

Програма реконструкції застарілого житлового фонду Києва: досвід, проблеми та перспективи реалізації

Алла Плешкановська

Київський національний університет будівництва та архітектури
Повітрофлотський просп., 31, Київ, Україна, 03037
pleshkanovska.am@knuba.edu.ua, orcid.org/0000-0001-9370-3570

ВСТУП

Реконструкція застарілої забудови (як окремих будинків, так і забудови кварталів в цілому) є об'єктом численних наукових досліджень і проектних розробок. Але, на жаль, не зважаючи на значний накопичений теоретичний досвід, на відміну від інших країн, в Україні ця проблема так і не отримала реального практичного впровадження.

В Києві перша Програма реконструкції була розроблена в 1996 році (виконавець – «КиївПроектРеконструкція») і вже на той час 4,0 % 5-поверхової житлової забудови перших масових серій було віднесено до категорії, що підлягає знесенню.

В 2008 році на виконання Закону України «Про комплексну реконструкції...» [1] Інститутом Урбаністики (м. Київ) була розроблена «Міська програма комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», Проте, на жаль, економічна криза 2008-2009 років унеможливила розгортання її реалізації.

Катастрофічний технічний стан, випадки спонтанної руйнації застарілих будівель обумовив необхідність повернення до проблеми реконструкції застарілої забудови.

На замовлення Департаменту будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) в 2019 році розпочато розроблення нової «Програми комплексної реконструкції застарілого житлового фонду в місті Києві». Розроблення Програми включало три етапи (Рис. 1): підготовчий, дослідно-аналітичний та проектний. Виконавець I та II етапів Роботи – Інститут Урбаністики (м. Київ); науковий керівник – Плешкановська А.М.

При виконанні окремих розділів дослід-

но-аналітичної частини підготовки Програми крім авторського колективу Інституту Урбаністики приймали участь науковці КНУБА, а саме: Устінова І.І., Кузнецова Д.С., Реутова О.Г., Бірюк С.П., Драпівковський О.І., Іванова І.Б.

МЕТА

Мета дослідження, виконаного в рамках II етапу розроблення Програми, полягає в обґрунтуванні пропозицій щодо коригування законодавчо-правової, фінансово-організаційної та методичної бази реалізації програм і проектів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду.

ОСНОВНА ЧАСТИНА

За даними Головного управління статистики у м. Києві станом на 01.01.2019 р. в місті нараховується 63,5 млн. м² загальної площі, що становить 1 081,74 тис. квартир. З них до застарілого житлового фонду відноситься 13,4 млн. м² загальної площі, що становить 307,04 тис. квартир. Серед загальної кількості квартир м. Києва: 1,9 % (20 539 кв.) не забезпечені холодним водопостачанням; 3,3 % (35 691 кв.) гарячим водопостачанням; 4,3 % (46 513 кв.) відсутня каналізація; 3,9 % (42 185 кв.) не забезпечені опаленням [2].

Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду спрямована на забезпечення подальшого сталого розвитку міста і ставить за мету:

- протидію деградації житлового фонду та формування комфортних умов проживання населення;

