КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

08.12.2022 № 5818/5859

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

Відповідно до законів України «Про столицю України – місто-герой Київ», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про регулювання містобудівної діяльності», рішення Київської міської ради від 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», з метою реалізації Стратегії розвитку міста Києва до 2025 року, затвердженої рішенням Київської міської ради від 15 грудня 2011 року № 824/7060, для прискорення комплексного вирішення питань оновлення кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду міста, розвитку інфраструктури, забезпечення комфортних умов для проживання мешканців міста Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві (далі – Програма), що додається.

2. Затвердити перелік кварталів, які підлягають першочерговій комплексній реконструкції, що додається.

3. Визначити Департамент будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідальним виконавцем з реалізації Програми.

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

4.1. Забезпечити виконання Програми в межах обсягу видатків, передбачених у бюджеті міста Києва на відповідні роки.

4.2. Подавати Київській міській раді, Департаменту фінансів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації):

квартальні та річні звіти про виконання завдань і заходів Програми до 20 числа другого місяця, що настає за звітним періодом;

заключний звіт про виконання завдань і заходів Програми не пізніше ніж у тримісячний строк після закінчення встановленого строку виконання Програми;

уточнені річні звіти про виконання завдань і заходів Програми (у разі потреби) до 01 квітня року, наступного за звітним;

забезпечити розміщення на Єдиному вебпорталі територіальної громади міста Києва річного (квартального) та заключного звітів про результати виконання Програми.

4.3. Забезпечити організацію та проведення конкурсу із залучення інвесторів-забудовників для реалізації проєктів комплексної реконструкції, заміни житлового фонду згідно з рішенням, прийнятим відповідно до законодавства.

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

4.5. Забезпечити розробку проєктів розпоряджень Київського міського голови про затвердження переліку кварталів застарілого житлового фонду, які підлягають комплексній реконструкції.

5. Київському міському голові затверджувати перелік кварталів застарілого житлового фонду, які підлягають комплексній реконструкції.

6. Установити, що обсяг фінансування для здійснення заходів із реалізації Програми визначається в межах бюджетних призначень, установлених показниками бюджету міста Києва на відповідний рік.

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

8. Визнати таким, що втратило чинність, рішення Київської міської ради від 12.11.2019 № 52/7625 «Про здійснення інвентаризації застарілого житлового фонду в м. Києві».

9. Оприлюднити це рішення в установленому порядку.

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

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА * СЕКРЕТАРІАТ * УКРАЇНА

Київський міський голова Віталій КЛИЧКО

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішення Київської міської ради
від 08.12.2022 № 6218/6859

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
СЕКРЕТАРІАТ
1
УКРАЇНА

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

Основні положення

ЗМІСТ

ТЕКСТОВА ЧАСТИНА. ВСТУП 3

I. ПАСПОРТ ПРОГРАМИ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В МІСТІ КИЄВІ 6

II. ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМ, НА РОЗВ'ЯЗАННЯ ЯКИХ СПРЯМОВАНА ПРОГРАМА 8

III. ВИЗНАЧЕННЯ МЕТИ КОМПЛЕКСНОЇ ПРОГРАМИ 11

IV. СТРУКТУРА ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ М. КИЄВА..... 12

V. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ 19

VI. ПЕРЕЛІК ОБ'ЄКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ..... 26

Формування меж об'єктів комплексної реконструкції

Формування переліку кварталів (мікрорайонів) для проведення чергової комплексної реконструкції

VII. ПРИНЦИПИ, МЕТОДИ ТА МЕХАНІЗМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ 32

Принципи реалізації Програми комплексної реконструкції

Можливі методи комплексної реконструкції застарілого фонду

Пропозиції щодо можливих механізмів фінансування проєктів комплексної реконструкції

VIII. ПЕРЕЛІК ПЕРШОЧЕРГОВИХ ЗАВДАНЬ І ЗАХОДІВ ПРОГРАМИ, РЕЗУЛЬТАТИВНИХ ПОКАЗНИКІВ ПРОГРАМИ 38

ГРАФІЧНА ЧАСТИНА 39

ТЕКСТОВА ЧАСТИНА. ВСТУП

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

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

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

Виконання проєкту Програми здійснювалось поетапно:

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

Етап III «Паспорти територій застарілого житлового фонду в розрізі адміністративних районів міста Києва». Договір на виконання № 82 від 16 листопада 2021 року, за кодом CPV за ДК 021:2015 – 71410000-5 «Послуги у сфері містобудування».

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

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

Основні законодавчі та нормативно-правові документи, використані при розробленні проєкту:

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

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

При розробленні проєкту було проаналізовано таку чинну та проєктну містобудівну документацію:

1. Чинний Генеральний план розвитку м. Києва та проект планування його приміської зони до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.
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 від 16.09.2010 № 35/4847.
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 перебувають на етапі розроблення).
5. Отчет о возможности реконструкции пятиэтажных жилых домов строительства 60-х годов в 8-ми районах г. Киева, 1996 р.
6. Міська програма комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, проєкт, м. Київ, 2008 р.
7. Містобудівна концепція реновації забудови території уздовж вул. Маршала Гречка в Подільському районі м. Києва (від № 2 до №2 6-а), 2006 р.
8. Програма економічного і соціального розвитку міста Києва на 2021–2023 роки.
9. Інші проєктні та передпроєктні пропозиції.

