Додаток

СХВАЛЕНО

Рішення виконавчого комітету Броварської міської ради

Броварського району

Київської області

від 15.04.2025 № 302

**ПРОГРАМА**

**КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

**БРОВАРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ**

**на 2025 − 2029 роки**

м. Бровари - 2025

**ПАСПОРТ**

Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду Броварської міської територіальної громади

на 2025 – 2029 роки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Ініціатор розроблення Програми | Управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області |
| 2 | Розробник Програми | Управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області |
| 3 | Відповідальний виконавець Програми | Управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області |
| 4 | Учасники Програми | Структурні підрозділи виконавчого комітету Броварської міської ради Броварського району Київської області, підприємства, установи, організації незалежно від форми власності, інвестори-забудовники |
| 5 | Термін реалізації Програми | 2025 – 2029 роки |
| 6 | Перелік джерел фінансування, які беруть участь у виконанні Програми | Місцевий, державний, обласний бюджети, інші кошти не заборонені законодавством  |
| 7 | Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми  | 2025 рік – 2 000,00 тис. грн.2026 рік – 2 000,00 тис. грн.2027 рік – 500,00 тис. грн.2028 рік – 500,00 тис. грн.2029 рік – 500,00 тис. грн. |
| 8 | Розпорядник коштів | Управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області |

**1. Загальні положення**

Програма комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду Броварської міської територіальної громади на 2025 – 2029 роки (далі – Програма) спрямована на використання всіх можливостей для забезпечення мешканців громади комфортним житлом та розвитком житлово-комунальної, соціальної інфраструктури згідно з сучасними стандартами, що допоможе уникнути негативного впливу соціальних, демографічних та техногенних факторів:

– нагальна потреба проведення ремонтних робіт на об'єктах житлового фонду та інженерних мереж, термін експлуатації яких перевищує граничний строк експлуатації;

– перевищення темпів зростання населення громади над темпами будівництва житла;

– будівництво сучасного житла та значні темпи збільшення вартості житла, що робить його недоступним для широкого споживача і молоді;

– відсутність або ж недостатність муніципальних програм, направлених на реальне вирішення житлових проблем населення громади, обмежене фінансування даних програм;

– збільшення питомої ваги непридатних для експлуатації або ж таких, що знаходяться у критичному (аварійному) стані каналізаційних, водо-, тепло- та енергомереж, що забезпечують житловий фонд міста (амортизаційний термін використання яких повністю вичерпано);

– погіршення екологічного стану на території громади за рахунок забруднення довкілля каналізаційними витоками, наявність підтоплень підвалів через пошкодження водо- та тепломереж, що призводить до просідання будинків та їх зсувів, санітарного стану;

– наявність енергомісткої системи теплопостачання, що призводить до значних втрат тепла на шляху до кінцевого споживача, порушення норм теплопостачання та проблем пов'язаних з оплатою населенням послуг тепломереж;

– відсутність технічних та економічних можливостей для забезпечення збереження тепла у жилих приміщеннях та під'їздах багатоквартирних будинків;

– відсутність, а здебільшого і не можливість встановлення засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення у будівлях спеціальних елементів, що дозволяють людям з обмеженими можливостями (особам з інвалідністю, пенсіонерам, вагітним жінкам і батькам з дитячими колясками) потрапляти до будівель та вільно пересуватися ними;

– застарілий та майже не працюючий ліфтовий парк, відсутність ліфтів у 5-типоверхових будинках, де більша кількість проживаючих – люди похилого віку;

– незадовільний зовнішній вигляд багатоквартирних будинків;

– нерегулярне проведення ремонтів під'їздів, площ загального користування та прилеглих територій багатоквартирних будинків і, як наслідок, незадовільний санітарно-технічних їх стан;

– низька активність громадськості для забезпечення порядку та збереження суспільного майна;

– відсутність альтернативних служб житлово-комунального господарства щодо підтримання у належному стані житлових приміщень та комунікаційних мереж.

Забезпечення населення житлом належить до первинних потреб людей та є важливим показником соціальної стабільності суспільства, рівня життя населення країни. Наявність гострих проблем у сфері житлового і комунального господарства Броварської міської територіальної громади вимагає пошуку ефективних шляхів з їх вирішення, одним з яких є оновлення застарілого житлового фонду шляхом будівництва нового житла та реконструкції застарілих будівель. При цьому, зважаючи на обмеженість міського бюджету не лише на будівництво, але й реконструкцію, в Програмі запропонований фінансовий механізм, який дозволить реалізувати муніципальні програми соціально-економічного розвитку, використовуючи ресурсний потенціал території. Вирішення даної проблеми стане можливим лише за умови широкого залучення до виконання Програми не лише інвесторів, але й представників громадянського суспільства.

