



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ВІСЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

ПРОЕКТ

**Про розробку Міської комплексної
цільової програми реконструкції
кварталів (мікрорайонів)
застарілого житлового фонду в м.
Києві на 2019 - 2024 роки**

Відповідно до статті 142 Конституції України, Закону України "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду", статті 22 Закону України "Про столицю України - місто-герой Київ", пунктом 42 частини 1 статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності", Законом України "Про основи містобудування" Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Визнати за необхідне розробку Міської комплексної цільової програми реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в м. Києві на 2019 - 2024 роки.

2. Доручити Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) шести місяців з моменту оприлюднення цього рішення підготувати проект Міської комплексної цільової програми реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в м. Києві на 2019 - 2024 роки, здійснити інші необхідні організаційно-правові заходи для її розробки та подати проект на розгляд Київської міської ради.

3. Структурним підрозділам виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), районним у місті Києві державним адміністраціям, комунальним підприємствам доручити в межах визначених законодавством повноважень протягом трьох місяців з моменту оприлюднення цього рішення надати свої пропозиції до проекту Міської комплексної цільової програми реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в м. Києві на 2019 - 2024 роки до Департаменту містобудування та архітектури

виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

4. Офіційно оприлюднити це рішення в газеті Київської міської ради «Хрещатик».

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова

В. Кличко

ПОДАННЯ:

Депутат Київської міської ради



О. Пабат

ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київської міської ради з питань
містобудування, архітектури та землекористування

Голова

О. Міщенко

Секретар

І. Картавий

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

Голова

В. Бондаренко

Секретар

О. Костюшко

Постійна комісія Київської міської ради з питань
власності

Голова

Л. Антоненко

Секретар

С. Артеменко

Начальник управління правового
забезпечення діяльності Київської міської
ради

В. Слончак

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту рішення Київської міської ради
«Про розробку Міської комплексної цільової програми реконструкції
кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в м. Києві на 2019 -
2024 роки»

1. Обґрунтування прийняття рішення

Вирішення проблеми заміни застарілого житлового фонду стримується в першу чергу через обмеженість бюджетних коштів, що спрямовуються на зазначені цілі, а також низьку зацікавленість інвесторів у реалізації проектів з реконструкції аварійного та застарілого житлового фонду.

Суттєвим проблемним фактором також є вибір типів будинків та склад квартир для нового будівництва, “стартових” будинків для переселення мешканців квартир із різними формами власності, що підлягатимуть знесенню.

Наступною проблемою є існуюча соціальна інфраструктура. У складі існуючої забудови населених пунктів функціонує розвинута мережа об’єктів соціально-культурного призначення, які здебільшого розташовані в перших поверхах багатоквартирних будинків і на цей час мають різну форму власності: державну, комунальну та приватну. Знесення (реконструкцію) застарілих та аварійних житлових будинків необхідно вирішувати разом із розв’язанням питань приведення об’єктів соціальної інфраструктури до сучасних нормативних вимог з урахуванням форм власності на землю.

Пошук альтернативних шляхів вирішення проблеми оновлення застарілого житлового фонду, у тому числі залучення інвесторів, зацікавлених у реалізації таких проектів, є актуальним і потребує відповідного законодавчого та нормативного врегулювання.

В Україні на сьогоднішній день недостатня нормативна база, яка б забезпечувала основу для реалізації планів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду шляхом залучення коштів інвесторів. Питання комплексної реконструкції застарілого житла вперше на державному рівні розглядалося у 2004-2005 роках.

В результаті було розроблено і прийнято Закон України № 525-V від 22 грудня 2006 року «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», який набрав чинності 16.01.2007 та до сьогодні є основним законодавчим актом з цих питань.

Окремі аспекти щодо комплексної реконструкції житла унормовано також іншими законодавчими актами України, зокрема ст. 34 Земельного кодексу України, ст. 33, 34 та 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» тощо.

На папері, начебто, все просто: місцева влада приймає відповідні рішення, знаходить інвестора – забудовника, той будує «стартові» будинки із просторими комфортними квартирами, у які поступово переселяє мешканців, а на звільненій земельній ділянці споруджує житло для продажу на ринку. В результаті – всі задоволені.

Передусім у практичну площину питання комплексної реконструкції застарілого житла намагалися перевести у столиці, як найбільш інвестиційно привабливому місті України.

Розпорядженням Київського міського голови № 224 від 25.08.2004 було утворено робочу групу із розробки Комплексної програми реконструкції мікрорайонів та кварталів, що забудовані житловими будинками першого періоду індустріального домобудування у м. Києві.

Відповідні заходи були серед ключових завдань Програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Києва на 2010-2014 роки та Програми використання та охорони земель міста Києва на 2011-2015 роки.

Відповідно до розпорядження КМДА від 24.05.2004 № 850 розпочато реалізацію першого проекту з реконструкції та забудови території мікрорайону, обмеженого вулицями Попудренка, Мініна, Червоноткацькою та Червоногвардійською у Дніпровському районі м. Києва (Соцмістечко). Проект досі не завершено.

За інформацією Департаменту містобудування та архітектури на сьогодні розробляється проект Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року, у якому зазначено, що на території мікрорайонів (кварталів) застарілого житлового фонду площею 388,5 га розміщується 2458,3 тис. кв. м житлового фонду, в якому проживає 112,0 тис. осіб.

