створені Житлові асоціації, які займалися будівництвом, орендою та утриманням житла. Житловий Закон регламентував стандарти якості соціального житла, а контроль за їх дотриманням було покладено на муніципалітети.

У Нідерландах реконструкція здійснюється за рахунок дотацій за державними програмами реконструкції районів старої забудови з використанням коштів Фонду оновлення міст. Кошти фонду направляються як на реконструкцію, так і на заходи енергозбереження, капітальний ремонт тощо.

У рамках програми реконструкції районів старої забудови через муніципалітети виділяються дотації на додаткову теплоізоляцію зовнішніх стін, покрівлі й віконних отворів.

Крім того, у цій країні реалізуються різноманітні програми субсидій при реконструкції житлових будівель. При цьому уряд бере на себе затрати, пов'язані з установкою ліфтів у багатоповерхових будинках і адаптацією будинків для людей з обмеженими фізичними можливостями (установка сходових підйомників, реконструкція ванних кімнат і кухонь).

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Німеччина

У Німеччині для придбання житла широко використовують іпотечне кредитування та фінансування через ощадно-будівельні каси.

Іпотечне кредитування передбачає накопичення клієнтом 30% вартості житла, і тоді банк фінансує решту 70% вартості. Термін кредитування в цьому випадку встановлюється від 10 до 36 років. Житло перебуває у власності банку, доки клієнт не виплатить повну вартість.

Будівельно-ощадні каси, що є інститутами взаємного кредитування, передбачають внесення передоплати протягом 5 років у розмірі 40% вартості житла. Термін кредитування складає 12-18 років.

Іпотечне кредитування та фінансування через ощадно-будівельні каси поєднується з системою соціальної підтримки, в основу якої покладено принцип адресної фінансової допомоги громадянам у придбанні житла із залученням іпотечного кредитування. Натомість вкладники ощадно-будівельних кас, отримують щорічні премії за свої заощадження в розмірі 10% від своїх заощаджень. Після надання житлового кредиту держава використовує дотації для погашення відсотків, а також податкові пільги для допомоги позичальникам в погашенні кредиту.

Крім того, у Німеччині діє MaBV – постанова про обов'язки маклерів, кредитних брокерів, забудовників і керівників будівельних робіт (Makler- und Bauträgerverordnung), яка передбачає можливість поетапного витрачання грошових коштів пайовиків, що акумулюються в кредитній установі. Забудовник може отримати право розпоряджатися грошовими коштами частинами відповідно до завершених етапів процесу будівництва.

У 1990-х рр. в країні була розроблена і реалізована програма реконструкції крупнопанельних будинків. На ці цілі урядом країни було виділено кредит у сумі 70 млрд німецьких марок під низькі проценти (4,6% річних). У результаті реалізації програми було реконструйовано більше 90000 крупнопанельних будинків.

Програма реконструкції затверджувалася і оформлялася законодавчо від імені власників і наймачів на зборах перед початком робіт з реконструкції будинку. Доцільність проведення робіт з реконструкції визначається тільки після

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

відповідних обстежень і маркетингових досліджень.

Одним з перших заходів Уряду ФРН після об'єднання Німеччини стала корекція Будівельного кодексу (BauGB) в частині так званих «містобудівних контрактів», спрямованих на залучення громадян до реконструкції застарілої забудови. §11 BauGB містить основні положення, що стосуються регулювання договірних відносин між муніципалітетами і власниками нерухомості в частині розподілу обов'язків щодо містобудівного розвитку територій та відповідних витрат при безумовному збереженні монополій муніципалітетів на містобудівне планування. Ці положення регулюють і компенсацію кінцевими вигодонабувачами витрат муніципалітетів, обумовлених розвитком цих же територій (наприклад інфраструктури в широкому сенсі).

Першим принципом таких договорів є те, що в них повинні бути чітко сформульовані об'єктивні зв'язки між зобов'язаннями приватного інвестора-забудовника та комплексом заходів по міському містобудівній розвитку. Другий принцип – першочерговість ефекту, проте інтерпретація цього поняття неоднозначна в залежності від поглядів кожної сторони договору. Кращий критерій для перевірки відповідності цим принципом – додаткова вартість ділянки, що виникає в результаті реконструкції.

Російська Федерація

У 2001 р. Урядом Росії була прийнята цільова федеральна програма «Житло», основним завданням якої є збереження і оновлення житлового фонду країни. Її складовою частиною є підпрограма «Переселення громадян Російської Федерації з ветхого та аварійного житла». У багатьох містах Росії на її основі розроблені місцеві програми реконструкції будинків перших масових серій. Фінансування цих заходів в основному здійснювалося через договори пайової участі та житлово-накопичувальні кооперативи.

Сьогодні в Росії реалізується національний проект «Житло та міське середовище», що об'єднує низку федеральних проектів. Зокрема, федеральним проектом «Іпотека» передбачається впровадження до кінця 2024 року іпотечного кредитування за ставкою менше 8 % річних та придбання об'єктів, що будуються, за договорами рахунку умовного зберігання (ескроу).

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Одним з пріоритетів національного проекту «Житло і міське середовище» є забезпечення сталого скорочення непридатного для проживання житлового фонду.

Регіони можуть передбачати такі варіанти розселення аварійних будинків: надання маневреного (тимчасового) фонду, якщо будинок підлягає реконструкції і відновленню;

участь в пайовому будівництві, в тому числі із залученням коштів громадян, які бажають придбати житло кращої якості і / або більшої площі;

викуп приміщень у забудовника і передача їх у власність або соціальний найм для переселення;

придбання квартири на вторинному ринку за рахунок регіональних бюджетів;

викуп приміщень в аварійному будинку у власників за угодою.

У Російській Федерації з липня 2019 року відбулася зміна системи фінансування житлового будівництва, яке передбачає повну відмову від прямого залучення коштів пайовиків. Тепер кошти громадян, вкладені в житло, що купується, будуть зберігатися на рахунках ескроу. Скористатися ними забудовники зможуть тільки після введення об'єкта в експлуатацію. Будівництво при цьому буде вестися за рахунок банківських кредитів.

Словаччина

У Словаччині з коштів державного бюджету представляються субсидії на усунення дефектів панельних будинків, що виникли через недоліки проектних рішень і недотримання технологій будівництва. Максимальний розмір субсидій може скласти 50% в залежності від виду дефекту, але з обмеженням по максимальній сумі в розрахунку на одну квартиру.

Сполучені Штати Америки

В США для фінансування житлового будівництва та придбання житла діють іпотечні, комерційні і ощадні банки, ощадні і кредитні асоціації, страхові компанії, пенсійні фонди.

Державна підтримка США у цій сфері характеризується тим, що держава, надаючи гарантії по кредитних ресурсах, здійснює стимулювання розвитку іпотечного кредитування. Крім цього, бюджетні кошти можна використовувати для

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

придбання цінних паперів, таких як MBS, що прирівнюються до державних зобов'язань.

Державна підтримка проявляється і в страхуванні кредитних ризиків та іпотечних кредитів спеціальним інститутом – Федеральною житловою адміністрацією (ФЖА). Основним завданням такого страхування є полегшення придбання, будівництва або реконструкції житла громадянами, які не можуть зробити перший внесок до кредитної установи на звичайних умовах. Під страхування ФЖА підлягають категорії громадян з низьким рівнем доходів для купівлі житла, громадян, які купують житло вперше. При цьому відсоткова ставка залишається незмінною, а змінюється лише сума першого внеску. Для своєї діяльності адміністрація не використовує бюджетні кошти.

У США працюють три великі установи іпотечного кредитування другого рівня - Fannie Mae (Федеральна національна іпотечна асоціація, від FNMA, Federal National Mortgage Association), Freddie Mac (Федеральна корпорація житлового кредитування, від FHLMC, Federal Home Loan Mortgage Corporation) і Ginnie Mae (урядова національна іпотечна асоціація, від GNMA, Government National Mortgage Association). Вони викуповують у банків їхні іпотечні портфелі, точніше - пакети заставних (цінних паперів про право на заставу), випускають під них власні іпотечні облігації (тією чи іншою мірою забезпечені гарантіями уряду) і розміщують їх на вторинному ринку. Отримані кошти і спрямовуються на викуп у банків їхніх іпотек, тобто на рефінансування.

Залучення приватного капіталу у фінансування житлового будівництва призводить до скорочення ролі держави у функціонуванні ринку кредитування житлової нерухомості, припинення роботи державних іпотечних агентств.

У США діють федеральні програми реконструкції житлових будинків на рівні мікрорайону. Обов'язковою умовою бюджетного фінансування реконструкції житлового будинку є експертиза вартості 25-річного життєвого циклу його експлуатації.

Одним з інструментів фінансування заходів з реконструкції, оновлення інженерно-транспортної інфраструктури та реалізації соціальних проектів є податкове фінансування, що вперше було застосоване у 1952 році в Каліфорнії, а

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

згодом було поширене на всю територію країни. На сьогодні в США нараховується біля 10000 районів у 49 штатах, відновлення яких відбуваються за рахунок податкового фінансування.

Крім того, в США для фінансування розвитку міської інфраструктури використовують спеціальну оцінку, за якою власники нерухомості сплачують додаткові кошти за фактичне або передбачене збільшення вартості своєї нерухомості внаслідок облаштування території, здійсненого за бюджетні кошти.

Угорщина

В Угорщині фінансова підтримка житловим товариствам і кооперативам надається з коштів муніципальних бюджетів через щорічні конкурси грантів. Для отримання бюджетних коштів товариство і кооператив може брати участь в муніципальних конкурсах неодноразово, поетапно здійснюючи ремонт будинку, так як присудження грантів відбувається в певному напрямку (ремонт покрівлі, теплоізоляція фасадів, реконструкція систем опалення тощо). Ще однією обов'язковою умовою є вибір підрядника по конкурсу не менш ніж з трьох пропозицій. Бюджетні кошти йдуть на оплату останнього рахунку, виставленого підрядником по завершенні виконання робіт.

Фінляндія

З ініціативи Міністерства навколишнього середовища і комерційних підприємств у Фінляндії в 1992 році почалася реалізація комплексної програми реконструкції панельних будинків побудованих в 1950-1970 рр. Інвестування коштів з боку держави в реновацію і модернізацію житлового фонду Фінляндії становлять приблизно половину всіх інвестицій в будівельну галузь.

Відповідальність за багатоквартирні будинки, квартири яких перебувають у власності мешканців, несе квартирне акціонерне товариство, а за квартиру – її мешканець. Правління акціонерного товариства, яке обирають мешканці, відповідає за якісне і рентабельне утримання будівлі. Власники квартири виплачують акціонерному товариству щомісячну плату за експлуатаційні витрати та плату за виконання робіт, пов'язаних з капітальним ремонтом або реконструкцією.

На виконання цього виду робіт акціонерне товариство бере банківський

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

кредит із заставою земельної ділянки і будинку. Рішення про ремонт будівлі або реконструкції приймається більшістю членів акціонерного товариства, що істотно спрощує подальші процедури фінансування, вибору виконавців робіт.

В орендних будинках власник несе всю повноту відповідальності за технічний стан всього будинку, включаючи окремі квартири. Мешканці виплачують орендну плату житловому акціонерному товариству.

Для соціально орієнтованого житла, кредитування якого здійснює держава, розмір орендної плати включає суму експлуатаційних і капітальних витрат.

Законодавча база по житлового фонду побудована таким чином, щоб максимально продовжити житлової цикл будівель. Так, при терміні експлуатації житлового будинку понад 50 років щорічна потреба в ремонтно-відновлювальних роботах становить близько 2% від вартості будівлі. Особливо наголошується на необхідності щорічного проведення робіт, що істотно знижує рівень витрат в порівнянні з епізодичним ремонтом.

Реалізуються ці програми будівельними фірмами, які виграли конкурс на реконструкцію будівель по наданим проектами по найменшій вартості. Переможець торгів складає графік організації робіт з відновлення будинку разом з мешканцями. У ці роботи також включається заміна інженерних мереж і приладів сантехніки, старих стінових панелей і внутрішнє перепланування квартир.

Франція

Держава сприяє формуванню населенням житлових заощаджень, звільняючи ці кошти від оподаткування, а також через надання премій у разі їх використання.

З державних коштів фінансується капітальний ремонт та реконструкція житлового фонду: надається фінансова допомога соціальним орендодавцям, приватним домовласникам для поліпшення житлового фонду.

Допомога надається незалежно від того, є отримувач орендодавцем чи квартиринунаймачем.

Для компаній у секторі соціального житла передбачені премії під час проведення капітального ремонту чи реконструкції. Власникам житла премія надається лише в тому разі, якщо доходи не перевищують встановленого максимального рівня.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Майже чверть всієї фінансової допомоги будівельному сектору у Франції здійснюється у вигляді податкових пільг, які мають стимулюючий або допоміжний характер. Поширена практика субсидування будівництва, тобто фінансова підтримка, що надається урядом тим генеральним замовникам, які будують житло для малозабезпечених верств населення.

Серед програм з *реконструкції міської житлової забудови*, що діють у Франції, слід назвати такі:

- програма покращення житла – передбачає надання домовласникам субсидій до 35% вартості робіт і пільг на термін реконструкції до 3 років;
- тематичні соціальні програми – надання домовласникам субсидій до 70% вартості робіт для реконструкції невеликих житлових будівель для населення з низькими доходами;
- програма реновації будівель – надання домовласникам податкових пільг для проведення реконструкції. У разі відмови об'єкт продається інвестору;
- програма ліквідації будівель з нездоровими умовами проживання через надання власнику субсидії на знесення і реконструкцію зношеного житла.

