

Аналітична записка з питань порівняльного законодавства щодо реконструкції застарілого житлового фонду*

Анотація. В аналітичній записці досліджено досвід правового регулювання та практику вирішення питань реконструкції застарілого житлового фонду в Німеччині, Франції, Австрії, Польщі, країнах Балтії, Великій Британії, Фінляндії у контексті необхідності удосконалення законодавства України в означеній сфері та у зв'язку з опрацюванням Верховною Радою України проекту Закону України «Про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (реєстр. № 6458 від 22.12.2021).

Вступ

Досягнення сталого розвитку міст і територій (що є однією із Цілей сталого розвитку¹) актуалізує питання створення комфортного житлового середовища в містах. Вирішення цього питання передбачає необхідність створення ефективних правових, економічних, соціальних та організаційних засад проведення модернізації застарілого житлового фонду. Із цією проблемою стикаються більшість урбанізованих держав сучасного світу. Вибір моделей, механізмів, інструментів вирішення означеної проблеми в тій чи іншій державі залежить як від масштабу самої проблеми, так і від рівня розвитку економіки держави та її соціальної орієнтації.

У більшості великих і середніх міст України наявна значна кількість об'єктів житлового фонду, граничний строк експлуатації яких вже закінчився або закінчується. На сьогодні Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» визначено правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів. Зокрема, Закон регулює відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

На основі положень означеного Закону у великих містах України, зокрема й у столиці², було розроблено місцеві програми комплексної реконструкції мікрорайонів застарілого житлового фонду. Наприклад, у місті Києві така програма передбачає визначення меж територій комплексної реконструкції мікрорайонів застарілого житла і надання їм відповідної характеристики, здійснення візуального обстеження будинків і визначення черговості реалізації реконструкції (включаючи переоснащення інженерних мереж, підвищення енергоефективності реконструйованого будинку).

¹ Резолюція Генеральної Асамблеї ООН «Перетворення нашого світу: Порядок денний в області сталого розвитку на період до 2030 року» (англ. *Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development*) від 25 вересня 2015 р. URL: <https://www.un.org/ru/ga/documents/gares.shtml>

² Про затвердження Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві : Рішення Київської міської ради № 5818/5859 від 08.12.2022 р. URL: https://kmr.gov.ua/sites/default/files/808_6.pdf

Труднощі, що виникають у зв'язку з реалізацією програм і проектів реконструкції застарілого житлового фонду, зумовили постановку питання про необхідність удосконалення законодавства в цій сфері.

У зв'язку з опрацюванням проекту Закону України «Про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (реєстр. № 6458 від 22.12.2021) (далі – проект Закону) є необхідність у вивченні зарубіжного досвіду вирішення означених питань.

Метою дослідження є характеристика законодавства та узагальнення практичного досвіду щодо здійснення реконструкції застарілого житлового фонду на прикладі держав-членів Європейського Союзу (Німеччини, Франції, Австрії, Польщі, країн Балтії), а також Великої Британії, Фінляндії.

Основна частина

В Україні питання реконструкції застарілого житлового фонду регулюється Конституцією України³, Цивільним⁴, Господарським⁵ і Земельним⁶ кодексами України, законами України «Про регулювання містобудівної діяльності»⁷, «Про Генеральну схему планування території України»⁸, «Про основи містобудування»⁹, «Про архітектурну діяльність»¹⁰, «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»¹¹, «Про землеустрій»¹², іншими нормативно-правовими актами. У зв'язку з недостатньою ефективністю законодавства в означеній сфері суспільних відносин Верховною Радою України опрацьовується проект Закону України «Про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»¹³, яким визначаються правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Основною метою здійснення заходів із комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду визначено покращення основних техніко-економічних показників багатоквартирних будинків, об'єктів інженерно-

³ Конституція України прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

⁴ Цивільний кодекс України : Закон України № 435-IV від 16.01.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

⁵ Господарський кодекс України : Закон України № 436-IV від 16.01.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>

⁶ Земельний кодекс України : Закон України. № 2768-III від 25.10.2001 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

⁷ Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України № 3038-VI від 17.02.2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

⁸ Про Генеральну схему планування території України : Закон України № 3059-III від 07.02.2002 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14#Text>

⁹ Про основи містобудування : Закон України № 2780-XII від 16.11.1992 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>

¹⁰ Про архітектурну діяльність : Закон України № 687-XIV від 20.05.1999 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>

¹¹ Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України № 525-V від 22.12.2006 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16#Text>

¹² Про землеустрій : Закон України № 858-IV від 22.05.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

¹³ Про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду : проект Закону України від 22.12.2021 № 6458. URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=73497

транспортної та соціальної інфраструктури шляхом їх реконструкції, нового будівництва, якщо це передбачено містобудівною документацією, створення безбар'єрного середовища для осіб з інвалідністю та маломобільних груп населення.