Обсяг компенсаційного житлового фонду, який необхідно збудувати на заміну знесеного складатиме від проектного близько 31%. Водночас пропонується розглядати питання строків реконструкції на етап в двадцять! років, тоді коли строки експлуатації т.зв. «хрущовок», збудованих в 50-60-ті роки минулого століття становили 50 років, і таким чином збігли протягом 2005-2015 років.

За інформацією з відкритих джерел у м. Києві на сьогодні більше 3 тисяч таких застарілих п'ятиповерхівок, тому протягом найближчих років їх мешканці ризикують залишитися без житла, якщо не сказати ще гірше, щодня ризикують своїм життям. Водночас, на думку Мінрегіонбуду, технічні умови, поточні та капітальні ремонтні роботи - проблема самих мешканців. Після приватизації більше 97% квартир виявилися в приватній власності українців. Тому відповідають за добу приходиться самотійно. Більш того, навіть якщо будинок виявився в аварійному стані, держава не зобов'язана розселяти мешканців.

Вирішення цієї проблеми лише за кошти міста є неможливим. Необхідним є залучення коштів інвесторів. Це і передбачено Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». Ідея такої інвестиції дуже проста. Забудовник зносить "хрущовки", а на їх місці буде будинок побільше. Власникам квартир у старому домі гарантують одержання житлової площі в новобудові, а решту квадратних метрів інвестор продає по ринковому цінам. Інвестор може заробити тільки в тому випадку, якщо на місці п'ятиповерхівки побудувати хоча б дев'ятиповерховий будинок - частина квартир віддати жителям зруйнованої "хрущовки", а другу частина - продати. Однак у деяких районах існують обмеження на багатоповерхове житло. Крім того, згідно з законом, тільки після погодження всіх жителів може бути прийнято рішення про реконструкцію.

На практиці проблема виявилася доволі складною і потребує комплексного вирішення. З одного боку, щодо ініціювання впорядкування діючого

законодавства, а з іншого – необхідна розробка єдиного підходу і планів реалізації реконструкції застарілого житла з зазначенням усіх необхідних організаційно-правових заходів і термінів їх виконання.

2. Мета і завдання прийняття рішення

Метою прийняття рішення є підготовка нормативної бази та розробка єдиного підходу і планів реалізації реконструкції застарілого житла з зазначенням усіх необхідних організаційно-правових заходів і термінів їх виконання.

3. Загальна характеристика і основні положення рішення

Проект рішення передбачає визнати за необхідне розробку Міської комплексної цільової програми реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в м. Києві на 2019 - 2024 роки.

Доручити Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) шести місяців з моменту оприлюднення цього рішення підготувати проект Міської комплексної цільової програми реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в м. Києві на 2019 - 2024 роки, здійснити інші необхідні організаційно-правові заходи для її розробки та подати проект на розгляд Київської міської ради.

Структурним підрозділам виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), районним у місті Києві державним адміністраціям, комунальним підприємствам доручити в межах визначених законодавством повноважень протягом трьох місяців з моменту оприлюднення цього рішення надати свої пропозиції до проекту Міської комплексної цільової програми реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в м. Києві на 2019 - 2024 роки до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Офіційно оприлюднити це рішення в газеті Київської міської ради «Хрещатик».

Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання

У даній сфері правового регулювання діють такі нормативно-правові акти: Житловий кодекс України, Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, Закони України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про планування та забудову територій», «Про регулювання містобудівної діяльності» та інші нормативно-правові акти.

5. Фінансово економічне обґрунтування

Реалізація даного рішення на даному етапі не передбачає використання коштів місцевого бюджету.

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення

Прийняття цього рішення дозволить запровадити комплексний підхід у реалізації реконструкції застарілого житлового фонду в м. Києві, що в подальшому створить організаційно-правову основу для відновлення міського житлового фонду із залученням інвестицій.

7. Суб'єкт подання проекту рішення

Суб'єктом подання проекту рішення є депутат Київської міської ради Пабат О.В.

8. Доповідач на пленарному засіданні - депутат Київської міської ради Пабат О.В.

З повагою,

депутат Київської міської ради



О.В. Пабат



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

Міщенко О.Г.
Бондаренку В.Д.
Антоненку Л.В.
Слончаку В.В.

Прошу розглянути проект рішення від 24.04.2018
№08/231- 1399/ПР в установленому порядку.

Пихтіній О.М.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Лазор Л.В.
Юнаковій С.М.
Спасибку О.В. – до відома
Пантелеєву П.О. – до відома

В.ПРОКОПІВ

“24” квітня 2018 року
№ 08/231 – 1399/ПР



08/231-1399/118
24.04.2018

ДЕПУТАТ

КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ VIII СКЛИКАННЯ

“24” квітня 2018 р.

№ 08/248/08/515 - 3106

Заступнику міського голови -
Секретарю Київської міської ради
Прокопіву В.В.

Шановний Володимире Володимировичу!

Відповідно до статті 19 Закону України «Про статус депутатів місцевих рад», статті 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 07.07.2016 №579/579, прошу надати доручення відповідним структурним підрозділам Київської міської ради розглянути в установленому Регламентом Київської міської ради проект рішення Київради «Про розробку Міської комплексної цільової програми реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в м. Києві на 2019 - 2024 роки».

Додатки:

- Проект рішення Київської міської ради «Про розробку Міської комплексної цільової програми реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в м. Києві на 2019 - 2024 роки»;
- Пояснювальна записка до проекту рішення.

З повагою
депутат Київської міської ради

О.В. Пабат