Усі роботи за програмами виконують будівельні компанії, що виграли конкурс на реконструкцію будівель за проектами за меншої вартості. Реконструкція проводиться без відселення мешканців за 3-6 місяців.

Швеція

У Швеції держава активно здійснює регулювання структури і форм відтворення житлового фонду залежно від ситуації, що складається на ринку житла:

- 1) державне регулювання питомої ваги відтворення житлового фонду в залежності від ситуації, що складається на ринку житла, шляхом варіювання субсидіями і пільговими кредитами;
- 2) повне відшкодування витрат на ремонт, утримання і технічне обслуговування фонду за рахунок квартирної плати навіть при оренді в муніципальному секторі;
- 3) наявність системи перерозподілу коштів в житловій сфері за рахунок справляння податків на житлову нерухомість з її власників з подальшим

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

спрямуванням отриманих коштів на житлові посібники;

Втручання уряду в сферу реконструкції житлового фонду має обмежений характер. Затрати на реконструкцію, утримання і технічне обслуговування житлової забудови повністю відшкодовуються за рахунок квартирної плати. В останню включаються амортизаційні відрахування на реконструкцію, утримання і технічне обслуговування житлових будинків, що становить від 15 до 50% доходу сім'ї.

В багатьох країнах Східної Європи і Балтії житлова сфера є об'єктом економічного та адміністративного регулювання з використанням різних форм фінансування. Тому для проведення капітального ремонту житла надається кошти за рахунок державного або муніципального бюджету в формі субсидій (грантів) або у формі компенсації певної частини фактично вироблених власниками витрат.

Варто відзначити також, що іноді коштів власників квартир і бюджетних грошей не вистачає на те, щоб виконати великі обсяги робіт з модернізації будинку. Тому важливим джерелом фінансів в розвинених країнах є банки, які надають кредити, в тому числі без застави нерухомості, а також бюджетне субсидування процентної ставки за кредитами комерційних банків.

У міру розвитку системи кредитування об'єднань співвласників житлових будинків на цілі капітального ремонту, реконструкції та модернізації багатоквартирних будинків самі банки розширюють можливості надання таких кредитів. Так, в Литві, Латвії та Естонії кредити на цілі капітального ремонту, модернізації та енергозбереження надаються комерційними банками без застави нерухомості і в більшості випадків без поручительства власників. Реальним забезпеченням повернення кредиту є поточний рахунок об'єднання власників або керуючої компанії, який відкривається на період кредитування в банку-кредиторі, через який здійснюються розрахунки за всіма платежами.

Наостанок зауважимо, що майже у всіх розвинутих країнах держава виступає прямим інвестором будівництва соціального житла, а також здійснює податкове стимулювання його будівництва.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

5.4. Рекомендації щодо розширення механізмів фінансування заходів з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

Система фінансування заходів з реконструкції житлового фонду може включати наступні елементи:

- реконструкція житла за допомогою позабюджетних коштів поряд з державною підтримкою;
- реконструкція житла без державної підтримки виключно за рахунок «коротких» грошей – пайове будівництво і його варіації;
- реконструкція житла з використанням «довгих» грошей – система житлових будівельних заощаджень і іпотеки.

Разом з тим із зростанням ролі територіальних громад в соціально-економічному розвитку досить поширеною є практика акумуляції грошових коштів громадян як потенційного альтернативного джерела фінансування проектів реконструкції житлового фонду в межах громади.

Для реалізації права територіальної громади брати участь у фінансуванні таких проектів має враховуватися громадська думка з приводу реального стану розвитку кожного району застарілої забудови, його основних проблем та можливих шляхів їх вирішення.

Зважаючи, що комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілої забудови передбачає широкий спектр реконструктивних заходів: реконструкція та інженерна санація існуючих будинків, заміщення ветхого та аварійного житла новим, тимчасове відселення та переселення мешканців, викуп квартир та придбання нових помешкань, модернізацію існуючої інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури, забезпечення відповідною соціальною інфраструктурою, – їх реалізація може здійснюватися за допомогою різних фінансово-інвестиційних механізмів.

Проектне фінансування

Проектне фінансування – це фінансування інвестиційних проектів, при якому джерелом обслуговування боргових зобов'язань є грошові потоки, які

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
----------------------------------	--------------------	--

генеруються проектом. Специфіка цього виду інвестування полягає в тому, що оцінка витрат і доходів здійснюється з урахуванням розподілу ризику між учасниками проекту.

Проектне фінансування відрізняється від інших форм фінансування:

- від синдикованого кредитування – носить не знеособлений, а адресно-цільовий характер.
- від венчурного фінансування – характеризується меншими ризиками в силу передбачуваних результатів

Головною перевагою проектного фінансування є те, що воно дозволяє сконцентрувати значні грошові ресурси на вирішенні конкретної задачі.

Критерії проектного фінансування

Проектне фінансування використовується для фінансування щодо «відокремленого» проекту (з юридичної та економічної сторони) через юридичну особу, що спеціалізується на реалізації цього проекту (часто для отримання і використання проектного фінансування створюють окрему, так звану проектну компанію);

Джерело повернення вкладених коштів – дохід від реалізації інвестиційного проекту (відособлена від фінансових результатів діяльності ініціаторів проекту).

Частка залученого капіталу в загальному обсязі фінансування проекту становить 70-80% (великий фінансовий важіль);

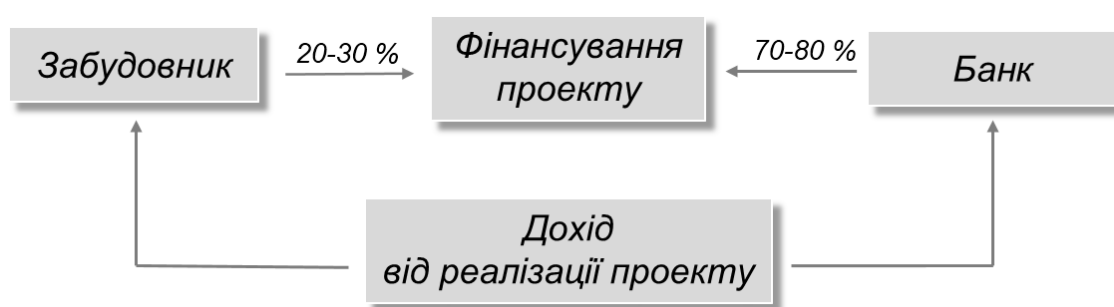


Рис. 5.4. 1 Проектне фінансування

Для позикового капіталу проектного фінансування інвестори не надають забезпечення або гарантії, або забезпечення або гарантії не повністю покривають фінансові ризики за проектом;

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Позикодавці, при виплаті відсотків і боргів, розраховують, в основному, на надходження грошових коштів від реалізації проекту (майбутній дохід), а не на вартість активів і фінансові показники компанії.

Основними гарантіями для кредиторів є контракти компанії, ліцензії і виняткові права на забудову.

Проект має обмежений строк життя, обмежений введенням в експлуатацію об'єктів або споруд.

Перевагами проектного фінансування є:

- можливість отримання необхідних ресурсів для реалізації масштабних проектів будівництва або реконструкції з одночасним розширення діяльності девелопера;
- можливість залучення ресурсів на більш тривалі строки порівняно зі стандартним комерційним кредитуванням;
- індивідуальний підхід до позичальника (структура угоди та умови її фінансування залежать від особливостей конкретного проекту);
- наявність «пільгового періоду» до початку експлуатаційної фази проекту будівництва (реконструкції) і гнучкий графік погашення, що залежить від ходу реалізації проекту;
- можливість поетапного вкладення власних коштів в проект і використання як забезпечення об'єктів нерухомості, що створюються в ході проекту.

Недоліки проектного фінансування:

- відповідність досить високим вимогам якості проектів і ділової репутації забудовника;
- аналіз банком грошових потоків клієнта;
- внесення досить часто змін в кредитну документацію, що опосередковує необхідність зміни величини групи ризику кредиту та розміру резервів на можливі втрати за позиками банку;
- досить складне отримання довгострокового фінансування проекту, якщо забудовник має невеликий досвід роботи на ринку;
- наявність власних вільних коштів у забудовника на випадок форс-мажорних витрат.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

У рамках проектного фінансування для цілей будівництва (реконструкції) слід виділити:

- інвестиційний кредит (кредитна лінія);
- комерційний кредит (кредитна лінія), що надається з метою поповнення обігових коштів для формування початкового оборотного капіталу;
- синдиковане кредитування;
- мезонинне і бридж-фінансування.

Синдикований кредит – це крупна позика, видана двома і більше банками одному позичальнику в рамках одного кредитного договору.

Специфічною рисою цього виду кредитування можна вважати і те, що інвестиційний цикл, будучи компетенцією банківського консорціуму, розділений на кілька етапів, пов'язаних між собою.

Мезонінний кредит – це гібридний інструмент, що займає серединне положення між залученням банківського кредиту і прямими інвестиціями в компанію-забудовника. Інвестор, що кредитує девелопера, надає гроші під більш високі відсотки, ніж у банку. Для залучення мезонінного інвестора в більшості випадків девелоперу досить мати власний капітал у розмірі 30%.

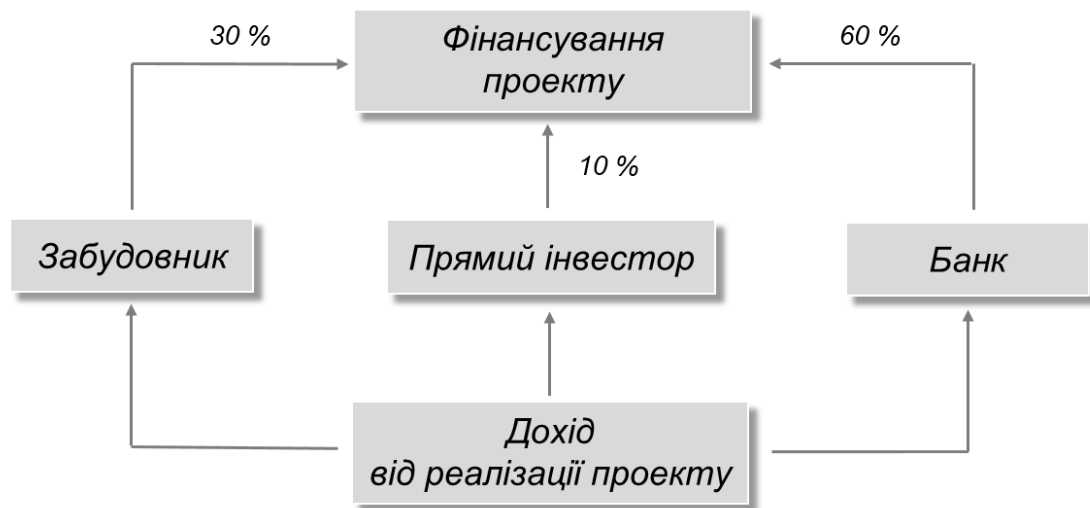


Рис. 5.4.2 Мезонінне кредитування

Перевагами мезонінного фінансування є:

- можливість отримання фінансування при недостатності забезпечення або невідповідності фінансовим вимогам для залучення стандартного банківського

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

кредиту, а також поліпшення умов доступного банківського фінансування;

- збереження існуючих власниками контролю за компанією-позичальником;
- можливість відстрочки виплати значної частини доходу інвестора до моменту повного погашення мезонінного боргу.

Недоліки мезонінного фінансування:

- - дорожнеча і складність оформлення в порівнянні з банківським фінансуванням через більш високі ставок і індивідуального структурування кожної угоди;
- - жорсткі вимоги до прозорості і звітності позичальника;
- - обмежена можливість дострокового виходу інвестора, без сек'юритизації боргу;
- - прийняття всіх ризиків девелопера.

Бридж-фінансування – різновид короткострокового кредитування, що дозволяє забудовнику оперативно і гарантовано отримати необхідну суму грошових коштів під реалізацію наступного етапу робіт, які не припиняючи діяльність.

Головна особливість бридж-фінансування полягає в тому, що воно безпосередньо пов'язане з майбутньою емісією цінних паперів і за терміном обмежена датою розміщення, тобто кредит погашається в момент отримання забудовником коштів від реалізації побудованого або реконструйованого об'єкта. Період бридж-кредиту не перевищує 6-12 місяців.

Бридж-фінансування вигідно компаніям-забудовникам, що стикаються з дефіцитом капіталу на різних етапах реалізації проекту:

- на початковій стадії, коли дозвіл на будівництво ще не отримано. Таке фінансування для банку є досить ризикованим, тому що в разі неотримання дозвільної документації компанія-забудовник не зможе почати продажі і забезпечити повернення кредиту;
- власне на стадії будівництва, коли виникає необхідність розраховуватися з підрядниками, а кошти від реалізації квартир надходять в недостатньому обсязі;
- на момент виходу об'єкта на ринок за стартовими цінами.

Очевидно, що рівень кредитних ставок проектного фінансування має

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

стимулювати девелоперів до залучення банківських кредитів для фінансування заходів з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Ескроу-рахунки

Одним з інструментів проектного фінансування є фінансування з застосуванням ескроу-рахунків.

Можливість застосування цього фінансового інструменту передбачена Постановою Національного банку України від 18.12.2017 № 133.

За суттю, індивідуальний інвестор відкриває безвідсотковий депозит в акредитованих банках, гроші на якому заморожуються на термін, що не перевищує дату введення об'єкта в експлуатацію по проектній декларації плюс шість місяців (саме такий термін дається на передачу ключів).