І. ПАСПОРТ ПРОГРАМИ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В МІСТІ КИЄВІ

1	Мета Програми	Розроблення послідовної системи заходів забезпечення проведення комплексної реконструкції застарілого житлового фонду з формуванням комфортних умов житлового середовища в сучасних соціально-економічних умовах міста Києва					
2	Оперативні цілі, визначені Стратегією розвитку міста Києва (іншими стратегічними документами), на досягнення яких спрямована програма	Гармонійний розвиток міста з урахуванням інтересів громади, бізнесу та влади. Підвищення якості міського планування з урахуванням потреб громади та сучасних європейських практик					
3	Дата, номер і назва розпорядчого документа про розроблення проєкту Програми	Розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.07.2017 № 828 «Про організаційне 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	Розробник Програми	Департамент будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)					
5	Відповідальний виконавець Програми	Департамент будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)					
6	Співвиконавці Програми	Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)					
7	Строки реалізації першочергових заходів Програми	2022–2026 роки					
8			у тому числі за роками				
	Обсяги фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми	Всього, тис. грн	2022	2023	2024	2025	2026
	Всього	494800,00	10000,00	15000,00	140000,00	150000,00	179800,00

	У тому числі за джерелами:						
	державний бюджет						
	бюджет міста Києва	494800,00	10000,00	15000,00	140000,00	150000,00	179800,00
	інші джерела						

ІІ. ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМ, НА РОЗВ'ЯЗАННЯ ЯКИХ СПРЯМОВАНА ПРОГРАМА

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

В Україні масове будівництво того періоду здійснювалося в м. Києві (7,5 млн кв. м) та в містах із високорозвинутим 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 становила близько 25 тисяч одиниць. Подібне будівництво велося також по всій Західній і Східній Європі і навіть в Азії (В'єтнам). Проте в Європі такі будинки дуже швидко реконструювали. Було проведено капітальний ремонт будівель з утепленням стін, заміною столярки, сантехніки, з новим облаштуванням.

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

На цей час, коли з кожним роком технічний стан будівель починає катастрофічно погіршуватися, будинки починають руйнуватися, призводячи до

матеріальних збитків і, що найбільш жахливо, до людських жертв (див. рис. 1).