Програма охоплює широкий спектр осіб та організацій, які безпосередньо беруть участь у процесі реконструкції застарілого житлового фонду:

– співвласники багатоквартирних будинків (власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку застарілого житлового фонду;

– Броварська міська рада та її виконавчі органи;

– суб'єкти господарювання: будівельні компанії, проектні організації, інвестори;

– громадські організації, що забезпечують громадський контроль та захист прав мешканців.

Реалізація Програми дозволить вирішити проблему забезпечення населення високоякісним житлом на основі угод про публічно-приватне партнерство шляхом поєднання фінансових ресурсів органів місцевого самоврядування та приватного бізнесу за участі й під контролем громадських організацій. Таким чином, громадянське суспільство громади буде не лише споживачем, але й учасником процесу ефективного розвитку житлового фонду міста.

Програма розроблена відповідно до вимог Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про регулювання містобудівної діяльності» та іншими нормативно-правовими актами.

Цими законодавчими документами визначаються основні інституційно-правові засади функціонування та розвитку житлово-комунальної системи України, організація та здійснення житлово-комунальної стратегії в межах адміністративної території, головні напрями реалізації соціальної політики держави та забезпечення конституційного права соціально незахищених верств населення України на отримання житла.

Рішення про здійснення заходів із комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) приймаються виконавчим комітетом Броварської міської ради Броварського району Київської області.

**2. Мета Програми**

Метою програми є створення комфортних умов для життєдіяльності мешканців громади шляхом впровадження комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, у тому числі об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури.

Нове будівництво та створення безбар'єрного середовища посилить будівельну галузь новими інвестиціями шляхом стимулювання інвесторів-забудовників на активізацію роботи у напрямку будівництва нового житла на місті знесеного житлового фонду, а головне, розвине культуру до комфортного та безпечного житла у громадян в соціально-економічних умовах сьогодення.

Основні цілі впровадження Програми:

– 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 бюджету громади;

– залучення додаткових інвестицій у розвиток громади;

– забезпечення подальшого сталого розвитку Броварської міської територіальної громади.

**3. Завдання Програми**

Основне завдання Програми – реалізувати на рівні громади концепцію житлової та соціальної політики щодо забезпечення населення якісним і доступним за ціною житлом, поліпшення умов проживання мешканців та покращення інженерно-транспортної інфраструктури громади.

Реконструкцію житлових об’єктів буде здійснено в рамках нових будівельних норм, які передбачають аспекти енергоефективності, безбар’єрності, адаптації житла до потреб маломобільних груп населення, включаючи доступність та зручність використання, створення необхідних інфраструктурних умов тощо, що надалі значно зменшить витрати на утримання житла.

3.1. Квартали (мікрорайони), які підлягають комплексній реконструкції, визначаються на підставі генерального та детальних планів територій громади, комплексного плану просторового розвитку території та іншої містобудівної документації Броварської міської територіальної громади з урахуванням технічного стану наявного житлового фонду, визначеного за результатами обстеження, визначення технічного зносу та технічної інвентаризації наявних об’єктів нерухомого майна, проведеними органами місцевого самоврядування відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» з залученням відповідних сертифікованих експертів та експертних організацій.

3.2. Спосіб здійснення заходів із комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) обирається з урахуванням результатів технічного обстеження будівель і споруд, їх енергетичного аудиту та техніко-економічних розрахунків.

3.3. Основні завдання виконуються з урахуванням комплексного підходу до розв'язання існуючих проблем через поєднання соціальних, економічних, та організаційних підходів, що передбачають напрямки:

– реконструкція, у тому числі модернізація, багатоквартирного будинку в межах кварталу (мікрорайону);

– знесення багатоквартирних будинків у межах кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом об’єктів;

– реконструкція об’єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, розташованих у межах кварталу (мікрорайону).

3.3.1. Реконструкція, у тому числі модернізація, багатоквартирного будинку в межах кварталу (мікрорайону) передбачає:

– капітальний ремонт житлового фонду, фізичний знос якого становить 21-60 %;

– перепланування та розширення житлової площі на базі старих багатоквартирних будинків;

– капітальний ремонт та оновлення каналізаційних, водо-, тепло- та енергомереж;

– впровадження економного режиму теплопостачання при дотриманні сантехнічних норм і вимог;

– оновлення та забезпечення функціонування ліфтового господарства;

– покращення зовнішнього вигляду багатоквартирних будинків;

– благоустрій місцевих проїздів, площ загального користування та прилеглих територій.