Таким чином, кошти індивідуальних інвесторів будуть надходити не безпосередньо компанії-забудовнику, а на спеціальні банківські ескроу-рахунки. Скористатися цими грошима забудовник зможе тільки після того, як будинок буде введений в експлуатацію і мешканці зможуть оформити квартири у власність.

Гарантом у взаєминах між індивідуальними інвесторами та забудовником буде виступати третя особа – банк.

За договором рахунку умовного зберігання (ескроу), згідно зі статтею 10761 Цивільного кодексу України, банк зобов'язується приймати і зараховувати на рахунок умовного зберігання (ескроу), відкритий клієнтові, грошові кошти, отримані від нього або від третіх осіб, і перераховувати такі кошти особі (особам), зазначеним власником рахунку (бенефіціару або бенефіціарам), або повернути такі кошти власнику рахунку при настанні підстав, передбачених договором рахунку умовного зберігання (ескроу).

Роль агенту умовного депонування відведена виключно банкам, оскільки об'єктом депонування є грошові кошти, що зараховуються і блокуються на спеціальному рахунку умовного зберігання.

Таким чином, ескроу є одночасно способом здійснення розрахунків і забезпечення зобов'язань сторін за договором. Ескроу мінімізує ризики і втрати в

разі порушення або невиконання зобов'язань контрагентом.

Сторонами ескроу-угоди є:

покупець активу – особа, яка планує придбати житло та депонує з цією метою кошти в банку для проведення оплати;

продавець активу – забудовник або його представник. Може також бути одержувачем коштів. Здійснює при угоді дії, спрямовані на перехід права на актив до покупця. Може отримувати документи, які подає в банк для проведення платежу.

бенефіціар – особа, щодо якої ескроу-банк здійснює платіж. Як правило, такою особою є покупець активу. Однак сторони можуть передбачити оплату частини або всього платежу на користь третьої особи (бенефіціара).

ескроу-агент – особа, залучена сторонами угоди особа, яка тимчасово зберігає документи, гроші та інші матеріали від імені двох сторін, які уклали договір. Після виконання умов договору кожної зі сторін у повному обсязі ескроу-агент передає кошти, що знаходяться у нього на зберіганні, відповідно до умов договору. Також може бути особою, відповідальною за формування документів, які подаються в банк для здійснення платежу. У деяких країнах діяльність ескроу-агента підлягає ліцензуванню.

ескроу-банк – банк, в якому сторони відкрили ескроу-рахунок з умовами. У деяких випадках ескроу-банк може виконувати функцію ескроу-агента, перевіряючи виконання стороною взятих на себе зобов'язань. Банк відповідає за збереження грошей.



Рис. 5.4.3 Ескроу-угода та її учасники

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

банк продавця – банк, на рахунок якого ескроу-банк відправляє платіж, у випадках коли ескроу-банк відрізняється від банку продавця.

Процедура ескроу-угоди передбачає:

1. Сторони укладають угоду, в якій детально описують умови оплати – проти яких документів банк проводить платіж.
2. Відкривають ескроу-рахунок в банку, детально описавши документи, які будуть надані банку для проведення платежу.
3. Покупець депонує кошти на ескроу-рахунок.
4. Продавець надає документів, необхідних для платежу.
5. Ескроу-банк відправляє платіж на користь продавця (бенефіціара).

Таким чином, забудовник не має права використовувати кошти інвесторів, зараховані на рахунки ескроу, для фінансування будівництва.

Податкове фінансування

Податкове фінансування або фінансування з приросту податків – це метод публічного фінансування, що використовують як субсидії для реконструкції, інфраструктурного облаштування та інших проектів щодо поліпшення міського середовища.

Фактично, це фінансування заходів з підвищення атрактивності міського середовища (цінності нерухомого майна), реалізація яких дозволять збільшити надходження податків в певному районі міста. Тому такий інструмент ще називають *інкрементним фінансуванням*.

За допомогою використання податкового фінансування органи місцевого самоврядування спрямовують очікуване зростання надходжень від податку на нерухомість в проект реконструкції (ревіталізації) певного району.

Найкращими районами для застосування податкового фінансування є ті, що після здійснення приватним девелопером заходів з реконструкції дозволять найбільше збільшити базу оподаткування, тобто підвищать вартість нерухомого майна в цьому та прилеглих районах.

Таким чином, податкове фінансування є способом цільового призначення податкових надходжень для конкретної мети – для здійснення реконструктивних

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

заходів в певному районі і, як наслідок, для місцевого економічного розвитку в цілому.

Механізми реалізації

Субсидії податкового фінансування надаються за рахунок поточних податкових надходжень від оподаткування нерухомого майна.

Повернення субсидованої суми забезпечується за рахунок зростання надходжень від податку на нерухомість в *районі податкового фінансування*.

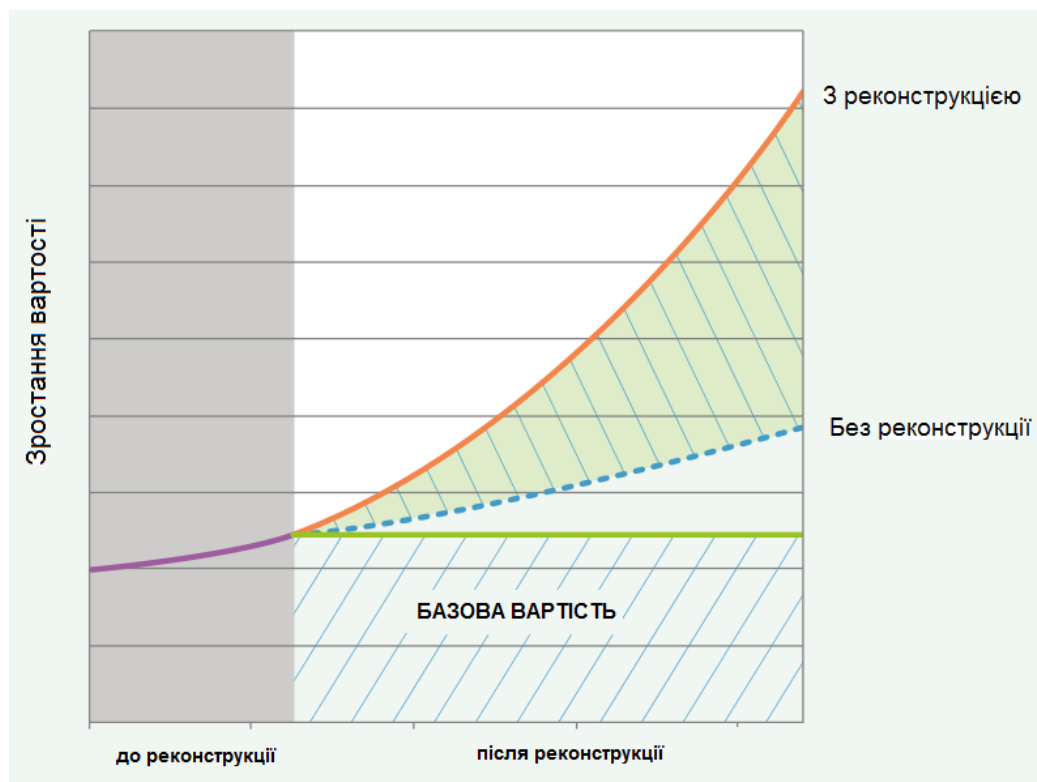


Рис. 5.4.4 Фінансування за рахунок приросту податків на нерухоме майно

Потенціал запозичення встановлюється шляхом фіксації всіх нормальних щорічних майбутніх збільшень податку на нерухомість з кожного реконструйованого об'єкту в районі податкового фінансування разом з очікуваними податковими надходженнями від новостворених об'єктів (протягом 20-25 років або більше). При цьому, збільшення податку на нерухомість внаслідок здійснення реконструктивних заходів не повинно включати зростання вартості нерухомості внаслідок інфляційних процесів.

Для забезпечення необхідного обсягу запозичення умови податкового фінансування можуть не обмежуватися лише районом реновації, а й поширюватися

на суміжні території («райони без інвестицій»), де очікується вплив заходів реконструкції на цінність нерухомого майна за принципом екстерналізму. Це особливо важливо при реалізації проектів зі створення соціально значущих об'єктів (публічних бібліотек, музеїв, парків та рекреаційних зон), що не підлягають оподаткування як нерухоме майно.

Водночас, до територій, на які поширюються умови податкового фінансування, не слід включати райони, висока вартість нерухомості в яких не залежатиме від здійснення заходів з реконструкції.

Рішення про застосування податкового фінансування та визначення району його дії (району фінансування з приростом податку) визначає орган місцевого самоврядування. Цей орган також встановлює тривалість дії в цьому районі інструменту податкового фінансування, що має бути достатнім для погашення облігацій, випущених для фінансування заходів з реконструкції (як правило 20 і більше років)

Процедура застосування податкового фінансування включає:

- 1) складання плану податкового фінансування з докладним описом проекту та зазначенням передбачених заходів;
- 2) визначення меж району податкового фінансування;
- 3) обґрунтування необхідності застосування податкового фінансування, як єдиного можливого інструменту залучення інвестицій;
- 4) публікація повідомлення в засобах масової інформації;
- 5) проведення публічних слухань по плану податкового фінансування;
- 6) аудиторське підтвердження поточної бази податку на майно (так званої «чистої податкової потужності» – ринкової вартості нерухомого майна) і поточну ставку податку на нерухомість в районі податкового фінансування.

Район податкового фінансування створює джерело фінансування для реалізації проекту, тому що оновлена забудова та модернізована інфраструктура збільшить вартість нерухомого майна в цьому районі і, тим самим, призведе до збільшення суми надходжень від його оподаткування.

Загальну суму надходжень від податку на нерухоме майно після здійснення реконструктивних заходів (*податок першого року*) розподіляють з метою

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

виокремлення приросту податку на майно в цьому районі, що акумулюють для подальшої компенсації наданої субсидії.

При цьому розмір приросту податку визначається на момент створення району податкового фінансування і не залежить від зміни ринкової вартості нерухомості, що може відбуватися під дією інфляційних факторів.

Щоб визначити життєздатність і доцільність використання податкового фінансування, органи місцевого самоврядування повинні спочатку визначити ринок і фінансову здійсненність запропонованого проекту, а також оцінити дефіцит фінансування проекту, тобто обсяг необхідних субсидій, без яких приватний сектор не буде інвестувати.

Зауважимо, що із застосуванням податкового фінансування пов'язана часова проблема: кошти на реконструкцію витрачають «зараз», а їх повернення відбувається «потім» при сплаті податку на нерухоме майно після реконструкції протягом достатньо тривалого часу (8-25 років).

Для вирішення цієї проблеми можуть бути застосовано декілька варіантів.

1) Девелопер фінансує необхідні витрати авансом за рахунок власних коштів, що компенсують йому за рахунок приросту податку в міру податкових надходжень. Тобто, девелопер може отримати відшкодування (сума, яка зазвичай включає відсотки) після того, як проект буде реалізований і почне поглинатися ринком.

2) Органи місцевого самоврядування авансують кошти зі своїх спеціальних фондів, що в подальшому повертаються за рахунок збільшення податку.

3) Органи місцевого самоврядування випускають облігації для оплати витрат на реалізацію проекту і використовувати приріст податку для погашення цих облігацій протягом певного, заздалегідь встановленого, періоду. Цей варіант буде доречним для фінансування значних за обсягом проектів, наприклад реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілої забудови.

Переважно випуск облігацій застосовують для отримання коштів на модернізацію інфраструктури, а не на зведення (реконструкцію) житлової та комерційної забудови.

Для того, щоб визначити економічно ефективні строки випуску облігацій,

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

органи місцевого самоврядування повинні домовитися з девелоперами про реальні строки реконструкції району. Як свідчить зарубіжний досвід, найбільш економічно ефективним для випуску облігацій буде останній можливий момент, тобто, коли приватний девелопер готовий і зобов'язався реалізувати узгоджену програму розвитку району.

Зауважимо, що випуск облігацій потребує створення певних інституційних та регулюючих структур. Крім того, треба маги на увазі, що випуск облігацій потребує високих операційних витрат, зумовлених залученням висококваліфікованих фахівців до структурування податкового фінансування та зниження потенційних ризиків погашення.

При оцінці привабливості облігації податкового фінансування потенційні інвестори облігацій будуть враховувати основну кредитоспроможність міста, життєздатність проекту на ринку, репутацію девелопера і будь-яких гарантів (можливо, з органів державної влади чи місцевого самоврядування, що за певних обставин беруться відшкодувати витрати інвесторів). Інвестори чекатимуть визначеності щодо здатності міста виконувати свої договірні зобов'язання.

Податкове фінансування передбачає створення органу з ревіталізації території, що фінансуються за рахунок коштів від збільшення податків на нерухомість. Основними цілями цих органів є розвиток або збереження доступного житла для сімей з низьким і середнім рівнем доходу (мінімум 25% фінансування TIF має бути розміщено в фонді доступного житла) і створення або модернізація соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури в економічно неблагополучних районах.

На орган з ревіталізації території покладається обов'язок випуску та погашення цільових облігацій.

Зазвичай, розміщення облігацій допускається лише на чистину (як правило, не більше 50 %) передбачуваного збільшення податкових надходжень, що дозволяє підтримувати бюджетне фінансування інших соціальних послуг (освіти, медицини, безпеки тощо).

Можливі випадки, коли кошти, отримані за рахунок податкового фінансування, використовуються лише на покриття витрат з модернізації

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури і не поширюються на покриття витрат з реконструкції (будівництва) житлової та комерційної нерухомості, що здійснюється приватними девелоперами.