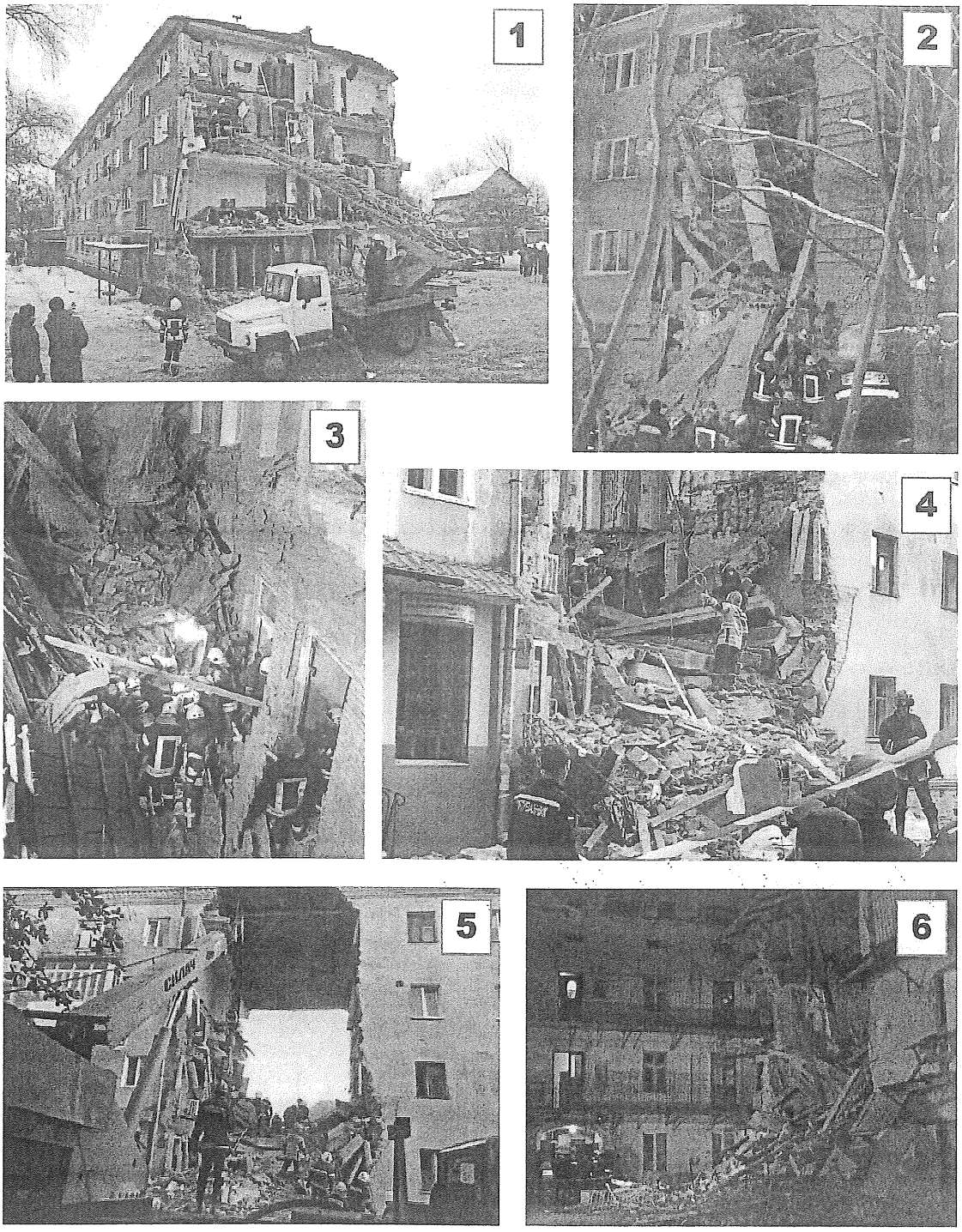


Рисунок 1. Приклади руйнування будинків в Україні

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

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

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

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

ІІІ. ВИЗНАЧЕННЯ МЕТИ КОМПЛЕКСНОЇ ПРОГРАМИ

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

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

протидія деградації житлового фонду;

забезпечення подальшого розвитку соціальної інфраструктури та оновлення існуючої інженерної та транспортної інфраструктури;

формування комфортних умов проживання населення;

сприяння підвищенню ефективного використання міських територій і збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету;

залучення додаткових інвестицій у розвиток міста;

забезпечення подальшого сталого розвитку міста Києва.

IV. СТРУКТУРА ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ М. КИЄВА

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

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

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

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

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

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

Нижче наведено характеристику основних конструктивних схем, архітектурно-планувальних рішень і техніко-економічних показників у розрізі виділених типів застарілого житлового фонду.

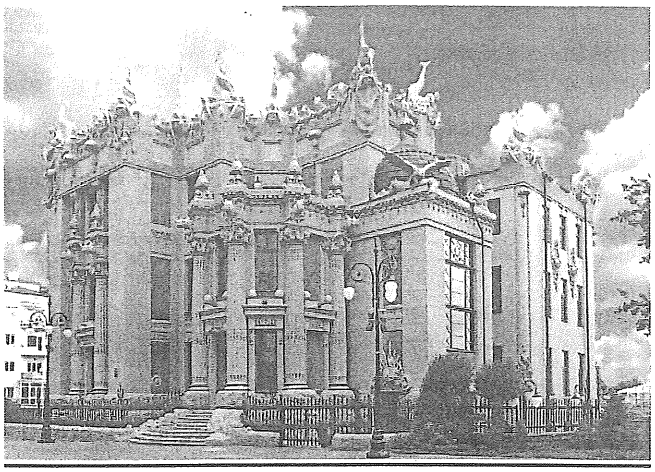
1. Будинки історичного типу

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

об'єкти культурної спадщини, що занесені до Державного реєстру пам'яток культурної спадщини. Більшість таких будинків-пам'яток використовуються як громадські будівлі, перебувають під охороною держави та мають достатньо добрий технічний стан, наприклад, Будинок з химерами архітектора Городецького. Проте, навіть незважаючи на статус пам'ятки, іноді вони мають надто ветхий технічний стан і перебувають на межі руйнування (будинок І. Сікорського, рис. 2);

об'єкти, що не мають статусу пам'ятки культурної спадщини, проте такі, що формують так звану фонову історичну забудову міста.

Будинок з химерами архітектора Городецького



Будинок-садиба І. Сікорського

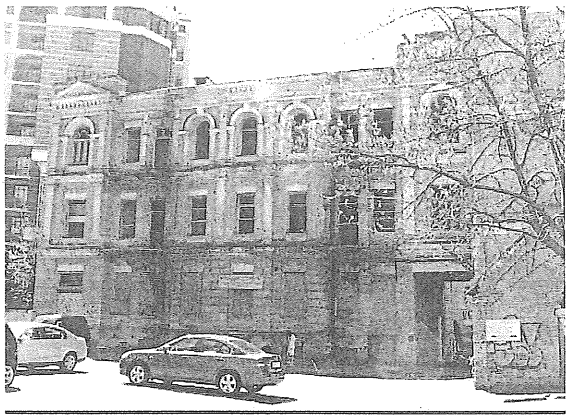


Рисунок 2. Загальний вигляд будинків історичного типу

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

2. Будинки барачного типу

Будинки барачного типу споруджувались після II Світової війни як тимчасове житло, але й дотепер у м. Києві нараховується до ***0,297 млн м²*** подібних будинків. Будувалось таке житло без точних розрахунків, зі значною економією, з підручних матеріалів (зазвичай із цегли зруйнованих будинків). На сьогодні житло такого типу збереглося на Сирці, в Дарниці та частково на Чоколівці (рис. 3).