Німеччина.

Возз'єднання Німеччини в 1990 році обумовило специфіку розвитку політики у сфері житлового-комунального господарства і вирішення проблем реконструкції застарілого житлового фонду. Проблеми оновлення застарілого житлового фонду в Німеччині було вирішено шляхом реновації, за якої частка інвестицій, спрямованих на реконструкцію житлових будівель, могла скласти 40 %–70 % завдяки програмам державного кредитування реноваційних проектів під низький відсоток. Це дозволило в досить стислі строки реконструювати понад 90 тисяч панельних будинків по всій країні. Певна категорія панельних будинків підлягала розбиранню, цільні панелі дробилися й використовувалися для будівництва доріг. І при ущільненні забудови два з п'яти будинків мали зноситися, а територія упорядковуватися.

Договір про єдність Німеччини¹⁴ передбачав застосовування принципу «реституції перед компенсацією», оскільки кооперативні квартири, що перебували у власності місцевих (галузевих) органів влади, – де-факто перебували в державній власності. Законом «Про списання старих боргів» східнонімецьким житловим компаніям були списані заборгованості, натомість вони мали відмовитися від 15 % свого житлового фонду. Інвестиції в реконструкцію житлового простору у східнонімецьких містах стали прибутковою справою для жителів (інвесторів) Західної Німеччини, які сьогодні володіють 90 % усіх будинків і квартир у великих і середніх містах Східної Німеччини¹⁵. У цілому, в 1990-х рр. було завершено будівництво та оновлення великих житлових масивів, наприклад, у Галле-Нойштадті, які у подальшому були розбудовані, відремонтовані і модернізовані за рахунок федеральних коштів (програма фінансування розвитку міст запроваджена з 1993 року).

Одним із ключових законів у галузі будівництва є Федеральний Закон «Про сприяння житловому будівництву»¹⁶, який регулює питання підтримки домогосподарств у наданні житла в найм, у тому числі житла кооперативного користування, та у формуванні права власності на житло. Відповідно до частин п'ятої та шостої § 3 цього Закону реконструкція будинків розглядається як: усунення завдяки значним будівельним зусиллям пошкоджень будинків, що зробить їх знову придатними для житлових потреб у довгостроковій перспективі; модифікація або розширення будівель, що вимагає значних будівельних зусиль. Своєю чергою, модернізація визначається як структурні заходи щодо підвищення корисної вартості житлового приміщення або житлового будинку,

¹⁴ Vertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik über die Herstellung der Einheit Deutschlands (Einigungsvertrag) від 31.08.1990 р. (Договір про єдність Німеччини). URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/einigvtr/BJNR208890990.html>

¹⁵ Wohnungswirtschaft und Städtebau nach 1990. 06 Oktober 2023. (Житлове будівництво та розвиток міст після 1990 року). MDR від 06.10.2023 р. URL: <https://www.mdr.de/geschichte/eure-geschichte/nachwendegeschichte/wohnungswirtschaft-und-staedtebau-wende-schulprojekt-eure-geschichte-100.html>

¹⁶ Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). (Закон про сприяння житловому будівництву). Bundesamt für Justiz. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/>

покращення загальних умов життя в довгостроковій перспективі або економія енергії та води. Відповідно до § 9 Закону інструментами фінансування житла є пільгові кредити, гранти, гарантії або інші виплати.