На орган з ревіталізації території покладається обов'язок моніторингу та інформування громадськості про хід здійснення реконструктивних заходів

Переваги податкового фінансування

Податкове фінансування в умовах децентралізації створює можливості територіальним громадам фінансувати заходи з реалізації соціально значущих проектів та ревіталізації проблемних для міста депресивних територій.

У багатьох випадках податкового фінансування є «єдиною грою в місті» для фінансування місцевого містобудівного розвитку.

Податкове фінансування дозволяє залучати інвестиції для реконструкції районів, прилеглих до центру міста, що є непривабливими для приватних девелоперів, внаслідок необхідності здійснення комплексної забудови та модернізації інженерно-транспортної інфраструктури. Зниження початкових витрат на розвиток може цей район привабливим для девелоперів.

Перевагою податкового фінансування є те, що воно дозволяє територіальній громаді інвестувати модернізацію інфраструктури, не покладаючись на інші (більш дорогі) джерела фінансування, наприклад міжурядові трансферти, резерви капіталу або збільшення податків. Крім того, податкове фінансування може сприяти самофінансуванню проекту з мінімальним негативним фінансовим впливом. Навпаки, фінансування від збільшення податку, більш привабливе, ніж впровадження пільгового оподаткування в районах реконструкції або інструменти регулювання.

Прихильники наводять докази того, що ринкова вартість нерухомого майна в районах податкового фінансування зазвичай зростає набагато швидше, ніж в інших районах, і роблять висновок, що податкове фінансування приносить користь всій територіальній громаді.

До переваг податкового фінансування можна віднести і можливість його поєднання з іншими фінансовими інструментами, такими як отримання компенсації за рахунок податку з продажу нерухомості, розташованої в районах

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

податкового фінансування.

Недоліки податкового фінансування

Одним з недоліків податкового фінансування є можливість залучення до процесу реконструкції афілійованих до влади приватних девелоперів.

Обсяг податкового фінансування може виявитися недостатнім для реалізації супутніх з реконструкцією заходів: будівництво будинків маневреного фонду, надання житла для осіб, що виявили бажання переселитися з районів реконструкції в нові райони, де необхідно створити відповідну соціальну інфраструктуру.

За відсутності сучасної системи оподаткування нерухомого майна можуть виникнути труднощі в визначенні кінцевого ефекту податкового фінансування.

Заходи з податкового фінансування не мають розповсюджуватися на райони піонерного освоєння, що і без залучення публічних інвестицій є привабливими для розбудови, оскільки кошти від зростання податку будуть спрямовані на погашення облігацій, а не до бюджету міста і, як наслідок, зменшення фінансування інших соціальних послуг (освіти, медицини, безпеки тощо).

Одне з критичних зауважень щодо податкового фінансування як інструменту фінансування полягає в тому, що в певних ситуаціях орієнтація на збільшення податку на нерухоме майно може слугувати фінансовим стимулом для заохочення переміщення компаній з району податкового фінансування, і, як наслідок, до зменшення в цьому районі ділової активності.

І навпаки, застосування податкового фінансування для розвитку комерційних районів знижує зростання вартості комерційної нерухомості за межами району податкового фінансування тієї ж громади. Це не дивно, враховуючи, що значна частина комерційної нерухомості перебуває в роздрібній торгівлі, яка тяжіє до клієнтської бази. Тобто, якщо субсидують магазин в одному місці, попит на найближчий магазин буде менше.

Інша критика полягає в тому, що в деяких містах райони податкового фінансування настільки великі, що вони включають території, в межах якої збільшення ринкової вартості нерухомості відбулося незалежно від призначення податкового фінансування.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Спеціальний збір на нерухоме майно – повернення публічних коштів від підвищення вартості нерухомості

Близьким, проте відмінним від податкового фінансування є «захоплення вартості землі».

«Захоплення вартості землі» дозволяє громадам збільшувати та реінвестувати збільшення вартості землі в результаті публічних інвестицій і дій органів місцевого самоврядування, наприклад шляхом зонування або інженерно-транспортного облаштування території.

На відміну від податкового фінансування, що перерозподіляє приріст надходжень від податку на нерухоме майно і, тим самим, не збільшує надходження до міського бюджету, «захоплення вартості землі» вилучає додаткову вартість з приватного сектору.

Приріст вартості землі, що виникає в результаті цих заходів, є цілком вимірним і може бути акумульованим з метою подальшого фінансування загальноміських проєктів з розвитку інфраструктури та доступного житла.

Інструменти «захоплення вартості землі» включають внески за поліпшення, спеціальні оцінки, збори за права на будівництво, на підключення до мереж тощо.

Повернення публічних коштів – це 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

Цей інструмент може бути застосований до забудовників або власникам землі, як до, так і після реалізації заходів з інфраструктурного облаштування.

Очевидно, що забудовник отримує вигоди від облаштування території, оскільки таке облаштування дозволить реалізувати його приватний проєкт за менші кошти. Тому було б справедливим частину зекономлених коштів повернути до місцевого бюджету.

Повернення публічних коштів як інструмент цільового фінансування розвитку міської інфраструктури передбачає окреслення території (району спеціальної оцінки), на яку він поширюється, а також адекватного вимірювання

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

приросту вартості землі.

Фактично він набуває форму спеціального збору, що сплачується індивідуально, з метою повернення коштів витрачених місцевою владою на інфраструктурне облаштування території. Тому їх не слід плутати з адвалорними податками на майно, що сплачується усіма власниками землі залежно від її ринкової вартості.

Спеціальні збори стосуються індивідуально визначеного майна, що отримує унікальну, вимірну і пряму вигоду від необхідного суспільного поліпшення.

Спеціальні збори (оцінка) засновані виключно на поняттях «потреба» і «придбана користь – вигода». Застосування спеціальної оцінки вимагає заяви про те, що інвестиції в інфраструктурне облаштування території необхідні (в них є потреба) і що кожне майно, що підлягає спеціальній оцінці, отримує унікальні, вимірні і прямі вигоди від цих інвестицій.

При цьому, наприклад у США, розмір спеціального збору буде однаковим як для забудованої, так і для вакантної земельної ділянки, якщо ці ділянки набули однакових преференцій (можливість підключення до водогону, каналізації тощо)

Основна ідея цих зборів полягає в тому, що якщо витрачені громадою кошти збільшили вартість приватної нерухомості, то громада має право отримати ці кошти назад від власника.

Повернення публічних коштів – це інструмент фінансування місцевого бюджету, що вилучає у приватних власників частину або весь приріст вартості землі, що виник внаслідок інфраструктурного облаштування території, здійсненого міською владою.

Публічні інвестиції в будівництво інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури збільшують вартість прилеглих земель, що дозволяє отримувати додатковий дохід власникам землі. Приріст вартості землі, що створює для її власників безкоштовну вигоду, може бути вилучений на користь місцевого бюджету. Таким чином, додаткова вигода є позитивним зовнішнім ефектом публічних інвестицій, дозволяючи органам місцевого самоврядування оподатковувати прямих бенефіціарів цих інвестицій.

Органи місцевого самоврядування зацікавленні в інструменті повернення

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

публічних коштів також і тому, що інвестиції спрямовані в розвиток інфраструктури здатні генерувати приватні інвестиції в житлову та комерційну нерухомість, що буде приносити більш широку користь місту, створюючи більш надійну і різноманітну податкову базу.

З політичної точки зору сплата коштів до міського бюджету за можливість користування позитивними зовнішніми ефектами, які виникли внаслідок інвестицій, що фінансуються містом, сприяє дотриманню принципу соціальної справедливості серед населення.

Ефективність цього інструменту залежатиме від досконалості система адвалорного оподаткування нерухомого майна (землі) з регулярним оновленням оцінки.

Неналежним чином розроблений механізм реалізації повернення публічних коштів може призвести до виникнення невиправданого податкового тягара і сприйматися як необґрунтоване розширення податкової бази. Безумовно механізм реалізації має враховувати неоднорідність доходів різних верств населення.

Тому для будь-якої особи, яка стикається зі спеціальним збором, вкрай важливо брати участь в громадських слуханнях та контролювати процес впровадження інструменту повернення публічних коштів з самих ранніх етапів.

Наприклад у Німеччині, відповідно до § 127 Будівельного кодексу (BauGB) внесок в розвиток (спеціальний збір на нерухоме майно) не може перевищувати 90 % від загальної суми витрачених на інфраструктурне облаштування коштів.

Відповідно до § 128 BauGB до внеску в розвиток включають вартість землі комунальної власності, що передається забудовнику в власність.

Зобов'язання щодо виплати внеску в розвиток виникають після остаточного завершення усіх робіт з проекту інфраструктурного облаштування.

Витрати розподіляються між власниками (постійними користувачами або орендарями) земельних ділянок, які отримали вигоди від облаштування, відповідно до § 131 BauGB за наступними критеріями:

- функціональне використання ділянки;
- щільність забудови;
- площа земельної ділянки;

- довжина фронтальної лінії.

При сумісному володінні земельною ділянкою, внесок розподіляється між співвласниками пропорційно їх частці у майні.

§ 133 BauGB передбачено можливість авансових внесків в розвиток. Розмір внесків визначається до початку реалізації заходів інфраструктурного облаштування. Одночасно визначаються умови щодо запиту авансових платежів та строк сплати суми відшкодування понесених витрат.

Формуванню фондів реконструкції

За економічною логікою джерелом коштів для фінансування витрат з капітального ремонту, реконструкції та модернізації житлових будинків повинні бути накопичення платежів власників та користувачів квартир за комунальні послуги на спецрахунках балансоутримувачів в розмірі амортизаційних відрахувань на капітальний ремонт, реконструкцію та повне відновлення житлових будинків разом з внутрішньобудинковими інженерними мережами і обладнанням.

Протягом багатьох років капітальний ремонт державного та комунального житлового фонду фінансувався з відповідних бюджетів, природно, в тарифах на оплату житла компенсація цих витрат не передбачалася.

Аналіз міжнародного досвіду свідчить, що найбільш ефективна структура для сталого фінансування капітального ремонту багатоквартирних будинків складається з трьох елементів:

1) регулярні платежі власниками квартир в ремонтний фонд, що формується в обов'язковому порядку в кожному багатоквартирному будинку;

2) кредити, що надаються комерційними банками товариствам власників житла або житловим кооперативам і житловим компаніям, що управляють. При цьому забезпеченням за такими кредитами є регулярні платежі власників. Даний елемент не працює, на керуючі компанії можна отримати кредит, на товариствам власників житла – немає;

3) державна бюджетна підтримка у вигляді співфінансування капітального ремонту і надання гарантій банкам через спеціально створювані державні фінансові інститути розвитку багатоквартирних будинків.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

В результаті на практиці найчастіше реалізуються дві моделі:

- 1) Перерахування внесків на капітальний ремонт на спеціальний рахунок з метою формування фонду капітального ремонту у вигляді грошових коштів, що знаходяться на спеціальному рахунку;
- 2) Перерахування внесків на капітальний ремонт на рахунок регіонального оператора з метою формування фонду капітального ремонту у вигляді зобов'язальних прав власників приміщенні в багатоквартирному будинку в відношенні регіонального оператора.

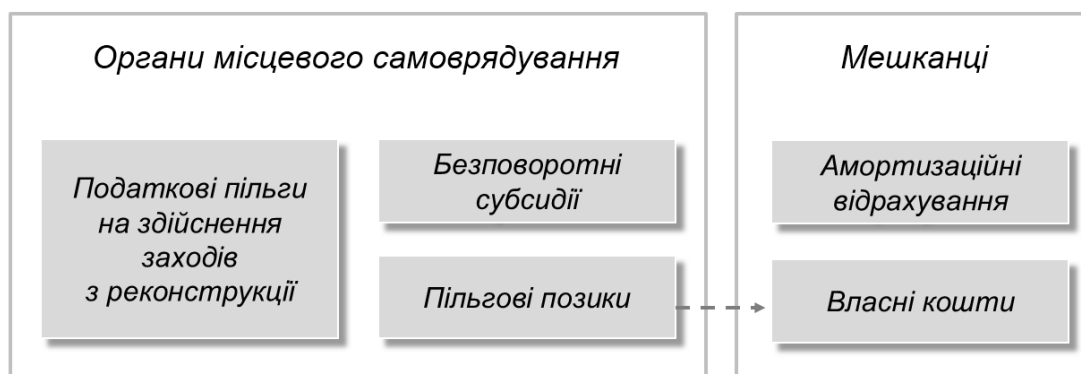


Рис. 5.4.5 Фінансування заходів з реконструкції

Слід зазначити, що ці способи мають принципові відмінності, головне з яких полягає в ступені самостійності прийняття необхідних вирішень. Якщо в першому випадку висока самостійність прийняття необхідних рішень безпосередньо власниками приміщень, то в другому – рішення приймаються регіональним оператором. Зокрема власники, що формують фонд капітального ремонту на рахунку регіонального оператора, безкоштовно користуються комплексом послуг даної спеціалізованої організації: виставлення платежів, робота з неплатниками, облік і планування витрат, підбір підрядників, контроль за ремонтом та інші.

Краудфандінг

Інвестиції, що не потребують прямого повернення відносяться до так званого «м'якого фінансування» або «краудфандінгу».

Краудфандінг (народне фінансування) – спосіб залучення колективних інвестицій в проект реконструкції житлової та іншої забудови за принципом

«давайте зробимо це разом».

Для інвесторів краудфандінг є альтернативою фондовому ринку та депозитам і надає можливість вкласти кошти у великі проекти нерухомості для отримання прибутку з низьким порогом входу в проект, незалежно від місцезнаходження як інвестора, так і проекту.