Дарницьке соцмістечко



Район ДВРЗ



Рисунок 3. Загальний вигляд будинків барачного типу

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

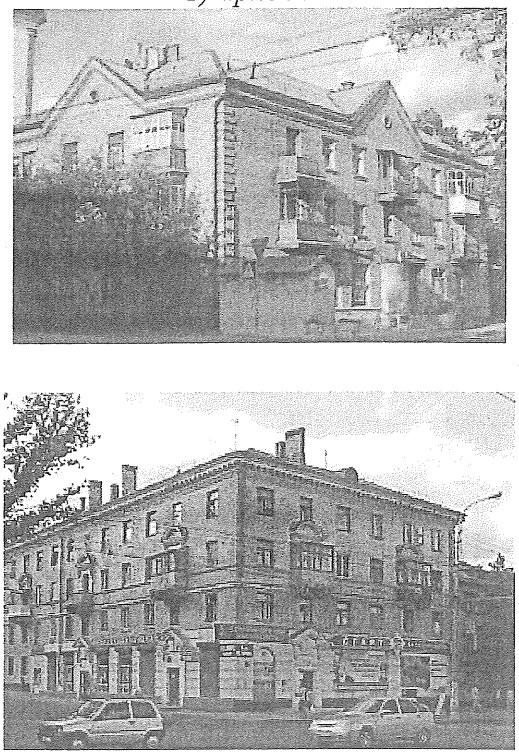
3. Будинки типу «сталінка»

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

«рядові» будинки – триповерхові з висотою поверху 3,3 м, мають цегляні стіни, перекриття – дерев'яні, покрівля – скатна з горищем;

«номенклатурні» будинки мають 5–10 поверхів з ліфтом. Внутрішнє планування квартир, приміщення загального користування, сходові клітини, вхідні холи і підсобні приміщення, балкони, лоджії, еркери достатньо просторі (див. рис. 4).

1) «рядові»



2) «номенклатурні»



Рисунок 4. Загальний вигляд будинків типу «сталінка»

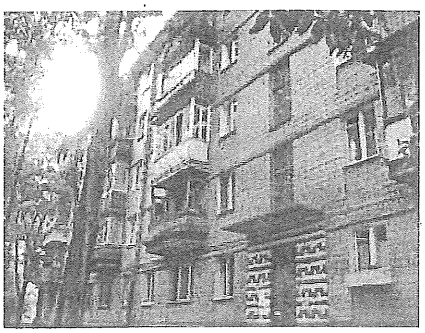
В забудові типу «сталінка» з'явились ознаки серійності: зовнішня схожість, схоже планування та будівельні матеріали. В цей період було налагоджено виробництво уніфікованих деталей (залізобетонних плит перекриття, деталей фундаментів, збірних колон тощо). Це створило передумови для широкої індустріалізації,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

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

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

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

1) серія 1-438 цегляна



2) серія 1-464 панельна



3) серія 1-480 цегляна



4) серія 1-480 панельна



5) серія 1-464-А





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

– *«хрущовки» панельні* п'яти- (серія 1-464) та дев'ятиповерхові (серія 1-464-А) не отримали в Києві широкого розповсюдження. Конструктивна схема – безкаркасна з поперечними несучими стінами;

– *«хрущовки» цегляні, панельні* п'ятиповерхові (серія 1-480), найбільш широко розповсюджені в Києві. Конструктивна схема – перехресно-стінова. Фундаменти – бетонні, стіни – цегляні з покриттям керамічною плиткою або панелі залізобетонні.

Зважаючи на формулювання поняття «застаріла житлова забудова», наведене

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

Диференціація забудови дозволить більш ефективно використовувати різні методи реконструкції застарілого житлового фонду від повного знесення до ущільнення, модернізації, реконструкції та реставрації. Порівняльну й узагальнену характеристики різних типів застарілої забудови наведено в табл. 1.

Таблиця 1.

Основні характеристики різних типів застарілих житлових будинків

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

Продовження Таблиці 1.

Основні характеристики різних типів застарілих житлових будинків

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

V. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

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

1) Адресного переліку житлових будинків для комплексної реконструкції кварталів, сформованого районними в м. Києві державними адміністраціями (надано замовником);

2) Програми економічного і соціального розвитку міста Києва на 2021–2023 роки (режим доступу: https://dei.kyivcity.gov.ua/files/2020/8/17/proiet_Hrogramu_SER_na_2021_2023_roki.pdf);

3) даних Інформаційно-аналітичної системи управління житловим фондом м. Києва (режим доступу: https://www.municipal.kiev.ua/kiev/), створеної при Департаменті житлово-комунальної інфраструктури та Департаменті економіки та інвестицій виконавчого органу КМР (КМДА).

За результатами проведеного аналізу загальний обсяг застарілого житлового фонду в м. Києві (без урахування приватних садибних та 9-поверхових будинків) становить ***11 143,8 тис. м^2***. Він розташований у ***4 948 будинках***. Чисельність населення, що проживає в зазначеному житловому фонді, – ***576,9 тис. осіб***.