У Німеччині власники житла відповідальні за утримання свого помешкання, мають робити це за власний кошт, а також можуть отримувати податкові пільги, які регулюються федеральним законодавством¹⁷. Крім того, землі мають різні програми підтримки, що стосуються ремонту та оновлення житла. Більшість із цих програм сприяють розвитку соціального житла або впровадженню енергоефективних заходів. Реконструкція будівель також часто отримує фінансову підтримку на рівні земель. Відповідно до федерального законодавства здійснюється правове регулювання на рівні земель, наприклад, Законом «Про сприяння житловому будівництву в Баварії»¹⁸ чи Законом «Про заохочення та використання житла землі Північний Рейн-Вестфалія» (WFNG NRW)¹⁹. Багато муніципалітетів також надають допомогу на заходи з реновації, необхідні для забезпечення подальшої експлуатації будівель відповідно до їх характеристик зношеності. Велика кількість програм фінансується банком розвитку KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), що перебуває у власності держави та федеральних земель²⁰, хоча на місцевому рівні можуть встановлюватись особливості, зокрема, може бути визначено як місцевого девелопера, так і місцеву фінансову установу для реалізації будівельної програми. Огляд усіх існуючих програм підтримки на федеральному та земельному рівнях розміщено на вебпорталі Міністерства економіки та технологій Німеччини²¹.

Відповідно до федеральних і земельних законів про фінансову підтримку житла, державна допомога надається лише в тому випадку, якщо житлова площа має певний розмір і якщо вона безпосередньо використовується її власником (власниками). Таким чином, ці закони не застосовуються до реконструкції великих кварталів або багатоповерхівок. Водночас у Німеччині існують деякі програми спеціально для великих кварталів (Großsiedlungen). Ці райони часто забудовані панельними будинками і знаходяться переважно в передмістях великих міст.

На федеральному рівні реновація великих кварталів може бути профінансована банком KfW, про який вже йшлося. Однак така підтримка надається лише за умови, що реконструкція включає енергоефективні заходи. Якщо будинки мають бути повністю перебудовані, із них слід зробити кліматично нейтральні будівлі (стандарт KfW 40) із подальшим віднесенням їх до нейтрального будівельного фонду енергоефективних будівель, що має

¹⁷ Request ECPRD № 1284 Subsidies for repairs and renovations in the building

¹⁸ Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG). Vom 10. April 2007. (GVBl. S. 260). BayRS 2330-2-B. URL: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayWoFG/true?AspxAutoDetectCookieSupport=1>

¹⁹ Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) (Закон про заохочення та використання житла землі Північний Рейн-Вестфалія (WFNG NRW) URL: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=100000000000000000526

²⁰ Bank aus Verantwortung (Офіційний сайт Банку Розвитку Німеччини). URL: http://www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/Bauen_Wohnen_Energiesparen/index.jsp ; <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/DE/Foerderprogramme/foerderprogramme.html>

²¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. (Офіційний сайт Міністерства економіки та технологій Німеччини). URL: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/faqs/Webs/BMWSB/DE/wohnen/sozialer-wohnungsbau/sozialer-wohnungsbau-liste.html>

сформуватися до 2045 року²². Наприклад, місцева програма землі Північний Рейн-Вестфалія передбачає комплексні гранти на реконструкцію мікрорайонів (кварталів), збудованих у 1960–1970 роках. Підтримка поширюється лише на великі квартали, де переважає соціальне житло. Право на отримання гранту має власник або особа, яка розпоряджається будинком. Означені місцеві програми охоплюють такі заходи:

- реконструкція вхідної групи будинків;
- переобладнання першого поверху;
- покращення внутрішньої інфраструктури будинку;
- встановлення та модернізація ліфтів;
- встановлення та модернізація домофонів та систем управління;
- благоустрій прибудинкової території.

Подібні заходи з реновації можуть також поєднуватися з енергоефективними заходами. Зокрема, банк KfW у рамках «Програми реконструкції будівель з метою зменшення викидів CO₂» федерального уряду започаткував різні програми фінансування у сферах «Енергоефективна реконструкція» та «Енергоефективне будівництво», в яких сума фінансування диференціюється відповідно до досягнутого рівня енергоефективності.

Слід також зазначити, що Німеччина як держава-член Європейського Союзу керується вимогами, встановленими Директивою Європейського Парламенту та Ради 2010/31/ЄС від 19 травня 2010 року про енергетичні характеристики будівель²³, зокрема щодо тих будівель, де має здійснюватися реконструкція (значна реконструкція). Ця Директива (частина перша статті 2а) зобов'язує кожну державу-члена запровадити довгострокову стратегію реконструкції для підтримки перетворення національного фонду житлових і нежитлових будівель державної і приватної власності у високоенергоефективний та низьковуглеводневий фонд будівель до 2050 року, сприяючи результативній за витратами трансформації наявних будівель у будинки з майже нульовим споживанням енергії. Як встановлено Директивою, кожна довгострокова стратегія реконструкції повинна охоплювати визначені підходи й політики щодо сприяння досягненню цільових показників енергоефективності Союзу відповідно до Директиви 2012/27/ЄС²⁴.