Краудфандінг, заснований на акціях, передбачає залучення від індивідуальних інвесторів коштів в обмін на певну кількість акцій девелопера.

Краудфандінговий майданчик є інтернет-платформою для розміщення і просування проектів девелопера з метою залучення групи міні-інвесторів.

Сьогодні в світі успішно працює ціла низка краудфандінгових майданчиків - Fundrise, Property Peers, Realty Mogul, Prodigy Network і Primarq.

Наприклад, Primarq спеціалізується на акціонерному фінансуванні в житлову нерухомість, тоді як інші портали мають справу з комерційною. Активно розвивається краудфандінг в нерухомості на Близькому Сході – в цьому регіоні сьогодні існує близько 30 подібних платформ.

Скоріш за все організаційно-правовою формою краудфандінгу може стати створене інвесторами товариство, що побудоване на відносинах спільної часткової власності.

Висновки по розділу:

Законодавством України визначені численні фінансово-інвестиційні механізми залучення як бюджетних, так і позабюджетних коштів у сферу житлового будівництва та реконструкцію існуючого застарілого житлового фонду.

На рівні держави здійснювалася підтримка соціально значимих програм з придбання (будівництва) доступного житла за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів. Зокрема було впроваджено пільговий іпотечний житловий кредит, створено державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, розроблено урядову програму «теплих кредитів», що передбачала державну підтримку заходів з енергозбереження.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

З метою залучення позабюджетних коштів для здійснення реконструктивних заходів постановою Кабінету Міністрів України від 14 травня 1999 р. № 820 передбачалося: 1) створення регіональних інвестиційних фондів реконструкції житлового фонду з наповненням їх коштами з позабюджетних джерел фінансування населення та юридичних осіб; 2) визначення організаційних засад довгострокового пільгового кредитування робіт з реконструкції; 3) запровадження іпотечного кредитування учасників робіт з реконструкції житлового фонду; 4) впровадження механізму проведення розрахунків з використанням житлових сертифікатів, облігацій, векселів та інших цінних паперів; 5) виділення державних коштів в обсягах, визначених річним бюджетом.

У 2005 році для фінансування житлового будівництва за рахунок недержавних коштів на законодавчому рівні було передбачено створення фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, а також випуск безпроцентних (цільових) облігацій.

Незважаючи на існування численних фінансово-інвестиційних механізмів, більшість з них спрямована на реалізацію проектів з житлового будівництва, а не з реконструкції застарілого житлового фонду. Це пояснюється інвестиційною непривабливістю реконструктивних заходів щодо існуючої житлової забудови внаслідок нехтування принципом компенсаційності як для забудовників та інвесторів, так і для вигодонабувачів.

Крім того, фінансування заходів з реконструкції стикається з низкою проблем, зумовлених нерозвиненості інституту приватно-публічного партнерства в цій сфері, відсутністю чіткого розмежування понять «інвестор» та «забудовник» («девелопер»), продовженням практики залучення в неявній формі коштів громадян для прямого фінансування будівництва, недоступністю іпотеки, відсутністю системи адвалорного оподаткування нерухомого майна, невизначеністю прав та зобов'язань власників та користувачів житла щодо його утримання, ремонту та реконструкції.

Пропозиції щодо можливих фінансово-інвестиційних механізмів

Проектне фінансування для девелоперів, у тому числі за договором рахунка умовного зберігання (ескроу)

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Проектне фінансування на сьогодні вважається одним з найважливіших інструментів забезпечення забудовника коштами, необхідними для реалізації проектів реконструкції застарілого житлового фонду. Специфікою такого інвестування є розподіл ризиків між учасниками реалізації проектів та погашення зобов'язань за рахунок коштів, отриманих в результаті реалізації проекту.

Іпотечне кредитування придбання введеного в експлуатацію житла (30/70 % вартості житла) в поєднанні з короткостроковим кредитуванням будівництва (реконструкції) житлових будинків на підставі «вивідної» угоди.

Цей механізм фінансування проекту будівництва (реконструкції) є найменш ризикованим, оскільки іпотечна установа бере на себе зобов'язання надати довгостроковий кредит покупцю житла під заставу створеного об'єкта нерухомості після завершення його будівництва (реконструкції) і, тим самим, гарантує банку, що надав кредит під будівництво, повернення коштів.

Будівельно-ощадні каси з посередництвом банківських установ (інститутами взаємного кредитування – 40/60 % вартості житла)

Податкове фінансування – метод фінансування, що передбачає надання органами місцевого самоврядування субсидії, у тому числі шляхом випуску облігацій, для реконструкції та модернізації інженерно-транспортної інфраструктури, що повертається за рахунок збільшення податку на оновлене нерухоме майно.

Спеціальні збори (оцінка) – інструмент цільового фінансування модернізації інженерно-транспортної інфраструктури за рахунок вилучення у власників нерухомого майна частини або всього приросту вартості землі, що виник в районах реконструкції внаслідок інфраструктурного облаштування території, здійсненого міською владою.

Мобілізація амортизаційних відрахувань 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 (оцінку), кошти від якого мають компенсувати витрати на здійснення екстреного оновлення житлового фонду.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

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.

Перелік використаних джерел:

1. Про інвестиційну діяльність. Закон України. № 1560-XII 1991. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/sp:info->
2. Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді України. Закон України від 05.02.1993 р., № 2998-XII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2998-12>
3. Про кредитні спілки. Закон України від 20.12.2001 р., № 2908-III. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2908-14>
4. Про іпотеку. Закон України від 05.06.2003 р., № 898-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
5. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю. Закон України. № 978-IV. 2003. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>
6. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати. Закон України від 19.06.2003 р., № 979-IV. Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15>
7. Про іпотечні облігації. Закон України від 22.12.2005 р., № 3273-IV. Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3273-15>
8. Про цінні папери та фондовий ринок. Закон України від 23.02.2006 р., № 3480-IV. Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15>
9. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Закон України / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2007, № 10, ст.88. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16>
10. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва. Закон України від 25.12.2008 р., № 800-VI. Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17/ed20120905>
11. Про інститути спільного інвестування. Закон України від 05.07.2012 р., № 5080-VI. Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17>

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

12. Програма реконструкції житлових будинків перших масових серій, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 14 травня 1999 р. № 820.
13. Урядова програма «теплих кредитів», затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2011 р. № 1056.
14. Програма забезпечення громадян доступним житлом, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2018 р. № 819
15. Кравченко, В.І. Фінансування житлового будівництва: новітні тенденції / В.І. Кравченко, К.В. Паливода. – Ч. 2.– К. : Вид. Дім «Києво-Могилянська академія», 2006.
16. Луців, М. Правові форми залучення коштів інвесторів у сфері будівництва житла / М. Луців // Цивільне право і процес. – 2017.- № 6. – С. 37-42.
17. Малова, Н. Ю. Подходы к усовершенствованию организационно-экономического механизма реконструкции жилищного фонда в регионе / Н.Ю. Малова // Економіка будівництва і міського господарства. – 2016.- т. 12 № 3. – С. 115-125.
18. Непомнящий, О.М. Аналіз стану державного регулювання житлового будівництва в Україні / О.М. Непомнящий // Держава і ринок. – 2012. - № 4. – С. 124-130.
19. Онищук, Г.І. Реконструкція житла в Україні: досвід, проблеми та шляхи їх вирішення / Г.І. Онищук // Науково-технічний збірник «Коммунальное хозяйство городов». - № 59. - С. 3-10.
20. Пейзер, Р. Профессиональный девелопмент недвижимости / Ричард Пейзер, Дэвид Гамильтон. – М.: «Манн, Иванов и Фербер», 2015
21. Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры: сборник материалов IX Всероссийской научно-практической конференции (г. Москва, 25–26 октября 2018 г.) Режим доступа: <http://mgsu.ru/resources/izdatelskaya-deyatelnost/izdaniya/izdaniya-otkr-ostupa/>
22. Хендрикс, А. Реновация в Восточной Германии: программа поддержки «исчезающих» городов / А. Хендрикс, Н.В. Волович Н.В. // Имущественные отношения в РФ. – 2018. – № 5(200).

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап І. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

6. ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

6.1. Підготовка конкурсної документації та порядок проведення конкурсів із залучення інвесторів-забудовників для реалізації проєктів реконструкції, заміни застарілого житлового фонду

Питання підготовки конкурсної документації та порядку проведення конкурсів для реалізації проєктів реконструкції, заміни застарілого житлового фонду закріплені в Розділі IV Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [1].

Закон містить виключно загальні положення проведення конкурсів, надає визначення інвестора-забудовника, визначає межі співпраці інвестора-забудовника та органів місцевого самоврядування. Для комплексного розуміння даного питання необхідно дослідити існуючі на даний момент нормативно-правові акти та їх відповідність Закону.

Основними нормативно-правовими актами, які закріплюють процедурний порядок участі інвесторів в інвестуванні будівництва, є Цивільний кодекс України [2], Земельний кодекс України [3], Закони України «Про інвестиційну діяльність» [4], «Про місцеве самоврядування» [5], тощо.

Крім того, відповідно до основних нормативно-правових актів та з метою вдосконалення процедури проведення інвестиційних конкурсів та підвищення активності інвесторів прийнято Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва [6], затверджене Рішенням Київської міської ради V сесії V скликання від 24 травня 2007 року N 528/1189.

Необхідно також звернути увагу на те, що на сьогодні Київською міською радою розроблено Положення про проведення інвестиційних конкурсів у місті Києві [7]. Відповідно до Рішення Київської міської ради VI сесія VIII скликання від 22 лютого 2018 року N 336/4400 було прийнято за основу проєкт рішення Київської міської ради «Про затвердження Положення про проведення інвестиційних

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

конкурсів у місті Києва» та направлено на доопрацювання.

Перш за все, необхідно визначитись з терміном інвестор-забудовник. Відповідно до Закону [1]

Інвестор-забудовник – це фізична чи юридична особа, яка фінансує будівництво у порядку, встановленому законодавством.

Зазначимо, що поняття «інвестор-забудовник» зустрічається виключно в Законі України «Про комплексну реконструкцію...» [1]. Таке формулювання терміну інвестор-забудовник є не коректним та суперечливим.

Поняття *інвестора* закріплюється, перш за все, в Законі України «Про інвестиційну діяльність» [4] – це суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування. Суб'єктами (інвесторами і учасниками) інвестиційної діяльності можуть бути громадяни і юридичні особи України та іноземних держав, а також держави.

В законодавстві України термін Інвестор та Забудовник визначаються окремо або з цільовим напрямком, наприклад:

Інвестор капітального будівництва – юридична (фізична) особа, яка приймає рішення про вкладання власних, позичкових або залучених коштів у формі капітальних вкладень у об'єкти будівництва.

(Наказ, Положення, Міністерство фінансів України, Міністерство економіки України, Державний комітет України у справах містобудування і архітектури, від 23.09.1996 № 127/201/173 «Інвестор капітального будівництва» [8])

Замовник-інвестор – юридична особа, місцевий орган виконавчої влади, виконавчий орган рад, фонди підтримки індивідуального та молодіжного житлового будівництва, які одночасно поєднують в собі функції замовника та інвестора.

(Постанова, Кабінет Міністрів України, від 31.01.2000 № 168 «Замовник-інвестор» [9]).

Забудовник – юридична особа, яка забезпечує фінансування капітальних вкладень та їх освоєння підрядним або господарським способом.

Постанова, Кабінет Міністрів України, від 22.07.1998 № 1114 «Забудовник» [10]).

Забудовник – особа, яка отримала право на забудову території, будівництво об'єкта та виконує функції замовника.

Рішення, Київська міська рада, від 27.01.2005 № 11/2587 «Забудовник» [11]).

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

***Забудовник** – особа, яка у встановленому законодавством порядку отримала право на використання земельної ділянки для спорудження об'єктів житлового будівництва або згідно з укладеними договорами має право розпоряджатися житловою площею у будинках, які будуються (реконструюються).*

Постанова, Кабінет Міністрів України, від 29.05.2001 № 584, «Забудовник» [12]).

Проте в сучасному законодавстві окрім категорії «забудовник» використовується також поняття «замовник об'єктів будівництва». Згідно із Законом України «Про архітектурну діяльність» **замовник** – фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку, подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування [13].

В Положенні про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва використовується поняття інвестор в розумінні Закону України «Про інвестиційну діяльність» [4].

Комплексний аналіз норм Закону дає підстави зробити висновок, що інвестором може бути фізична або юридична особа, яка приймає рішення про вкладання коштів у об'єкти будівництва. Але, забудовником може бути тільки особа, яка отримала право на забудову території, будівництво об'єкта та виконує функції замовника, тобто мова йде про юридичну особу.

Крім того, в законі України «Про комплексну реконструкцію...» [1] умовами проведення конкурсу із залучення інвесторів-збудовників передбачається: забезпечення за рахунок інвестора-збудовника власників (наймачів) жилих приміщень, які переселяються, житлом у межах норм, установлених статтею 12 цього Закону; забезпечення за рахунок інвестора-збудовника власників (наймачів) нежилих приміщень, що викуповуються, рівноцінними приміщеннями або грошовою компенсацією; участь інвестора-збудовника у розбудові інженерно-транспортної та соціальної сфери території забудови. За такими умовами участь звичайної фізичної особи (не суб'єкта підприємницької діяльності) – інвестора-

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

забудовника юридично майже неможливо.

Таким чином, необхідно уточнити в законі України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» термін інвестор-забудовник, або розділити на окремі терміни: інвестор та забудовник, та чітко визначити коло осіб та їх цільове призначення в реконструкції.