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

За результатами проведеного дослідження наявної застарілої забудови в місті Києві уточнені обсяги застарілих житлових фондів характеризуються такими значеннями (характеристику наведено в цілому по місту Києву та в розрізі адміністративних районів міста, див. табл. 2).

Таблиця 2.

Узагальнені обсяги застарілого житлового фонду за типами забудови м. Київ

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

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

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

Таблиця 3.

Голосіївський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	163	2688	179309,4	4743
барачного типу (1920–1955 рр.; до 3 поверхів включно)	43	681	29213,9	1987
«сталінки» (1920–1955 рр.; 4-5 поверхів)	62	1885	93665,2	4207
«хрущовки» (після 1955 року), всього	303	19753	716671,8	43969
– цегляні	292	18961	694458,5	42462
– панельні	8	758	22213,3	1507
– дані відсутні	3	34	0,0	0
РАЗОМ	**571**	**25007**	**1018860,3**	**54905**
Садибна та малоповерхова блокована	67	102	6695,6	285

Таблиця 4.

Дарницький адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	0	0	0,0	0
барачного типу (1920–1955 рр.; до 3 поверхів включно)	61	870	40317,0	2334
«сталінки» (1920–1955 рр.; 4-5 поверхів)	4	117	7723,3	308
«хрущовки» (після 1955 року), всього	171	11025	443656,6	28716
– цегляні	150	10031	406716,1	26507
– панельні	4	250	13428,9	657
– дані відсутні	17	744	23511,5	1551
РАЗОМ	**236**	**12012**	**491696,9**	**31357**
Садибна та малоповерхова блокована	7	10	497,2	29

Таблиця 5.

Деснянський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	0	0	0,0	0
барачного типу (1920-1955 рр.; до 3 поверхів включно)	7	45	2406,8	127
«сталінки» (1920-1955 рр.; 4-5 поверхів)	0	0	0,0	0
«хрущовки» (після 1955 року), всього	60	4665	186184,7	11047
– цегляні	27	1437	59813,7	3793
– панельні	25	2649	103643,0	5731
– дані відсутні	8	579	22728,0	1523
РАЗОМ	**67**	**4710**	**188591,5**	**11174**
Садибна та малоповерхова блокована	7	14	1164,8	49

Таблиця 6.

Дніпровський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	0	0	0,0	0
барачного типу (1920–1955 рр.; до 3 поверхів включно)	73	1371	70250,8	3828
«сталінки» (1920–1955 рр.; 4-5 поверхів)	20	799	44553,3	2013
«хрущовки» (після 1955 року), всього	537	42104	1851359,9	101346
– цегляні	245	17704	780876,8	43304
– панельні	286	23813	1054919,6	56597
– дані відсутні	6	587	15563,5	1444
РАЗОМ	**630**	**44274**	**1966164,0**	**107187**
Садибна та малоповерхова блокована	17	27	1394,3	93

Таблиця 7.

Оболонський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	19	121	4046,4	188
барачного типу (1920–1955 рр.; до 3 поверхів включно)	15	178	7208,7	394
«сталінки» (1920–1955 рр.; 4-5 поверхів)	8	330	16333,9	719
«хрущовки» (після 1955 року), всього	72	4061	182382,6	9615
– цегляні	70	3941	177158,9	9367
– панельні	2	120	5223,7	248
– дані відсутні	0	0	0,0	0
РАЗОМ	**114**	**4690**	**209971,6**	**10916**
Садибна та малоповерхова блокована	21	32	3937,1	157

Таблиця 8.

Печерський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	151	2593	164804,8	5405
барачного типу (1920-1955 рр.; до 3 поверхів включно)	17	330	19196,7	749
«сталінки» (1920-1955 рр.; 4-5 поверхів)	92	3781	153606,8	7888
«хрущовки» (після 1955 року), всього	279	15987	634731,5	33397
– цегляні	278	15959	631605,7	33323
– панельні	1	28	3125,8	74
– дані відсутні	0	0	0,0	0
РАЗОМ	**539**	**22691**	**972339,7**	**47440**
Садибна та малоповерхова блокована	9	13	6294,7	33

Таблиця 9.

Подільський адміністративний район м. Києва

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

Таблиця 10.

Святошинський адміністративний район м. Києва

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

Таблиця 11.

Солом'янський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	18	338	25236,6	840
барачного типу (1920–1955 рр.; до 3 поверхів включно)	90	1405	62536,3	2898
«сталінки» (1920–1955 рр.; 4-5 поверхів)	37	1651	88980,1	3393
«хрущовки» (після 1955 року), всього	720	46487	2085374,6	85949
– цегляні	526	30511	1387540,7	54093
– панельні	187	15374	672249,5	30469
– дані відсутні	7	602	25584,4	1387
РАЗОМ	**865**	**49881**	**2262127,5**	**93080**
Садибна та малоповерхова блокована	44	67	3372,6	233

Таблиця 12.