Австрія.

Нормативно-правове регулювання сфери будівництва, переобладнання та реконструкції житлових будинків в Австрії здійснюється на рівні суб'єктів Федерації (земель). Підтримка та субсидії на ремонт та реконструкцію житла надаються землями та громадами. Субсидії включають безповоротні субсидії, позики та субсидії на виплату ануїтетів позик²⁵. Такі види допомоги надаються

²² Klimaneutraler Wiederaufbau Kommentar date 28. Juli 2021 (Кліматично нейтральна реконструкція) Agora Energiewende. URL: <https://www.agora-energiewende.de/aktuelles/klimaneutraler-wiederaufbau>

²³ Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/en/TXT/?uri=CELEX:32010L0031>

²⁴ Directive 2012/27/EU of the European Parliament and of the Council of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC Text with EEA relevance. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex%3A32012L0027>

²⁵ Anfrage des ECPRD № 1284. Subsidies for repairs and renovations in the building. URL: www.wien.gv.at/index/wohnen

для всіх типів житлових будинків (багатоквартирних будинків, кооперативів або приватних житлових будинків), незважаючи на їх правовий статус. Для малозабезпечених верств населення місто Відень (з одночасним статусом землі) надає житлову допомогу та допомогу з виплатами на житло.

Будівельні норми²⁶ федеральних земель однаковою мірою стосуються нових будівель, прибудов та переобладнання будівель (будівництва, перепланування, реконструкції, а також зміни їх призначення). Наприклад, будівельне законодавство землі Бургенланд включає Закон про будівництво Бургенланда 1997 р., Правила будівництва Бургенланда 2008 р., Закон про просторове планування Бургенланда 2019 р., а в законодавстві Верхньої Австрії є Будівельні норми Верхньої Австрії 1994 р., Закон про просторове планування Верхньої Австрії 1994 р.²⁷. Дозвіл для девелопера зазвичай потрібен як для нових будівель, так і для перебудов. Спрощені процедури застосовуються до перебудови існуючих будівель, а також до (невеликих) нових будівель. У деяких випадках типові зміни, такі як встановлення санітарних вузлів або сонячних панелей на даху, користуються особливими привілеями (наприклад, лише повідомлення органів влади). У певних випадках надаються винятки з окремих будівельних норм. Відповідно до положень § 3a Bgl BauG будівельний орган може встановлювати винятки з правил щодо будівельних об'єктів, безбар'єрного дизайну, тепло-, звуко- та протипожежного захисту тощо для будівель, внесених до списку пам'яток архітектури, або інших.

Франція.

Концепція реконструкції міст у Франції бере початок із кінця 1950-х років. Спочатку мова йшла про заміну старих (аварійних) житлових будинків, а пізніше реконструкція міст стала означати повне знесення кварталів (мікрорайонів), щоб дозволити будівництво нових житлових будинків та створення міського полотна (доріг), адаптованого до автомобілів у місті.

Законодавство в галузі будівництва регулюється Кодексом будівництва та житлово-комунального господарства²⁸ та Містобудівним кодексом²⁹, що містять аналогічні німецькому законодавству норми стосовно зміни розмірів об'єкта нерухомості (його частин) або його цільового призначення³⁰, Законом «Про орієнтацію та програмування міста та містобудування»³¹, Законом «Про програмування міста та міської згуртованості» («Закон Ламі») ³². Відповідно до частини другої статті L101-2 Містобудівного кодексу Франції до цілей сталого розвитку містобудування віднесено дії органів державної влади, спрямовані на відновлення міст, контрольований розвиток міст і сіл, реструктуризацію

²⁶ Anfrage des ECPRD № 3988.

²⁷ Baurecht und Bauordnungen (Будівельне законодавство і будівельні норми) URL: https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/bauen/Seite.2260200.html

²⁸ Code de la construction et de l'habitation. Légifrance. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096/

²⁹ Code de l'urbanisme. Légifrance. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074075/

³⁰ Requête CERDP (ECPRD) No 3998 Demande de l'Allemagne.