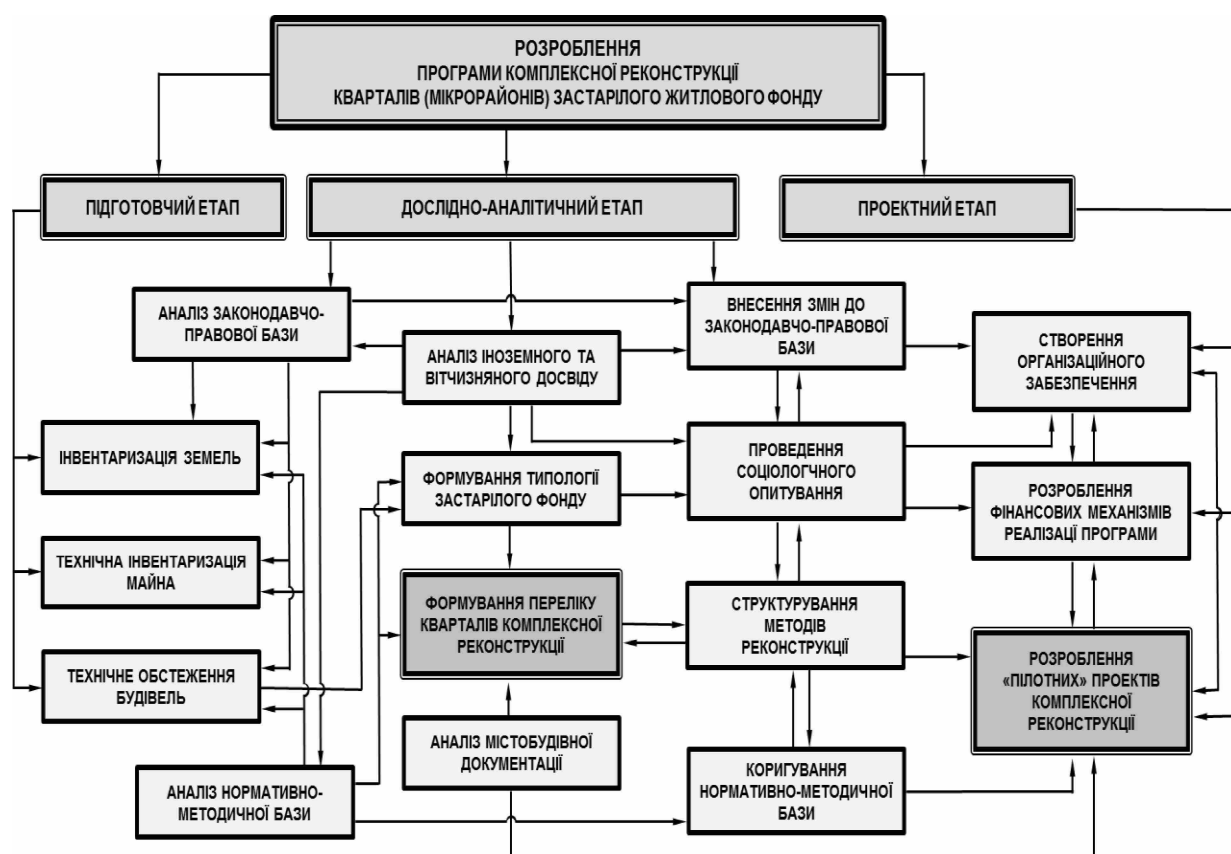


Рис.1. Структурно-логічна модель розроблення Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

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

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

- залучення додаткових інвестицій в розвиток міста.

Підставою для формулювання пропозицій щодо методів та механізмів реалізації Програми став аналіз:

- вітчизняного та іноземного досвіду розроблення подібних програм і проєктів;

- наявної містобудівної документації – генеральних планів м. Києва, планів зонування та детальних планів окремих частин території міста [3];

- адресного переліку з основними техніко-економічними характеристиками житлових будинків, який включав 5395 од., або 281518 квартир, загальною площею

1 2321,9 тис. м², 566,7 тис. осіб;

- чинної законодавчо-правової бази регулювання питань землекористування та майнових прав [1, 4];

В основу реалізації Програми комплексної реконструкції застарілого житлового фонду були покладені наступні принципи:

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

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

3. *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;

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

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

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

В роботі була запропонована типологія застарілої житлової забудови [5], яка включає забудову: *історичного типу* (пам'ятки культурної спадщини, фонові забудови) – 1 452 буд.; *барачного типу* – 393 буд.; типу «сталінка» (рядова, номенклатурна) – 369 буд.; типу «хрущовка» (п'яти-, дев'ятиповерхова цегляна і панельна) – 3 181 буд.

Обґрунтовано локалізацію та визначено межі і характеристики *об'єктів реконструкції* – окремих будинків, груп будинків та цілісних планувальних елементів – кварталів і мікрорайонів.

Проведено та опрацьовано результати соціологічного опитування «Хрущовки... Що далі?» з метою з'ясування ставлення мешканців Києва до окремих положень закону України та можливих методів реалізації Програми.

ВИСНОВКИ

Проведений аналіз іноземного та вітчизняного досвіду реконструкції застарілого житлового фонду дозволив:

а) уточнити термінологічний апарат: сформулювати нове визначення терміну «застарілий житловий фонд» та надати рекомендації щодо його кількісної та якісної параметризації;

б) розробити типологію застарілого житлового фонду на прикладі м. Києва;

в) сформувати межі об'єктів реконструкції для м. Києва (будинки, групи будинків та кварталів застарілого житлового фонду);

в) систематизувати можливі методи реконструкції, реновації, модернізації визначених об'єктів комплексної реконструкції та надати рекомендації щодо їх застосування залежно від типів застарілої забудови;

г) визначити можливі механізми фінансового забезпечення реалізації програм комплексної реконструкції на сучасному етапі соціально-економічного розвитку;

д) розробити рекомендації щодо коригування законодавчо-нормативної бази в частині урахування питань землекористування та майнових прав.

Ключові слова. Програма реконструкції, застарілий житловий фонд, типологія застарілого фонду, методи реконструкції.

ЛІТЕРАТУРА

1. **Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, 2006.** Закон України від 22.12.2006 № 525-V. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16>
2. **Житловий фонд міста Києва, 2018.** Головне управління статистики у Києві. Режим доступу: <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua/p.php3?c=445&lang=1>
3. **Pleshkanovska A.M., 2019.** City Master Plan: Forecasting Methodology Problems (on the example of the Master Plans of Kyiv). Transfer of Innovative Technologies. КНУБА, 2 (1). 39-50.
4. **ДБН Б.2.2.12-2019, 2019.** Планування і забудова територій. Видання офіційне. Київ. Мінрегіон України., 177.
5. **Бирюк С.П., Пleshкановская А.М., 2020.** Типологія устаревшей застройки (на примере города Киева). International scientific journal "Internauka", 2 (82), 9-11.