Шевченківський адміністративний район м. Києва

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м²	Чисельність населення, осіб
історична забудова (до 1920 року)	418	7182	548878,8	16168
барачного типу (1920–1955 рр.; до 3 поверхів включно)	38	467	23038,2	1019
«сталінки» (1920–1955 рр.; 4-5 поверхів)	111	4118	256512,3	9636
«хрущовки» (після 1955 року), всього	13	38625	1593897,6	95548
– цегляні	111	5178	139543,6	8154
– панельні	14	1014	21007,5	2095
– дані відсутні	486	32433	1433346,4	85299
РАЗОМ	**1178**	**50392**	**2422326,9**	**122371**
Садибна та малоповерхова блокована	13	19	3269,8	70

VI. ПЕРЕЛІК ОБ'ЄКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ

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

1) Звіт про можливість реконструкції п'ятиповерхових житлових будинків будівництва 60-х років у 8 районах м. Києва. НДІ «Київпроектреконструкція», 1996 р.;

2) Чинний Генеральний план розвитку м. Києва та проект планування його приміської зони до 2020 року. ПАТ «Київпроект», 2002 р.;

3) Концепція стратегічного розвитку міста Києва (Перша стадія Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року). КО «Інститут генерального плану міста Києва», 2010;

4) Проєкт Генерального плану м. Києва, що наразі перебуває в стадії затвердження. КО «Інститут генерального плану міста Києва», 2019;

5) Містобудівна концепція реновації забудови території уздовж вул. Маршала Гречка в Подільському районі м. Києва (від № 2 до № 26-а). ПП «Інститут Урбаністики», м. Київ, 2007 р.;

6) Міська програма комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, проєкт. ПП «Інститут Урбаністики», м. Київ, 2008 р.;

7) детальні плани території окремих ділянок в м. Києві (затверджені та ті, що перебувають на етапі розроблення);

8) інші проєктні та передпроєктні пропозиції.

Формування меж об'єктів комплексної реконструкції

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

Установлюючи межі об'єктів потенційної реконструкції, автори виходили з

таких принципів:

до аналізованих територій не були включені території індивідуальної садибної забудови та території забудови останніх чотирьох десятиліть;

забудова має відповідати категорії «застарілий житловий фонд».

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

1.1) мікрорайони як цілісні планувальні елементи:

в межах яких переважає цегляна п'ятиповерхова забудова. Характерний приклад – житловий масив Воскресенка. На площі території 245 га сформовано 11 мікрорайонів;

в межах яких переважає панельна п'ятиповерхова забудова. Характерний приклад – північна частина житлового масиву Нивки площею 46,9 га та загальним обсягом застарілого фонду 204 тис. м^2. Саме для цього мікрорайону у 2007 році був розроблений перший в Україні «пілотний» проєкт – Містобудівна концепція реновації забудови території уздовж вул. Маршала Гречка в Подільському районі м. Києва (від № 2 до № 26-а). Він базувався на основі застосування методу «хвилі»;

в межах яких переважає змішана п'яти- та дев'ятиповерхова панельна чи цегляна забудова. Характерний приклад – житловий масив Лісовий, що складається з 9 мікрорайонів загальною площею будинків 61,5 тис. м^2, площею території 96 га;

1.2) невеликі за площею квартали, утворені:

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

квартали в історичній частині міста, переважно утворені житловими будинками історичного типу з окремими вкрапленнями сучасної забудови.

2. У другу типологічну групу – ***окремі житлові будинки або групи житлових будинків*** – були включені будинки або невеликі групи будинків, які дисперсно розташовані в межах існуючої забудови та не утворюють цілісних кварталів і мікрорайонів, а саме:

окремі будинки або групи будинків, що належать до історичного типу застарілого житлового фонду (пам'ятки культурної спадщини, історична фонова забудова);

окремі будинки типу «сталінка»;

групи будинків барачного типу;

окремо розташовані будинки або групи будинків інших типів застарілого житлового фонду.

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

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

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

1) ситуаційна схема розташування адміністративного району, б/м, ТЕП;

2) схема меж та перелік територій комплексної реконструкції застарілого житлового фонду в границях адміністративного району м. Києва, М 1:25 000;

3) *характеристика окремих територій комплексної реконструкції застарілого житлового фонду*, яка включає таку графічну та аналітичну інформацію:

схема розподілу забудови за типами застарілого житлового фонду, М 1:5000;

викопіювання з Публічної кадастрової карти, М 1:5000;

схема розташування території на Історико-архітектурному опорному плані м. Києва, М 1:5000;

схема розташування території в системі існуючих планувальних

обмежень, М 1:5000;

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

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

Формування переліку кварталів (мікрорайонів) для проведення першочергової комплексної реконструкції

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

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

Перелік включає такі критерії:

переважаючий технічний стан наявних застарілих житлових будинків;

просторова локалізація потенційних об'єктів комплексної реконструкції в планувальній структурі міста;

містобудівна цінність території розміщення застарілої забудови;

наявність потенційних територіальних ресурсів в межах планувальних утворень для розміщення стартових будинків;

наявність чинної містобудівної документації місцевого рівня – затверджених детальних планів території, концепцій забудови кварталів, що включають території потенційної реконструкції;

відсутність планувальних обмежень, які істотно обмежують можливі заходи з комплексної реконструкції.

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

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

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;

ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів».

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

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

Таблиця 13.