³¹ Loi № 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. (Закон № 2003-710 від 01.08.2003 р. «Про орієнтацію та програмування розвитку міста та містобудування»). URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000428979>

³² Loi № 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (Про програмування міста та міської згуртованості). Légifrance. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028636804>

урбанізованих просторів, відродження міських і сільських центрів, боротьбу з розтягуванням міських територій. Має бути досягнутий баланс між: контролем за розростанням міст; оновленням міст; оптимізацією щільності урбанізованих просторів; якістю міської території; збереженням та відновленням біорізноманіття та природи в місті; охороною ґрунтів природних, сільськогосподарських і лісових територій; ренатурацією штучних ґрунтів.

Законом Французької Республіки «Про орієнтацію та програмування міста та містобудування» від 1 серпня 2003 р. (відомий як «Закон Борлу») було створено Національне агентство оновлення міст (ANRU) та запроваджено Національну програму оновлення міст (PNRU) – головну програму відновлення деяких із найбільш вразливих районів, зосереджену головним чином на будівлях³³. Національне агентство оновлення міст (ANRU) є установою, створеною з метою забезпечення реалізації та фінансування Національної програми оновлення міст (PNRU). Відповідно до статті 10 Закону «Про орієнтацію та програмування міста та містобудування»³⁴ мета і завдання цієї установи полягають у сприянні соціальному різноманіттю та сталому розвитку території, реалізації національної програми оновлення міст у всіх районах шляхом надання фінансової допомоги місцевим органам влади та громадським установам, державним або приватним організаціям, які здійснюють діяльність із оновлення міст. Агентство укладає багаторічні угоди з громадами та організаціями, які отримують фінансові ресурси з наступним субсидіюванням програм відновлення чи реконструкції житла. Установа за своїм статусом підпорядкована міністерству, відповідальному за містобудівну політику. Відповідно до частини першої статті 6 Розділу II Закону «Про програмування міста та міської згуртованості» міська політика реалізується шляхом міських контрактів, укладених на міжмуніципальному рівні між державою, її громадськими установами, з одного боку, та муніципалітетами і громадськими закладами міжмуніципального співробітництва, з іншого боку. Такі договори підписують центральні та місцеві відомства. У цих правовідносинах бере участь і інша установа – Фонд депозитів і консигнацій (Caisse des Dépôts et Consignations) – французька державна фінансова установа, що відноситься до урядових, хоча знаходиться в підпорядкуванні Парламенту Франції. Відповідно до частини шостої статті 6 цього Закону конкретні цілі міської політики, спрямовані на пріоритетні мікрорайони, враховуються планами та схемами планування з погляду розвитку, житлового будівництва, соціальної згуртованості та транспорту, а також договорами, укладеними місцевими органами влади і громадами. Міські контракти є одними з територіальних контрактів, укладених між державою та регіонами.

³³ Bilan et perspectives du Programme national de renouvellement urbain (action de l'ANRU) (Оцінка та перспективи Національної програми оновлення міст). Le Conseil économique social et environnemental (Економічна, соціальна і екологічна рада). URL: <https://www.lecese.fr/travaux-publies/bilan-et-perspectives-du-programme-national-de-renouvellement-urbain-action-de-lanru>

³⁴ Loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (1). URL: https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000428979?init=true&page=1&query=La+loi+d%E2%80%99Orientation+et+de+Programmation+pour+la+Ville+et+la+R%C3%A9novation+Urbaine&searchField=ALL&tab_selecti on=all

Відповідна трансформація мікрорайонів – як через просторове планування, так і через реновацію житла – дозволяє впливати на глобальний міський проект через:

- знесення, реконструкцію, реновацію, переселення або зміну призначення;
- реконструкцію вулиць або подальше їх знесення;
- реорганізацію простору, пов'язаного з господарською необхідністю та комерційною діяльністю.

Варто відзначити, що 752 мікрорайони ZUS (невеликих міст від 20 тисяч до 50 тисяч жителів) (які включають 162 пріоритетні мікрорайони) мають право на фінансування ANRU. GPV (проекти великого міста) / ORU (операції з оновлення міст) у ZUS розглядатимуться як реноваційні заходи з оновлення міст.

