

СХВАЛЕНО

Рішенням Комітету Верховної Ради України
з питань організації державної влади, місцевого
самоврядування, регіонального розвитку
та містобудування

від 5 червня 2023 року (протокол № 117)

РЕКОМЕНДАЦІЇ

**круглого столу Комітету Верховної Ради України
з питань організації державної влади, місцевого самоврядування,
регіонального розвитку та містобудування
на тему: "Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів)
застарілого житлового фонду: проблеми та перспективи"**

Учасники круглого столу "Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: проблеми та перспективи", що відбувся 3 квітня 2023 року в змішаному форматі (offline та в режимі відеоконференції на платформі ZOOM), обговорили положення проекту Закону України "Про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду" (реєстр. № 6458), а також основні проблемні питання, які можуть виникнути в майбутньому в разі прийняття та реалізації відповідного закону.

Під час заходу було зазначено, що законопроект з реєстр. № 6458, ухвалений парламентом в першому читанні за основу, надзвичайно важливий і якісна реалізація програм з комплексної реконструкції застарілого житла залежить від прозорої взаємодії місцевої влади із забудовниками, інвесторами та громадськістю, а також від проведення чесних конкурсів на реконструкцію.

Учасники круглого столу обговорили основні переваги та недоліки законопроект з реєстр. № 6458 за такими напрямками: особливості здійснення реконструкції в межах історичних ареалів населених місць, зонах охорони пам'яток культурної спадщини, буферних зонах об'єктів всесвітньої спадщини; залучення інвесторів до комплексної реконструкції кварталів; міжнародний досвід здійсненої реконструкції житлової забудови; захист законних інтересів користувачів та власників майна, що підпадає під реконструкцію чи знесення тощо.

Під час круглого столу було наголошено, що проблема реконструкції кварталів застарілого житлового фонду включно з її соціальними аспектами наявна в усіх регіонах України. Квартал застарілого житлового фонду – це територія щільної забудови, в межах якої здійснюється заміна, реконструкція застарілого житлового фонду та такого, що прирівнюється до застарілого. В Україні існує велика кількість об'єктів житлового фонду, граничний строк експлуатації яких закінчився або спливає. Продовження експлуатації таких будинків призводить не тільки до некомфортного проживання мешканців, але й становить пряму загрозу для їх життя. Саме такі квартали (мікрорайони) є об'єктом реконструкції та інвестування.

Було відзначено, що в Україні практично відсутній досвід реалізації проектів оновлення кварталів застарілого житлового фонду, а будівництво в таких кварталах потребує вирішення комплексу питань, пов'язаних також із проведенням реконструкції існуючого застарілого житлового фонду. Точкова забудова, яка зараз здійснюється, призводить до ущільнення території кварталу, що може негативно вплинути на його комплексну реконструкцію в майбутньому. Таким чином, виникає об'єктивна необхідність удосконалення суспільних відносин, пов'язаних із реконструкцією кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Учасники заходу звернули увагу, що комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду спрямована не тільки на забезпечення подальшого сталого розвитку міст, а й ставить за мету:

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

Під час обговорення було зазначено, що повномасштабне збройне вторгнення російської федерації в Україну внесло свої корективи до питання реконструкції кварталів застарілого житлового фонду. На сьогодні виникла необхідність надання можливості територіальним громадам, які постраждали внаслідок збройної агресії проти України, переглянути філософію відбудови та передбачити можливість комплексної реконструкції кварталів, де є зруйновані житлові будинки та об'єкти соціальної інфраструктури. І в цьому випадку інвестором реконструкції територій може виступати держава.

В ході дискусії було наголошено на необхідності забезпечити максимально відкритий і інклюзивний процес підготовки до другого читання проекту Закону

України "Про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду" (реєстр. № 6458), долучивши до нього Національне агентство з питань запобігання корупції, Інститут законодавчих ідей, бізнес-середовище, професійні асоціації та громадські організації.

Спікери також запропонували використати досвід експертів з країн, які вже здійснили реконструкцію кварталів застарілого житлового фонду, а також залучити міжнародних європейських партнерів до реалізації комплексної реконструкції кварталів та відновлення зруйнованих житлових будинків, які були віднесені до кварталів майбутньої реконструкції.

Учасники круглого столу **в і д з н а ч и л и** на необхідності змін та уточнень до законопроекту, а саме:

- вдосконаленні вимог до містобудівної та проектної документації для здійснення реконструкції;
- визначенні ролі органів місцевого самоврядування у процесі комплексної реконструкції;
- вдосконаленні процедури відбору інвесторів для безпосереднього здійснення реконструкції;
- забезпеченні дотримання прав та захисту законних інтересів власників будинків, квартир у житлових будинках та об'єктів нежитлового призначення, які розташовані у кварталах комплексної реконструкції;
- забезпеченні спроможності міської інженерно-транспортної інфраструктури задовольняти нові житлові комплекси необхідною потужністю інженерних мереж в разі збільшення загальної площі будівель, яку планується отримати за рахунок збільшення висотності та щільності новобудов, а також новими вулицями і дорогами з відповідною пропускнуою спроможністю;
- встановленні вимог та критеріїв до якості житла після реконструкції або капремонту.

За наслідками засідання круглого столу учасники **р е к о м е н д у ю т ь**:

Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування

1. Доопрацювати до другого читання проект Закону України "Про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду" (реєстр. № 6458) та винести його на розгляд Парламенту у період роботи дев'ятої сесії Верховної Ради України ІХ скликання.

2. Створити Робочу групу Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку

та містобудування з доопрацювання та підготовки до другого читання проекту Закону України про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду (реєстр. № 6458).

Голова Комітету

О. ШУЛЯК