Перелік кварталів (мікрорайонів),

які підлягають першочерговій комплексній реконструкції

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

VII. ПРИНЦИПИ, МЕТОДИ ТА МЕХАНІЗМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ

7.1. Принципи реалізації Програми комплексної реконструкції

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

Принцип суспільної необхідності та соціальної справедливості – створення безпечних умов для проживання, зниження соціальної напруженості в суспільстві, підвищення енергоефективності та архітектурної привабливості забудови.

Принцип гарантованості майнових прав – дотримання конституційних вимог щодо рівності усіх суб'єктів права власності, гарантій права власності та обов'язків власників.

Принцип комплексності – реалізація Програми як системи комплексних заходів з реконструкції, реновації та модернізації застарілого житлового фонду з оновленням інженерно-транспортної інфраструктури та створенням нових об'єктів соціальної інфраструктури.

Принцип приватно-публічного партнерства – забезпечення збалансованого дотримання приватних, громадських та державних інтересів на усіх стадіях реалізації Програми реконструкції.

Принцип розширення ролі громадськості в реконструктивних процесах – підтримка громадських ініціатив, проведення громадських слухань, роз'яснення майбутніх переваг і правових гарантій.

Принцип системності – проведення комплексної реконструкції існуючої житлової забудови як складової єдиної соціально-економічної та містобудівної політики розвитку столиці.

Структурно-логічну модель реалізації Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду наведено на рис. 6.

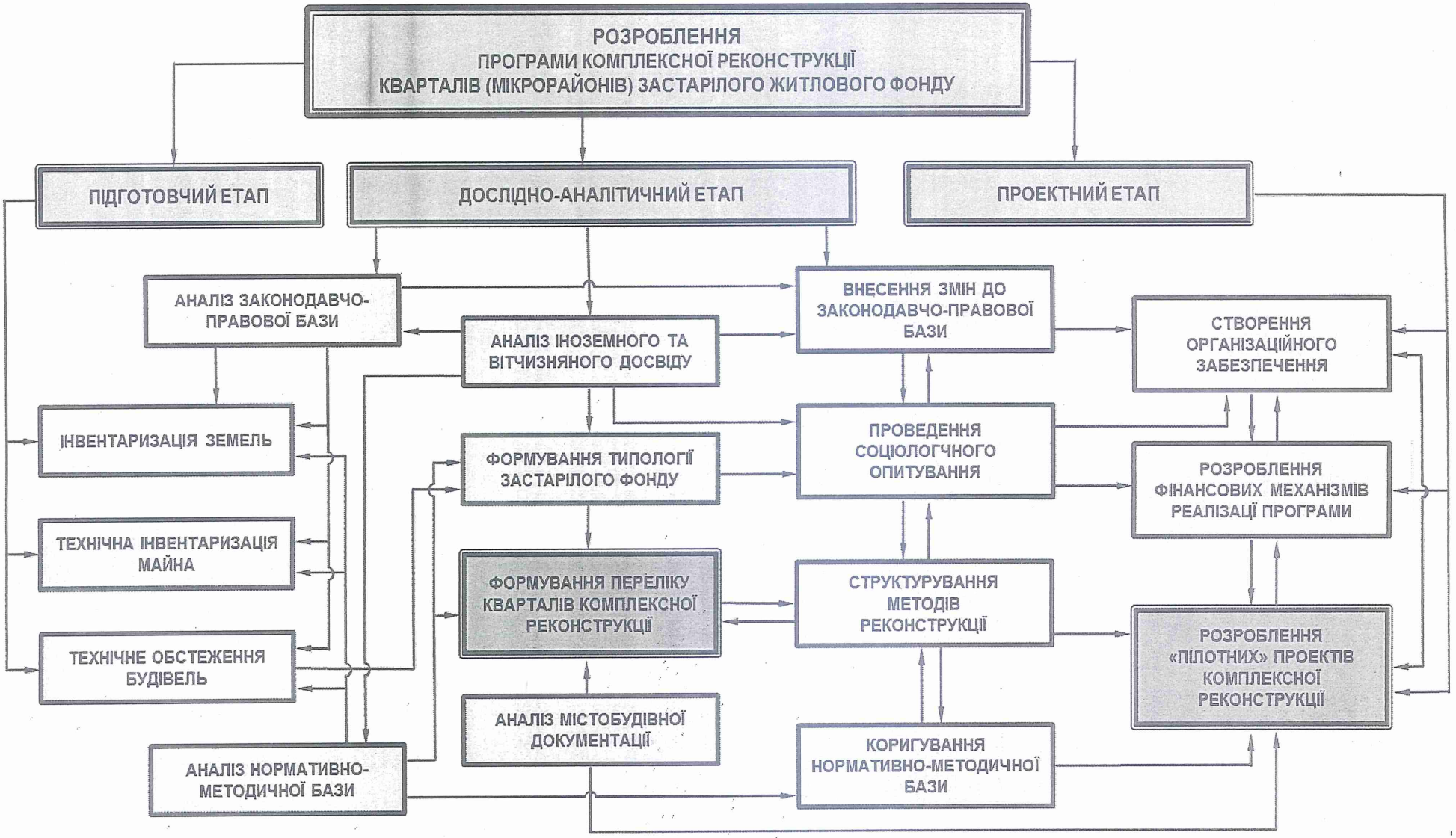


Рисунок 6. Структурно-логічна модель реалізації Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

Можливі методи комплексної реконструкції застарілого фонду

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

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

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

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

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

1. *Модернізація застарілих будинків* кварталу, мікрорайону застарілого житлового фонду – поетапна перебудова будинків без відселення та компенсацій, спрямована на підвищення рівня комфорту і умов проживання та експлуатації житлового фонду, яка здійснюється без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх

фундаментів у плані з метою відновлення технічного стану будівлі, її окремих конструктивних елементів, продовження строку експлуатації будинку.