Деякі мікрорайони, які не підпадають під цю класифікацію (ZUS), але мають подібні характеристики, можуть як виняток бути включені до цієї програми шляхом відступу від статті 6 Закону «Про орієнтацію та програмування розвитку міста та містобудування» на запит мера чи голови громади (громади, агломерації або муніципалітету).

Угоди, які затверджуються ANRU щороку, дозволяють розпочати проекти реконструкції міст (PNRU). У 2022 році в межах цієї програми було проведено тисячу міських заходів у 328 мікрорайонах, визначених відповідно до переліку пріоритетних мікрорайонів містобудівної політики³⁵.

Велика Британія.

Перспективний план житлового будівництва сьогодні є одним із пріоритетів внутрішньої політики Великої Британії, що має на меті модернізувати 20 найважливіших міст. Програма «Доступне житло»³⁶ 2021–2026 вартістю 11,5 млрд фунтів стерлінгів спрямована на створення більше ста тисяч доступних будинків і побудову десятків тисяч нових будинків спеціально для соціальної оренди³⁷.

Основні норми про право на отримання житла у Великій Британії містяться в Житловому законі 1996 року³⁸ та в Законі про соціальне житло 2023 року³⁹. Останній дозволяє місцевим органам влади встановлювати власні правила щодо того, хто може подати заявку на включення до житлового реєстру або списку очікування черги. Закон про будівництво посилається на Закон про житлові

³⁵ Arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain (Розпорядження від 29 квітня 2015 року щодо переліку пріоритетних мікрорайонів містобудівної політики, які представляють найбільш значні міські дисфункції та визначені як пріоритетні у новій Національній програмі оновлення міст). Légifrance. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000030556555>

³⁶ Affordable Homes Programme 2021 to 2026. Department for Levelling Up, Housing and Communities and Homes England. Published 10 September 2020. URL: <https://www.gov.uk/guidance/apply-for-affordable-housing-funding#about>

³⁷ Long-term plan for housing: Secretary of State's speech. Speech by the Rt Hon Michael Gove MP, Secretary of State for Levelling Up, Housing and Communities. URL: <https://www.gov.uk/government/speeches/long-term-plan-for-housing-secretary-of-states-speech>

³⁸ Housing Act 1996. (Житловий закон). URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/52/contents>

³⁹ Social Housing (Regulation) Act 2023. Закон про соціальне житло (регулювання). URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2023/36/enacted>

субсидії, будівництво та реконструкцію 1996 року⁴⁰, який регулює діяльність у будівельній сфері. Зокрема, він закон спрямований на забезпечення справедливої практики оплати договірних відносин, зменшення кількості спорів та запровадження судового розгляду як обов'язкового проміжного процесу вирішення спорів у будівельній сфері.

У Великій Британії тривалий час не приймалися урядові програми реконструкції чи реновації житлового фонду, а житло для малозабезпечених верств населення перебуває у віданні місцевих органів влади та житлових асоціацій (самоврядних асоціацій органів самоорганізації населення), що мають право на розподіл та розпорядження пільговим житлом. У певних випадках орендар (квартиронаймач) через 2–5 років (залежно від рішення місцевого органу влади) отримував право викупити таке житло у громади із суттєвою знижкою або на пільгових умовах. І лише з 1997 року завдяки цьому більше ніж 1,6 млн британських сімей були забезпечені (соціальним) житлом.

Британський еквівалент «хрущовок» можна прирівняти до застарілої забудови Великої Британії типу «будинки-тераси», які теж будували насамперед для робітничих верств населення. Дана Програма свого часу була запропонована колишнім британським віце-прем'єром Джоном Прескоттом. В її межах 12 міст на Півночі Великої Британії змагалися за великі державні субсидії під знесення 400 тисяч будинків так званої «рядової», або блокової забудови (коли малоповерхові типові будинки будуються впритул стіна до стіни – у Великій Британії такі будинки називають «терасами»). Будинки-тераси зводилися із середини XIX ст. і таке житло тоді вважалося соціальним. «Тераси» пропонувалося замінити будинками більшого розміру з гаражами та садками, із розрахунком на більш забезпечених мешканців.