Розділом IV Закону України «Про комплексну реконструкцію...» «Підготовка конкурсної документації та порядок проведення конкурсів із залучення інвесторів забудовників для реалізації проектів реконструкції, заміни житлового фонду» встановлені особливості та умови проведення конкурсу із залучення інвесторів-забудовників для реалізації проектів реконструкції, заміни житлового фонду в якому визначаються: умови і порядок проведення конкурсу та укладення інвестиційного договору; умови кваліфікаційного відбору учасників конкурсу; порядок придбання конкурсної документації; строк проведення конкурсу; склад конкурсної комісії тощо.

Законодавець встановив в статті 11 Закону України «Про комплексну реконструкцію...» [1], що органи місцевого самоврядування: проводять конкурс з метою визначення інвестора-забудовника для виконання програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; затверджують та погоджують передпроектну та проектну документацію забудови території, підготовлену інвесторами-забудовниками; укладають з інвесторами-забудовниками - переможцями конкурсу договір на проведення реконструкції, заміни нежитлового та житлового фондів; контролюють виконання інвестором-забудовником своїх зобов'язань тощо.

Таким чином, умови і порядок проведення конкурсної документації, вимоги до конкурсної документації визначає орган місцевого самоврядування. Це логічно, тому що кожен орган самоврядування визначає умови проведення конкурсу, керуючись чинним законодавством та генеральним планом відповідного населеного пункту. Положення статті 11 Закону [1] відповідають чинному законодавству України, зокрема ЗУ «Про місцеве самоврядування» (ст.ст. 26, 31 та ін. [5]).

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Обов'язковими умовами конкурсу відповідно до Закону [1] є: *забезпечення за рахунок інвестора-забудовника власників (наймачів) жилих приміщень, які переселяються, житлом у межах норм, установлених статтею 12 цього Закону; забезпечення за рахунок інвестора-забудовника власників (наймачів) нежилых приміщень, що викуповуються, рівноцінними приміщеннями або грошовою компенсацією; участь інвестора-забудовника у розбудові інженерно-транспортної та соціальної сфери території забудови.*

Інформація про оголошення конкурсу має бути опублікована в засобах масової інформації не пізніше ніж за 30 днів до дня проведення конкурсу. Конкурс вважається таким, що відбувся, якщо в ньому взяли участь не менше трьох учасників. У разі відсутності встановленої мінімальної кількості заявок конкурс не проводиться. Повторний конкурс оголошується не раніше ніж через два місяці.

Як бачимо, законом не визначено чіткого порядку проведення конкурсу із залучення інвесторів-забудовників для реалізації проектів реконструкції, заміни житлового фонду. Умови конкурсу носять загальний порядок без детально визначеного плану дій як для органу місцевого самоврядування так і для інвесторів-забудовників.

Перші кроки в напрямку залучення інвесторів були зроблені ще в середині 90-х років.

Так 01.07 1996 р. Розпорядженням Київської міської державної адміністрації за № 1044 з метою прискорення проведення реконструкції п'ятиповерхових будинків масової житлової забудови 60-х років і залучення коштів інвесторів на проведення проектних та будівельних робіт по реконструкції цих будинків, було затверджене Положення про організацію робіт та порядок залучення інвесторів до реконструкції п'ятиповерхових будинків масової житлової забудови 60-х років [14], згідно з додатком, до реконструкції п'ятиповерхових будинків залучалися інвестори на конкурсних засадах у відповідності з вимогами Положення про міську конкурсну комісію та порядок проведення конкурсів для вибору інвесторів та генпідрядних організацій для фінансування та виконання робіт з реконструкції жилих будинків у м. Києві, затвердженого рішенням виконавчого комітету Київської міської Ради народних депутатів від 19.06.95 №175.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

На сьогодні в м. Києві діє Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, затверджене Рішенням Київської міської ради V сесії V скликання від 24 травня 2007 року N 528/1189 [15], Згідно Положення об'єктами конкурсу можуть бути: об'єкти реконструкції, реставрації, незавершеного будівництва, що належать до комунальної власності територіальної громади м. Києва, та земельні ділянки, на яких розташовані зазначені об'єкти; новостворювані об'єкти комерційного та соціального призначення з подальшою їх передачею у приватну власність та/або у власність територіальної громади м. Києва та земельні ділянки, на яких планується будівництво зазначених об'єктів; інші інвестиційно привабливі об'єкти, у тому числі земельні ділянки.

Згідно п. 6.2.18. Положення, [15] конкурсна документація містить: інструкцію для учасників; проект заявки на участь у конкурсі; перелік документів та відомостей, які додаються учасником до заявки на участь у конкурсі; зведену інформацію щодо висновків суб'єктів погодження або висновків містобудівного розрахунку, містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, передпроектних та/або проектних робіт, загальну характеристику об'єкта (у випадках реконструкції або реставрації нежитлових будинків, об'єктів незавершеного будівництва тощо), за винятком випадку проведення конкурсу по земельних ділянках; конкурсні умови інвестування об'єкта інвестицій; основні критерії оцінки пропозиції та визначення переможця конкурсу; обґрунтування, результати передпроектних та/або проектних робіт, попереднього громадського обговорення містобудівної документації, попередні техніко-економічні показники об'єкта, за винятком випадку проведення конкурсу по земельних ділянках; умови проведення конкурсу по об'єктах, які підлягають реконструкції, реставрації тощо, незавершеного будівництва, які належать територіальній громаді міста, розробляються окремо, з урахуванням особливостей об'єктів; інші документи (за рішенням Комісії).

В деяких випадках норми Закону [1] не відповідають вимогам Положення. Так, відповідно до Положення у разі, коли після оголошення конкурсу лише один

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

учасник виявив бажання взяти участь у конкурсі, інвестиційний договір може бути укладений з цим учасником після узгодження з ним всіх умов інвестиційного договору або за рішенням Комісії може бути проведений другий етап інвестиційного конкурсу [15, п. 1.10. Закон передбачає, що у разі відсутності встановленої мінімальної кількості заявок конкурс не проводиться, повторний конкурс оголошується не раніше ніж через два місяці.

Зазначене Положення не пов'язане з законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». Наприклад, у конкурсі немає умов, порядку і термінів переселення мешканців, звільнення житлового та нежитлового фондів та інше.

Необхідно доповнити це Положення розділом з умовами проведення інвестиційних конкурсів щодо застарілого житлового фонду, з чітким переліком організаційних, фінансових та технічних заходів, які здійснюються інвестором та місцевим органом влади.

6.2. Механізми реалізації інвестиційних проєктів інвестором, владою відповідно до законодавства.

Загальні положення щодо реалізації інвестиційних проєктів передбачені в Законі України «Про інвестиційну діяльність» [4]. Так, відповідно до статті 2 Закону [4], зазначена діяльність забезпечується шляхом реалізації інвестиційних проєктів та ін. Під інвестиційним проєктом розуміється комплекс заходів (організаційно-правових, управлінських, аналітичних, фінансових та інженерно-технічних), визначених на основі національної системи цінностей і завдань інноваційного розвитку національної економіки та спрямованих на розвиток окремих галузей, секторів економіки, виробництв, регіонів, виконання яких здійснюється суб'єктами інвестиційної діяльності з використанням цінностей відповідно до положень цього Закону.

Інвестиційний проєкт оформлюється у вигляді планово-розрахункових документів, необхідних та достатніх для обґрунтування інвестування, організації та управління роботами з реалізації проєкту в межах визначених вартості та терміну

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

його реалізації.

Таким чином, механізм реалізації інвестиційних проектів інвестором є комплексним явищем, яке включає в себе організаційно-економічні, фінансові заходи, підготовку документації тощо.

Закон України «Про комплексну реконструкцію...» [1] закріплює власне визначення інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду як сукупність організаційних, фінансових та технічних заходів, які здійснюються за інвестиційним договором. Дане визначення є більш вузьким та спеціалізованим, відповідає нормам ЗУ «Про інвестиційну діяльність».

Що стосується механізму реалізації інвестиційних проектів владою, то він забезпечується перш за все прийняттям законів та інших нормативних актів, що регулюють інвестиційну діяльність; наданням фінансової допомоги у вигляді дотацій, субсидій, субвенцій, бюджетних позик на розвиток окремих регіонів, галузей, виробництв; встановленням державних норм та стандартів; визначенням умов користування землею, водою та іншими природними ресурсами; проведенням обов'язкової державної експертизи інвестиційних програм та проектів будівництва; забезпеченням захисту інвестицій тощо.

Відповідно до статті 2 Закону [1] державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду базується на засадах:

- сприяння реалізації права громадян України на житло;
- проведення комплексної реконструкції та забудови територій кварталів (мікрорайонів) відповідно до містобудівної документації, проектів забудови території, проектної документації на будівництво окремих об'єктів у цих кварталах (мікрорайонах);
- об'єднання коштів інвесторів-забудовників та органів місцевого самоврядування для здійснення інженерної підготовки, спорудження об'єктів соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури, проведення благоустрою та озеленення прилеглих прибудинкових територій, а в разі необхідності - знесення застарілого житлового фонду;

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

- визначення на конкурсних засадах інвестора-забудовника комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону);
- гарантії та забезпечення захисту майнових прав громадян на жилі та нежилі приміщення, які реконструюються;
- визначення майнових прав на збудовані, реконструйовані жилі та нежилі приміщення на засадах цивільно-правового договору, типова форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України;
- раціонального використання територій кварталів (мікрорайонів) відповідно до встановлених норм і правил;
- розміщення об'єктів будівництва в кварталах (мікрорайонах) застарілої забудови на територіях, визначених на підставі проекту забудови території та проекту плану земельно-господарського устрою;
- координації органом місцевого самоврядування дій з питань реконструкції, заміни житлового фонду та розроблення програми (інвестиційної, організаційної, технічної тощо), визначення зобов'язань, відповідальності за їх невиконання учасниками реконструкції, заміни житлового фонду;
- забезпечення гарантій речових прав на нерухоме майно під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;
- забезпечення дотримання вимог щодо створення для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення умов для їх безбар'єрного доступу до всіх реконструйованих або заново збудованих, включаючи стартові жилі будинки, об'єктів жилого та громадського призначення і територій кварталів (мікрорайонів).

Одним із інструментів, що дозволяє залучити в державний сектор економіки додаткові інвестиційні ресурси та сприятиме розвитку партнерських відносин держави та бізнесу, є **державно-приватне партнерство** (ДПП), яке сьогодні в умовах розвитку економіки нашої країни є актуальною формою співробітництва між державними та приватними партнерами.

Впровадження механізму ДПП сприятиме реалізації державної політики, орієнтованої на міжнародні стандарти та чітко спрямованої на підвищення соціальних стандартів життя населення. Основними перевагами використання

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

механізму ДПП для держави та суспільства, зокрема, є: підвищення ефективності використання бюджетних коштів; залучення додаткових фінансових ресурсів у створення/модернізацію інфраструктурних об'єктів; підвищення зайнятості населення, стимулювання економічного зростання з широким використанням інновацій та сучасних технологій; залучення всіх груп інтересів до реалізації стратегій соціально-економічного розвитку, посилення довіри та порозуміння у суспільстві. Однією з пріоритетних сфер реалізації державно-приватного партнерства є будівництво.

Окрему увагу в механізмі реалізації інвестиційних проектів слід звернути на проведення експертизи інвестиційних проектів, в тому числі тих інвестиційних проектів, яким може бути надана державна підтримка у формі гарантій. Експертиза інвестиційних проектів здійснюється відповідно до Порядку проведення державної експертизи інвестиційних проектів, затвердженого постановою КМУ від 9 червня 2011 р. № 701 (в редакції постанови КМУ від 18 липня 2012 р. № 683) [16] та Методики проведення державної експертизи інвестиційних проектів та форми висновку, затверджених Наказом Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 13.03.2013 № 243.

Державна експертиза, підготовка і надання суб'єкту інвестиційної діяльності за її результатами висновку проводяться центральними органами виконавчої влади, які реалізують державну політику у сфері, якої стосується інвестиційний проект, або Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими держадміністраціями у разі, коли інвестиційний проект стосується розвитку відповідного регіону.

Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства щодо реконструкції, заміни житлового фонду полягають у забезпеченні формування державної політики у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; координації та контролі діяльності місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в населених пунктах; розробці і затвердженні державних стандартів, норм та правил в межах,

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
--------------------------------------	--------------------	--

установлених законом; організації розроблення проектів державних програм з реконструкції, заміни житлового фонду; здійсненні нормативно-правового забезпечення та інше.

Перш за все, місцевий орган влади повинен визначити території, де повинна здійснюватися реконструкція, заміна житлового фонду. Це визначаються на підставі генерального плану та плану земельно-господарського устрою. У планах земельно-господарського устрою повинні бути визначені: відповідні території населених пунктів, щодо об'єктів яких може бути застосовано відчуження після розроблення та затвердження проекту забудови кварталу (мікрорайону); умови надання земельних ділянок на території, де повинна здійснюватися реконструкція, заміна житлового фонду, та умови плати за землю на період будівництва; обґрунтування розподілу земель за формами власності після здійснення реконструкції, заміни житлового фонду; порядок і обсяг компенсації власникам земель приватної власності у разі виникнення потреби у цих землях згідно із затвердженою містобудівною документацією.

В подальшому відбувається розроблення проекту містобудівної документації. У детальних планах та проектах забудови території повинні бути визначені: території, в межах яких має здійснюватися реконструкція, заміна застарілого житлового фонду; обсяг застарілого житлового фонду, який підлягає реконструкції, заміні та такого, що прирівнюється до нього; технічний стан житлового фонду та його експлуатаційні дані; обсяги та стан нежитлового фонду та такого, що прирівнюється до нього; планувальна структура кварталу (мікрорайону); обсяги та вартість робіт із зведення жилих будинків, створення інженерної інфраструктури; щільність нової забудови, обсяг житла, що вилучається та (або) надається мешканцям застарілого житлового фонду при переселенні, а також заплановано для комерційної реалізації; черговість, строки виконання робіт з урахуванням завдань комплексної забудови.