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

3. *Реконструкція багатоквартирного будинку* застарілого житлового фонду – перебудова багатоквартирного будинку:

з обов'язковим відселенням власників та наймачів квартир та/або нежитлових приміщень;

без відселення з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості квартир, загальної та житлової площі тощо, пов'язана із зміною зовнішньої конфігурації, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників.

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

Крім того, відповідно до статті 11 зазначеного проєкту закону, у випадку проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) виділені такі заходи її реалізації:

реконструкція багатоквартирного будинку в межах кварталу (мікрорайону);

модернізація багатоквартирних будинків в межах кварталу (мікрорайону);

знесення багатоквартирних будинків в межах кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом об'єкта;

реконструкція об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, розташованих в межах кварталу (мікрорайону).

Спосіб реалізації заходів комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) обирається на підставі матеріалів затверджених інвестиційних проєктів та програм реконструкції, які розробляються з урахуванням результатів технічного обстеження будівель і споруд, їх енергетичного аудиту та техніко-економічних розрахунків.

При підготовці Програми проводився лише узагальнений аналіз технічного стану наявного застарілого житлового фонду. Після проведення технічного

обстеження кожного житлового або нежитлового будинку в межах виділених кварталів, мікрорайонів потенційної реконструкції мають бути визначені остаточні техніко-економічні показники реалізації проєктів комплексної реконструкції.

Пропозиції щодо можливих механізмів фінансування проєктів комплексної реконструкції

Запорукою успішної реалізації Програми мають стати достатні обсяги фінансування. Можливими механізмами фінансування проєктів комплексної реконструкції можуть виступити:

1. *Проєктне 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 проєктів щодо поліпшення міського середовища.

Одна з форм фінансування – випуск облігацій органами місцевого самоврядування.

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

6. *Мобілізація амортизаційних відрахувань* на спеціальному рахунку для фінансування капітального ремонту житлових будинків, що потребують модернізації (енергозбереження, внутрішня інженерія, прибудинкові території тощо).

Як доповнення до створення фонду мобілізації амортизаційних відрахувань може бути застосований *спеціальний збір (оцінка),* кошти від якого мають

компенсувати витрати на здійснення екстреного оновлення чи поліпшення усіх приміщень кондомініуму.

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

VIII. ПЕРЕЛІК ПЕРШОЧЕРГОВИХ ЗАВДАНЬ І ЗАХОДІВ ПРОГРАМИ, РЕЗУЛЬТАТИВНИХ ПОКАЗНИКІВ ПРОГРАМИ

Оперативна ціль Стратегії розвитку міста Києва до 2025 року	Завдання Програми	Заходи Програми	Строки виконання заходу	Виконавці заходу	Джерела фінансування	Обсяги фінансування, тис. грн	Очікуваний результат (результативні поазники)					
							Назва показника	2022 рік	2023 рік	2024 рік	2025 рік	2026 рік
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			11
Гармонійний розвиток міста з урахуванням інтересів громади, бізнесу та влади	Підвищення якості міського планування з урахуванням потреб громади та сучасних європейських практик	Забезпечення інвентаризаії кварталів застарілої житлової забудови ("хрущовки", панельна забудова першого періоду індустріального домобудування, тощо).	2022-2026	Департамент будівництва та житлового забезпечення Відповідна ліцензована організація.	Бюджет міста Києва	Всього 494 800, 00 2022 рік - 10 000,00 2023 рік - 15 000,00 2024 рік - 140 000,00 2025 рік - 150 000,00 2026 рік - 179 800,00	**Витрат** Обсяги витрат на реалізацію заходу, тис. грн	10 000,00	15 000,00	140 000,00	150 000,00	179 800,00
							Продукту Кількість кварталів, які планується проінвентаризувати, од.	6	9	70	80	91
							Продукту Кількість будівель, які планується обстежити в межах інвентаризації, од.	100	150	1400	1500	1 798
							Ефективності Вартість обстеження 1 будівлі, тис. грн.	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
							Якість Рівень досягнення підсумкового значення заходу %	2	5	33	60	100

Київський міський голова Віталій КЛИЧКО

ГРАФІЧНА ЧАСТИНА

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішення Київської міської ради
від 08.12.2016 № 5818/5859

Перелік кварталів,
які підлягають першочерговій комплексній реконструкції

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

Київський міський голова Віталій КЛИЧКО