У результаті реалізації програми реконструкції застарілого житлового фонду було знесено близько 30 тисяч будинків, а нових на їх місці з'явилося удвічі менше. Ці заходи коштували 2,3 млрд фунтів (2,9 млрд доларів США), субсидованих Урядом Великої Британії. Дія Урядової Програми з відновлення ринку житла (HMR) Pathfinders, що була започаткована в 2002 році, припинилася в 2011 році. Необхідно відзначити, що сама схема знесення, яка мала на меті «відновити занепад ринків житла в дев'яти визначених районах Північної та Середньої Англії», була досить суперечливою. Програма Pathfinder наочно продемонструвала результат, коли забудовники не враховують людського чинника. Окрім марно витрачених величезних ресурсів це призвело до занепаду величезних житлових районів, покинутих мешканцями та «законсервованих» в очікуванні зносу⁴¹.

Латвія.

Країни Балтії, у тому числі й Латвія, вирішували питання реконструкції застарілого житлового фонду шляхом проведення капітальних ремонтів застарілих будинків, зокрема – здійснення комплексних капітальних ремонтів, передбачених для п'ятиповерхівок, через укріплення фундаментів, заміну

⁴⁰ Housing Grants, Construction and Regeneration Act 1996. (Закон про житлові субсидії, будівництво та реконструкцію 1996 року). URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/53/contents>

⁴¹ Housing Market Renewal Pathfinders. House of Commons Library. URL: <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/sn05953/>

комунікацій, утеплення фасадів тощо. У Латвії сформувалася досить нетрадиційна модель фінансування реновації житлового фонду. Значну частину робіт зі здійснення заходів реновації застарілого житлового фонду фінансували фонди ЄС та співвласники багатоквартирних будинків, зокрема мешканці таких будинків отримали пільгові багаторічні кредити.

Якщо основний акцент в оновленні житла припадав лише на утеплення фасадів, заміну систем тепло- та водопостачання, то оплату таких робіт здійснювали самі мешканці будинків, однак із можливістю розстрочення платежу. Після реконструкції будинку споживав у кілька разів менше енергії, проте його мешканці певний час платили по старим тарифам і в такий спосіб покривали інвестору його витрати.

Основу законодавства Латвії у сфері будівництва складають: Закон «Про управління житловими будинками»⁴², Закон «Про допомогу у вирішенні квартирних питань»⁴³, Закон «Про енергоефективність будівель»⁴⁴, Довгострокова стратегія ремонту будівель⁴⁵. Показники житла головним чином отримують з Інформаційної системи державного кадастру нерухомості (NĪVKIS), Держземслужби (VZD), вони доповнюються іншими зовнішніми даними – інформацією про постачальників тепла (теплогенеруючі підприємства), водопостачання та водовідведення, даними з Інформаційної системи будівництва (BIS), даними з Управління у справах громадянства та міграції (PMLP); інформація про будівлі, які мають визначений статус, або не мають такого статусу, надсилається муніципалітетами. Варто звернути увагу, що в Латвії роком побудови будівлі прийнято вважати рік введення будинку в експлуатацію, однак у разі, якщо житло розташоване в будівлі, яка була реконструйована, то рік побудови будинку може визначатися роком реконструкції будинку⁴⁶.

Відповідно до статті 6 Закону «Про управління житловими будинками» на управителя житлових будинків покладені повноваження, які передбачають обов'язковість управлінських заходів щодо утримання (фізичного збереження) житлового будинку відповідно до вимог нормативно-правових актів, у тому числі санітарне обслуговування житлового будинку, постачання теплової енергії (природного газу), надання послуг із водопостачання та водовідведення, вивезення побутових відходів шляхом укладення відповідного договору з виконавцем послуг тощо.