Далі, місцевий орган влади організовує інвестиційний конкурс для реконструкції, кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду.

Перед проведенням конкурсу місцевий орган влади зобов'язаний проінформувати населення про перспективи забудови та виконання місцевих

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
--------------------------------------	--------------------	--

програм з реконструкції, заміни житлового фонду, провести громадські слухання щодо проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду відповідно до вимог ст. 13 Закону України «Про місцеве самоврядування» [5].

Реалізація інвестиційного проекту комплексної реконструкції визначеного кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду повинна починатися з інвестиційного договору, який укладається місцевим органом влади з інвестором після визначення його на конкурсних засадах.

В договорі сторони визначають:

- умови об'єднання коштів інвестора-забудовника та органу місцевого самоврядування для здійснення інженерної підготовки, спорудження об'єктів соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури, проведення благоустрою та озеленення прилеглих прибудинкових територій, а в разі необхідності - знесення застарілого житлового фонду; гарантії та забезпечення захисту майнових прав громадян на жилі та нежилі приміщення, які реконструюються;
- порядок і терміни переселення мешканців, звільнення житлового та нежитлового фондів, а також порядок і терміни знесення будівель застарілого житлового фонду та інших споруд згідно з вимогами закону;
- визначення майнових прав на збудовані, реконструйовані жилі та нежилі приміщення;
- план використання території кварталу (мікрорайону) відповідно до встановлених норм і правил;
- координації органом місцевого самоврядування дій з питань реконструкції,
- визначення зобов'язань, відповідальності за їх невиконання сторонами;
- забезпечення гарантій речових прав на нерухоме майно під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду та інше.

Крім того, для залучення інвесторів місцевий орган влади повинен встановити пільгову річну орендну плату за земельні ділянки, передані в оренду

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
--------------------------------------	--------------------	--

інвестору-забудовнику на період будівництва і до введення об'єктів містобудування в експлуатацію, але не більше ніж на три роки.

Місцевий орган влади повинен створити механізм реалізації інвестиційних проєктів за принципом “єдиного вікна” для забезпечення ефективності взаємодії з інвесторами-забудовниками, які стануть переможцями інвестиційних конкурсів, а також забезпечити співпрацю державних органів, органів місцевого самоврядування та інвесторів-забудовників; сприяння забезпеченню координації дій органів виконавчої влади з метою вирішення проблемних питань, що виникають під час здійснення реконструкції.

З метою виконання покладених на нього завдань місцевий орган влади: 1) створює та забезпечує функціонування за участю державних органів та органів місцевого самоврядування, відповідних суб'єктів господарювання, інших заінтересованих сторін інтерактивного відкритого інформаційного ресурсу щодо проведення реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; 2) подає в разі потреби Кабінетові Міністрів України пропозиції щодо внесення змін до актів законодавства з метою покращення умов інвестиційної діяльності щодо реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

6.3. Права та обов'язки мешканців при здійсненні проєктів комплексної реконструкції відповідно до законодавства

Закон «Про комплексну реконструкцію... [1], визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів.

Закон визначив, що законодавство України у сфері реконструкції, заміни житлового фонду базується на **Конституції України** і складається з нормативно-правових актів цивільного, житлового та земельного законодавства, цього Закону та інших нормативно-правових актів, що регулюють відносини у цій сфері.

В подальшому, необхідно пам'ятати, що будь-які законодавчі ініціативи, підзаконні нормативні акти та рішення місцевих органів влади повинні враховувати основні положення які прописані в Конституції України:

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Згідно статті 19 Конституції правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 22 Конституції конституційні права і свободи гарантуються і не можуть бути скасовані. При прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод.

Згідно статті 41 Конституції кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Відповідно до статті 47 Конституції кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду базується на засадах: сприяння реалізації права громадян України на житло; гарантії та забезпечення

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

захисту майнових прав громадян на жилі та нежилі приміщення, які реконструюються; визначення майнових прав на збудовані, реконструйовані жилі та нежилі приміщення на засадах цивільно-правового договору; забезпечення гарантій речових прав на нерухоме майно під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; забезпечення дотримання вимог щодо створення для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення умов для їх безбар'єрного доступу до всіх реконструйованих або заново збудованих, включаючи стартові жилі будинки, об'єктів жилого та громадського призначення і територій кварталів (мікрорайонів).

В даному випадку, окрім загальних основ проведення реконструкції житла, щоб зменшити градус недовіри громадян до влади, щоб уникнути будь-яких конфліктів між власниками житла, що підлягає реконструкції, з інвесторами-забудовниками та місцевими органами влади, необхідно чітко та детально визначити порядок і механізм проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду:

По-перше, визначити території, які підлягають комплексної реконструкції застарілого житлового фонду та програму заміни житлового фонду;

По-друге, визначити суспільну необхідність такої реконструкції і заміни житлового фонду;

По-третє, проінформувати населення про перспективи забудови та виконання місцевих програм з реконструкції, заміни житлового фонду; провести громадські слухання щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації; визначити порядок і терміни переселення мешканців, звільнення житлового та нежитлового фондів, а також порядок і терміни знесення будівель застарілого житлового фонду та інших споруд;

По-четверте, визначити чіткі умови проведення інвестиційних конкурсів для залучення інвесторів-забудовників. Створити спільні з інвесторами фонди фінансування програми реконструкції. Підготувати проекти інвестиційних договорів та договорів викупу нерухомого майна фізичних або юридичних осіб. Розробити принципи та методи оцінки майна, що викупується у власників; умови відселення власників та наймачів жилих (нежилих) приміщень із застарілого

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

житлового фонду, що підлягає знесенню.

По-п'яте, визначити порядок проведення установчих зборів щодо створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

Права та обов'язки мешканців при здійсненні проектів комплексної реконструкції повинні займати майже основний розділ в Законі та інших нормативних актів. Детально та чітко визначені права та обов'язки дозволять уникнути спірних питань та судових розглядів.

Діючим Законом визначено, що реалізація інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду здійснюється за умови попереднього і повного відшкодування вартості власникам жилих приміщень втрат шляхом надання за їх згодою іншого житла або грошової компенсації. Відселення наймачів жилих (нежилих) приміщень здійснюється за умови попереднього надання їм інших рівноцінних за площею та кількістю кімнат жилих (нежилих) приміщень у межах кварталу (мікрорайону) комплексної реконструкції населеного пункту в порядку, встановленому законодавством. Власникам нежилих приміщень надається за їх згодою інше рівноцінне нежиле приміщення або грошова компенсація.

Але, Законом не визначений порядок та умови проведення відшкодування вартості власникам приміщень. Тому, необхідно розробити такий порядок, внести зміни до цього Закону, до закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [17], до закону України «Про оцінку земель» [18] та інших нормативних актів.

Також, Законом не визначено поняття рівноцінне приміщення для власників нежилих приміщень. В законодавстві України немає визначень рівноцінності щодо нежитлових приміщень, які використовують в комерційних цілях. Відсутність чітких правил відшкодування вартості або заміни майна на рівноцінне приведе до численних судових позовів.

Так, наприклад, згідно ст. 9 Житлового кодексу УРСР [19] ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

Згідно ст. 110 Житлового кодексу УРСР [19] громадяни виселяються з жилих будинків державного і громадського житлового фонду з наданням іншого благоустроєного жилого приміщення, якщо: будинок, у якому знаходиться жила приміщення, підлягає знесенню; будинок (жила приміщення) загрожує обвалом; будинок (жила приміщення) підлягає переобладнанню в нежилий.

Відповідно до статті 113 Житлового кодексу УРСР [19] надаване громадянам у зв'язку з виселенням інше благоустроєне жила приміщення повинно знаходитись у межах даного населеного пункту і відповідати вимогам статті 50 цього Кодексу. Громадянам, які займали окрему квартиру, повинно бути надано окрему квартиру. Якщо наймач займав більш як одну кімнату, йому надається жила приміщення, що складається з того ж числа кімнат. За розміром жила приміщення має бути не меншим за те, яке займав наймач, однак у межах норми жилої площі. Якщо наймач або член сім'ї, що проживає разом з ним, має право на додаткову жилу площу і фактично користується нею, жила приміщення надається з урахуванням норми додаткової жилої площі. У разі виселення з жилого приміщення, меншого за розміром, ніж це передбачено для надання жилого приміщення в даному населеному пункті, виселюваному надається жила приміщення відповідно до встановленого розміру.

Згідно ст. 50 Житлового кодексу УРСР [19] жила приміщення, що надається громадянам для проживання, має бути благоустроєним стосовно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам. При наданні жилих приміщень не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі, старшими за дев'ять років, крім подружжя. Особам похилого віку, а за висновком лікувально-профілактичного закладу також відповідним категоріям осіб з інвалідністю і хворих на їх прохання жилі приміщення надаються на нижніх поверхах або в будинках з ліфтами.

Таким чином, необхідно визначитись з поняттями рівноцінне та благоустроєне приміщення, щоб уникнути колізій в тлумаченні термінів, необхідно внести відповідні зміни до Закону [1], до Житлового кодексу УРСР [19] та інших нормативних актів.

Законом визначено, що жила площа, що пропонується, може бути

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

безоплатно збільшена до 50 відсотків жилої площі квартири будинку, що підлягає знесенню. Власнику (наймачу) жилого приміщення, який перебуває на день набрання чинності цим Законом на квартирному обліку, надається нове житло з урахуванням норми жилої площі, встановленої законом. Необхідно внести зміни до Податкового кодексу України, щоб уникнути визначення подарунку за отримання до 50 відсотків додаткової площі з боку інвестора-забудовника.

Законом визначені права та гарантії власникам житла та нежилых приміщень, але зовсім не зазначені права та гарантії орендарям, права яких захищає цивільний кодекс України.

Крім того, в Законі не визначений порядок реалізації прав іпотекодержателів об'єктів іпотеки під час виселення власників приміщень або отримання ними компенсацій.

Законом не визначені також права спадкоємців, якщо у заповіті зазначена конкретна квартира; права набувачів за договорами довічного утримання (догляду), за якими одна сторона (відчужувач) передає іншій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно; не зовсім зрозуміла ситуація з реалізацією прав кредиторів під час процедури банкрутства, якщо майно боржника підпадає під

Законом визначено, що спори щодо вилучення жилого (нежилого) приміщення, розміру викупної вартості або інших умов компенсації вирішуються в судовому порядку. Але, задача реконструкції здійснити її у визначені строки з врахуванням інтересів громади, а не загрузнути в судових розглядах та заборонах.

Як бачимо профільним Законом не визначені повно та чітко права та гарантії мешканців та власників приміщень. Таким чином, необхідно визначитись та внести відповідні зміни до цивільного кодексу України, до Кодексу України з процедур банкрутства, до Податкового кодексу України.

6.4. Врегулювання питань, які виникають після реалізації проєкту заміни, реконструкції застарілого житлового фонду (визначення балансоутримувача будинку, оформлення права власності тощо).

Серед важливих питань, які виникають після реалізації проєкту реконструкції, є питання прийняття готових об'єктів в експлуатацію та здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

В середині 90-х років були поодинокі спроби здійснення реконструкції старого житла в м. Києві. Так, 05.11.96 р. було видане Розпорядження Київської міської державної адміністрації за №1756 «Про організацію відселення мешканців з п'ятиповерхових будинків масової житлової забудови 60-х років, що підлягають реконструкції або знесенню». Розпорядження було видане з метою додержання чинного законодавства при відселенні мешканців з п'ятиповерхових будинків масової житлової забудови 60-х років, що підлягають реконструкції або знесенню. Але, на той час мова йшла про реконструкцію існуючих будинків, без їх знесення. Тому громадянам, яким жилі приміщення у будинку, що підлягає реконструкції, належали на праві приватної власності та особам, які спільно з ними проживають, надавалися за їхньою згодою на час реконструкції інші жилі приміщення в межах цього населеного пункту, які відповідали санітарним та технічним вимогам. Після закінчення реконструкції будинку, вони вселялися до жилих приміщень, які раніше займали.

Сьогодні економічна доцільність реконструкції старого житла полягає в знесенні старих будинків та будівництві на їх місці нового, багатоповерхового і комфортного житла.

Згідно статті 12 Закону України «Про комплексну реконструкцію...» [1] відселення наймачів жилих (нежилих) приміщень здійснюється за умови попереднього надання їм інших рівноцінних за площею та кількістю кімнат жилих (нежилих) приміщень у межах кварталу (мікрорайону) комплексної реконструкції населеного пункту в порядку, встановленому законодавством. Відселення власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень будинків, що реконструюються, здійснюється за умови згоди цих власників (наймачів) відповідно до договорів, які

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проєкту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

інвестор-забудовник укладає з кожним власником (наймачем) цих приміщень.

Таким чином, для відселення власників реконструйованого житла, інвестор-забудовник повинен побудувати нове житло. Це так званий «хвильовий метод»: спочатку будується будинок, в який переселяються мешканці зі старого житла, потім «хрущовки» зносяться, а на їхньому місці зводиться нове житло. Отже, мешканці залишаються у своєму ж районі, недалеко від того місця, де жили раніше.