3.3.2. Знесення багатоквартирних будинків у межах кварталу (мікрорайону) із подальшим новим будівництвом об’єктів з повною інфраструктурою:

– допускається в тому разі, коли застосування способів реконструкції, що передбачені п. 3.3.1 не є можливим;

– допускається знесення об’єктів житлового фонду, фізичний знос якого становить 61-100%;

– на територіях підвищеної інвестиційної привабливості;

– уздовж магістральних вулиць для формування сучасної забудови;

– на територіях, що потребують значних капіталовкладень щодо інженерного захисту територій з реконструкцією інженерно-транспортної інфраструктури;

– будинків панельно-каркасного типу, строк експлуатації яких закінчився.

3.3.3. Реконструкція об’єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, розташованих у межах кварталу (мікрорайону) передбачає: капітальний ремонт/реконструкцію, а в разі необхідності створення необхідної кількості об’єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, благоустрій та озеленення територій, створення безбар′єрного середовища для осіб з інвалідністю та маломобільних груп населення.

Реалізація Програми дасть можливість:

– проведення реконструкції застарілого та створення на його основі нового житлового фонду за ціною, доступною для широких верств населення, в тому числі молоді, при мінімальних фінансових вкладеннях;

– забезпечення максимального рівня збереження тепла у жилих приміщеннях та під'їздах багатоквартирних будинків;

– створення гарантованих нових робочих місць для працівників будівельних спеціальностей через залучення їх до виконання даної Програми;

– активізацію роботи громадськості для забезпечення порядку та збереження суспільного майна;

– створення об’єднань співвласників багатоквартирних будинків щодо утримання та управління будівель.

**4. Основні напрямки виконання Програми**

Основні напрямки виконання Програми визначаються метою та передбачають наступне:

– визначення кварталів та житлових районів для подальшої реконструкції на підставі містобудівної документації, у тому числі відповідно до затвердженої містобудівної документації місцевого рівня;

– розробка проектів забудови з нормативною щільністю та забезпеченням об'єктами громадського призначення (школи, дитячі заклади, магазини, пункти обслуговування, гаражі-автостоянки);

– підготовка проектної документації на будівництво об’єктів;

– залучення інвесторів для реалізації Програми;

– розширення житлового фонду міста шляхом проведення робіт з реконструкції застарілого житла та перебудов із застосуванням нових енергозберігаючих технологій і матеріалів.

**5. Етапи виконання Програми**

Програма є довгостроковою і передбачає поступову реконструкцію усього застарілого житлового фонду Броварської міської територіальної громади. Практичну реалізацію програми та виконання усіх передбачених нею завдань умовно можна поділити на наступні етапи:

– аналіз стану житлового фонду громади та визначення кварталів (мікрорайонів), у межах яких повинні здійснюватися заходи із комплексної реконструкції застарілого житлового фонду, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури об'єктів;

– визначення обсягу та технічного стану застарілого житлового фонду, який підлягає комплексній реконструкції шляхом знесення, із подальшим новим будівництвом багатоквартирного будинку або споруди того самого призначення;

– проведення технічної інвентаризації, технічного обстеження та енергетичного аудиту наявних об’єктів нерухомого майна застарілого житлового фонду;

– пошук та залучення інвесторів для реалізації Програми;

– підготовка документів на розробку містобудівної документації;

– розробка та затвердження містобудівної документації;

– розробка проектної документації на будівництво об’єктів багатоквартирної житлової забудови.

На всіх етапах здійснюються конкретні заходи з урахуванням уже визначених планом першочергових заходів Програми.

**6. Механізм забезпечення виконання Програми**

Фінансове забезпечення виконання Програми здійснюється шляхом змішаного фінансування в межах асигнувань, передбачених державним і регіональним бюджетом на її виконання та залученням приватних інвестицій та інших джерел, не заборонених законодавством України.

**7. Контроль за виконанням Програми**

Контроль за виконанням Програми здійснюється виконавчим комітетом Броварської міської ради та постійними комісіями з питань:

– бюджету, соціально-економічного розвитку, інвестицій та зовнішньоекономічних зв’язків;

– земельних відносин, екології, архітектури та містобудування;

– комунальної власності, приватизації, будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури, транспорту та благоустрою.

**8. Результати програми**

Практична реалізація проекту реконструкції застарілого житлового фонду громади дозволить отримати такі результати:

– проведення капітального ремонту інженерно-транспортної інфраструктури Броварської міської територіальної громади;

– побудова нового, якісного житлового фонду;

– вирішення проблем якісного теплопостачання та теплозбереження;

– розширення корисної площі квартир;

– залучення інвестиційних коштів на розвиток Броварської міської територіальної громади;

– участь забудовників (замовників) у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури Броварської міської територіальної громади;

– надання сучасного вигляду старим будинкам, покращення естетичного вигляду населених пунктів.

У цілому реалізація проекту забезпечить виконання соціально-економічних завдань місцевої влади перед виборцями та громадськістю Броварської міської територіальної громади.

Міський голова Ігор САПОЖКО