Після прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [20], до спільної власності віднесено земельну ділянку та прибудинкову територію. Тепер, навіть після знищення (руйнування) багатоквартирного будинку, майнові права на земельну ділянку, а також належні до неї будівлі, споруди та прибудинкову територію, зберігаються за його співвласниками. Це суперечить розумінню комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житла, визначеними відповідним Законом. Таким чином, необхідні відповідні зміни до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [20] з ерахуванням проблеми реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житла.

Згідно статті 11 Закону України «Про комплексну реконструкцію...» [1] визначено, що органи місцевого самоврядування ініціюють разом з інвесторами-забудовниками скликання установчих зборів щодо створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків; передають у власність або в оренду об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку земельну ділянку - прибудинкову територію.

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку визначаються Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». [21] Цей Закон регулює: порядок створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об'єднань, асоціацій; відносини суб'єктів права власності щодо користування та розпорядження спільним майном співвласників у об'єднанні; відносини між об'єднаннями та асоціаціями; відносини між об'єднаннями, асоціаціями і органами державної влади

та органами місцевого самоврядування; відносини між об'єднаннями і господарюючими суб'єктами.

Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами. Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Тобто, законодавець визначив в завершальній стадії процесу реконструкції старого житла тільки організацію об'єднання співвласників багатоквартирного будинку для передачі йому прав на земельну ділянку - прибудинкову територію. При цьому в Законі пропущений порядок, умови та механізм оформлення прав власності на нові приміщення особам, які були відселені з будинку, що підлягає знесенню. В Законі також не визначені відповідальні особи за завершальний процес реконструкції старого житла.

Відповідно до статті 15 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [22]? державній реєстрації підлягають виключно заявлені права та їх обтяження за умови їх відповідності законодавству і поданим документам. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень встановлює Кабінет Міністрів України у Постанові від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553). Законом та Постановою КМУ регулюються питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, об'єкти незавершеного будівництва, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна тощо.

Постанова КМУ № 1127 закріплює такі поняття як новозбудований об'єкт - завершений будівництвом об'єкт нерухомого майна, державна реєстрація права власності на який проводиться вперше, а також реконструкція - реконструкція,

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

реставрація або капітальний ремонт об'єкта містобудування. Враховуючи те, що ані Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ані відповідна Постанова КМУ не передбачають окремі процедурні правила державної реєстрації для власника житлового (нежитлового) фонду, набутого в результаті реконструкції, заміни, будуть застосовані загальні правила реєстрації нерухомого майна -новозбудованого об'єкту.

Перелік використаних джерел:

1. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Закон України / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2007, № 10, ст.88. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16>
2. Цивільний Кодекс України. № 435-IV від 16.01.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/435-15>
3. Земельний Кодекс України. № 2768-III від 25.10.2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
4. Про інвестиційну діяльність. Закон України. № 1560-XII 1991. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/sp:info->
5. Про місцеве самоврядування в Україні. Закон України № 280/97-ВР від 21.05.1997 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/280/97-%D0%B2%D1%80>
6. Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, затверджене Рішенням Київської міської ради V сесії V скликання від 24 травня 2007 року N 528/1189.
7. Положення про проведення інвестиційних конкурсів у місті Києві. Відповідно до Рішення Київської міської ради VI сесія VIII скликання від 22 лютого 2018 року N 336/4400.
8. Інвестор капітального будівництва. Наказ, Положення, Міністерство фінансів України, Міністерство економіки України, Державний комітет України у справах містобудування і архітектури, від 23.09.1996 № 127/201/173. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ips.ligazakon.net/document/TM002678?an=1>
9. Замовник-інвестор. Постанова, Кабінет Міністрів України, від 31.01.2000 № 168, [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ips.ligazakon.net/document/TM002295?an=1>
10. Забудовник. Постанова, Кабінет Міністрів України, від 22.07.1998 № 1114, [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ips.ligazakon.net/document/TM002197?an>

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

11. Забудовник. Рішення, Київська міська рада, від 27.01.2005 № 11/2587, [Електронний ресурс]. – Режим доступу^ <https://ips.ligazakon.net/document/TM024978?an=1>
12. «Забудовник» Постанова, Кабінет Міністрів України, від 29.05.2001 № 584, [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ips.ligazakon.net/document/TM026356?an=1>
13. Про архітектурну діяльність. Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/687-14/stru>
14. Положення про організацію робіт та порядок залучення інвесторів до реконструкції п'ятиповерхових будинків масової житлової забудови 60-х років Розпорядженням Київської міської державної адміністрації. № 1044 від 01.07.1996 р
15. Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва. Затверджене Рішенням Київської міської ради V сесії V скликання від 24 травня 2007 р., № 528/1189.
16. Про затвердження Порядку проведення державної експертизи інвестиційних проектів. Постанова КМУ від 09.06.2011 р. № 701. (в редакції постанови КМУ від 18 липня 2012 р. № 683). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/701-2011-%D0%BF>
17. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України від 12.07.2001 р., № 2658-III. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
18. Про оцінку земель. Закон України від 11.12.2003 р., № 1378-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
19. Житловий Кодекс Української РСР. № 5464-X від 30.06.1983 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>
20. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII, [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
21. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Закон України від 29.11.200 р., № 2866-III. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/2866-14/ed20150701>
22. Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України «від 01.07.2004 р., № 1952-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

7. РЕКОМЕНДАЦІЇ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІН ЗАКОНОДАВЧОЇ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЇ БАЗИ ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

7.1. Підготовка та надання рекомендацій та пропозицій щодо змін законодавчої та нормативно-правової бази на національному та місцевому рівні, пов'язаної з комплексною реконструкцією кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, з відповідним обґрунтуванням

Проаналізувавши наявну законодавчо-правову базу, що регулює питання реалізації комплексної реконструкції, можна зробити впевнений висновок щодо її неузгодженості та недосконалості.

Зокрема, слід опрацювати наступні питання:

1) Необхідно визначитись з метою Закону про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Більш розширити перелік та характеристику будинків, які підпадають під реконструкцію.

2) Ввести в термінологію більш зрозумілий термін – реновація житла, наприклад: комплекс заходів з підготовки та здійсненню реконструкції або знесення будинків, 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.

3) Розробити загальнодержавну програму реконструкції житла та позначити в рамках програми можливість приймати свої місцеві програми, проекти та плани з реконструкції житла. Загальна програма повинна бути не декларативною, а більш детальною, тому що, на підставі цієї програми місцеві органи влади будуть складати свої програми та плани, а держава в даному випадку повинна бути гарантом дотримання прав та інтересів всіх учасників процесу.

4) Крім того, необхідно до фінального затвердження програми реновації долучати мешканців кварталів, що плануються реконструювати через форму

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

громадських слухань. Затвердження програми мешканцями кварталу надасть можливість уникнути численних судових позовів щодо реконструкції.

5) Крім того, Законом не визначений чітко механізм фінансування програми реконструкції житла. Внаслідок відсутності довіри населення до органів влади та до забудовників, через численні скандали: «Еліта-центр», «Укрбуд», незаконні будівництва «Укогруп» та інші, необхідно встановити механізм фінансування програми реконструкції через фонди фінансування, які будуть діяти за рахунок державних та приватних коштів інвесторів.

6) В Законі необхідно чітко визначити повноваження державних та місцевих органів влади, їх взаємодію та принципи співробітництва в рамках програми реновації.

7) Інвестиційний конкурс на право проведення реконструкції кварталів необхідно зробити відкритим, щоб мешканці або представники громади могли контролювати процес проведення та затвердження результатів конкурсу.

8) В Законі необхідно розширити розділ гарантій прав власників приміщень, які потрапляють в програму реновації. Чітко визначити правила, порядок, гарантії надання інших (рівнозначних) приміщень, або відшкодування вартості приміщень.

9) В Законі немає поняття та порядку укладання договорів на нові приміщення, які поліпшення надаються власникам в складі нового житла або нежитлових приміщень.

10) Необхідно чітко визначити механізм співпраці між інвестором-збудовником та місцевим органом влади.

11) Законом взагалі не розглянутий процес завершення реконструкції старого житла.

12) Таким чином, вважаємо, що замість корегування деяких статей в Законі, необхідно викласти цей Закон в новій та розширеній редакції, пов'язаної зі змінами в інші законодавчі акти, що регулюють широкий спектр відношень в сфері реконструкції старого житла через програму реновації.

7.2. Рекомендації та пропозиції щодо змін нормативноо забезпечення

В частині удосконалення нормативного забезпечення реалізації Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду слід, зокрема, передбачити:

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

2) Відсутність вітчизняної практики реалізації подібних програм призвела до втрати актуальності цього Закону та його невідповідності сучасним соціально-економічним умовам та напрацьованій в останнє десятиліття законодавчій базі з питань землевпорядкування та урахування майнових прав.

3) Проект нового Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», який наразі розробляється, нажаль, не забезпечив вирішення питань його узгодженості з іншою чинною законодавчою та нормативно-правовою базою.

4) Зокрема, потребує вирішення проблема урахування питань землевпорядкування та майнових прав власників/користувачів як окремих земельних ділянок, так і окремих житлових і нежитлових приміщень.

5) На нашу думку, *остаточні рекомендації* щодо змін до проекту Закону «Про комплексну реконструкцію...» можуть зроблені тільки після розроблення пілотних проектів комплексної реконструкції кварталів.

За результатами дослідження поняття «застарілий житловий і фонд» розроблені рекомендації щодо внесення змін до закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонд».

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

Таблиця 7.2.1

Порівняльний аналіз визначення застарілого житлового фонду

Згідно чинного ЗУ «Про комплексну реконструкцію...»

та проекту ЗУ «Про комплексну реконструкцію...»

№ п/п	Критерії визначення об'єктів застарілого житлового фонду		ЗУ «Про комплексну реконструкцію...»	Проект ЗУ «Про комплексну реконструкцію...»	Наші пропозиції
1	2		3	4	5
1.	Тип об'єкту реконструкції		«...сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови...»	«...сукупність багатоквартирних будинків...»	сукупність багатоквартирних будинків
2.	Поверховість		«...до п'яти поверхів, крім садибної забудови...»	не регламентує	не регламентувати
3.	Відповідність певним нормативним вимогам		«...за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання»	«...технічний стан яких не відповідає основним вимогам до будівель і споруд, визначеним технічними регламентами»	технічний стан та техніко-економічні показники яких не відповідають основним сучасним мінімальним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання
4.	Строк експлуатації		«граничний строк експлуатації яких збіг»	не регламентує	не регламентувати
5.	Технічний стан	знос	« <u>або</u> знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 відсотків»	не регламентує	фізичний знос будівлі становить: не менше 50 % (для об'єктів реконструкції першої черги), не менше 40% (для об'єктів реконструкції другої черги),
		інші характеристики технічного стану	не регламентує	«...технічне обстеження яких підтвердило їх непридатність для проживання»	не регламентувати

Таким чином, спираючись на вищесказане, пропонуємо наступне визначення **застарілого житлового фонду** для комплексної реконструкції першої черги - сукупність багатоквартирних будинків, технічний стан яких не відповідає мінімальним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, середній фізичний знос яких, встановлений в результаті технічного обстеження, становить не менше 50 % (табл.7.2.2.).

Таблиця 7.2.2

Об'єкт застарілого житлового фонду і заходи необхідні для його реконструкції в контексті комплексної реконструкції кварталу і заходи

	Об'єкт застарілого житлового фонду в контексті комплексної реконструкції	Заходи щодо комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону)
1	2	3
Комплексна реконструкція <i>першої черги</i>	Квартал (мікрорайон), що складається з житлових будинків, технічний стан яких не відповідає мінімальним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, середній фізичний знос яких, встановлений в результаті технічного обстеження, становить не менше 50 %.	Переважним чином знесення будинків через неможливість або соціально-економічну недоцільність проведення заходів з реконструкції існуючих будівель
Комплексна реконструкція <i>другої черги</i>	Квартал (мікрорайон), що складається з житлових будинків, технічний стан яких не відповідає мінімальним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, середній фізичний знос яких становить не менше 40 %.	Модернізація, реконструкція. Знесення будинків у виключних випадках, коли реконструкція існуючих будівель є неможливою або соціально-економічно не доцільною

Визначення застарілого житлового фонду для комплексної реконструкції другої черги – сукупність багатоквартирних будинків, технічний стан яких не відповідає основним сучасним мінімальним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, середній фізичний знос яких становить не менше 40 %.

Заходи, що здійснюються в процесі комплексної реконструкції залежать від планувальних особливостей кварталу (мікрорайону), технічного стану будинків, можливостей фінансування, результатів громадських зборів та інших факторів.

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
----------------------------------	--------------------	--

Важливо зазначити, що чинний закон «Про комплексну реконструкцію...» пропонує в якості об'єкта комплексної реконструкції розглядати «сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови». Проект закону розглядає як об'єкт комплексної реконструкції «сукупність багатоквартирних будинків». Обидва нормативних акти обмежуються виключно житловими будинками. В той час, як в вище зазначений період відбувалось також будівництво громадських будинків з тією ж конструктивною схемою. Отже, обмеження об'єктів комплексної реконструкції виключно об'єктами житлового фонду є не обґрунтованим. З нашої точки зору поняття застарілого фонду в контексті робіт з комплексної реконструкції варто розшири і на об'єкти громадського призначення.

7.3. Пропозиції щодо можливих механізмів фінансування

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

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
---------------------------	--------------------	--

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 (оцінку)**, 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

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап I. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--

ДОДАТКИ

ПП «Інститут Урбаністики»	м. Київ 2019 р.	Розроблення проекту Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (Договір № 78 від 09 жовтня 2019 р.). Етап І. Дослідно-аналітична частина. Книга 1
------------------------------	--------------------	--