Водночас слід зазначити, що відповідно до Директиви 2010/31/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 19 травня 2010 р. про енергоефективність будівель зі змінами, внесеними Директивою 2018/844 від 30 травня 2018 р., і Регламенту 2018/1999 від 11 грудня 2018 року Латвія як держава-член ЄС

⁴² Par dzīvojamo ēku apsaimniekošanu : LR likums datēts ar 04.06.2009 (Закон про управління житловими будинками). URL: <https://likumi.lv/ta/id/193573-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likums>

⁴³ Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā: LR likums datēts ar 06.12.2001. (Закон про допомогу у вирішенні квартирних питань). URL: <https://likumi.lv/ta/id/56812-par-palidzibu-dzivokla-jautajumu-risinasana>

⁴⁴ Ēku energoefektivitātes likums : LR likums datēts ar 06.12.2012. URL: <https://likumi.lv/ta/id/253635-eku-energoefektivitates-likums>

⁴⁵ Informatīvais ziņojums "Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija" (Довгострокова стратегія ремонту будівель). URL: <https://likumi.lv/ta/id/342294-eku-atjaunosanas-ilgtermina-strategija>

⁴⁶ Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) (Центральне статистичне управління Латвії). URL: <https://www.csp.gov.lv/lv/majokli>

повинна розробити довгострокову стратегію для будівель, яка сприятиме оновленню національного фонду житлових і нежитлових будівель (як державних, так і приватних), щоб він став високо енергоефективним і декарбонізованим до 2050 року, сприяючи економічно ефективній трансформації існуючих будівель у будівлі з майже нульовим енергоспоживанням.

Естонія.

В Естонії державна політика стосовно реновації житла спрямовується та реалізується в програмах ремонту та реконструкції житла через діяльність (особливо у формі субсидій та кредитної підтримки) спеціальної установи – Фонду гарантування кредитів та експорту (KredEx). Одним з основних нормативно-правових актів у даній сфері є Порядок супроводження ремонту багатоквартирного будинку⁴⁷.

Фонд гарантування кредитів та експорту був заснований у 2001 році Міністерством економіки та комунікацій з метою покращення фінансування підприємств в Естонії, зменшення кредитних ризиків, пов'язаних з експортом, надання можливості людям будувати або реконструювати свої будинки та сприяння енергоефективності в Естонії. Місія KredEx полягає у: сприянні підвищенню конкурентоспроможності естонських підприємств; покращенні умов життя населення.

Метою такого кредитування є підтримка реновації багатоквартирних будинків та підвищення енергоефективності щонайменше на 20 % у багатоквартирних будинках площею до 2000 м² та щонайменше на 30 % у багатоквартирних будинках площею понад 3000 м². Багатоквартирним будинком вважається житловий будинок, який має щонайменше 3 квартири. Для багатоквартирних будинків звичайні кредити мають занадто короткий термін погашення та високі відсотки. Завдяки фінансовим ресурсам, отриманим від структурних фондів Європейського Союзу, та залученню додаткового кредиту від Банку розвитку Ради Європи KredEx зможе дозволити банкам надавати більш вигідні кредити з більш тривалим терміном погашення (до 20 років) для досягнення енергетичної стійкості за допомогою реконструкції.

Завдяки покращенню доступності кредитів було проведено реконструкцію основних конструкцій (несучих і периферійних) багатоквартирних будинків, збудованих до 1993 року, а також роботи, пов'язані з модифікацією та заміною систем опалення та вентиляції⁴⁸. На такі цільові кредити можуть розраховувати об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, у тому числі збудованих до 1993 року. Гарантія за житловим кредитом від KredEx може бути надана молодим сім'ям, молодим фахівцям, фізичним особам-підприємцям.

В Естонії також запроваджені програми субсидій на придбання житла. Мета житлової субсидії – зменшити соціальну ізоляцію та сприяти створенню сучасних житлових умов для багатодітних сімей. У Законі про будівництво визначено також перелік видів діяльності, на яку надаються гранти: будівництво,

⁴⁷ Korterehamu remondi toetamise kord Vastu võetud 03.03.2015 nr 25 (Порядок супроводження ремонту багатоквартирного будинку). URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/413032015004>

⁴⁸ Request 1284 ECPD dated 19.10.2009 No 15-3/254 Subsidies for repairs and renovations in the building sector (Субсидії на ремонт та реконструкцію в будівельному секторі)

реконструкція або розширення житла, отримання житла та ін. Заявник має право отримати грант на фінансування одного проекту. Максимальна сума гранту становить 160 000 крон на один проект. Якщо в домогосподарстві більше восьми дітей, то максимальна сума гранту становить 320 000 крон на один проект. Держава підтримує реалізацію проектів, спрямованих на поліпшення житлових умов, на 80–100 % від вартості проекту. Розмір гранту залежить від середнього оподаткованого доходу домогосподарства заявника за останні 2 роки в розрахунку на одного члена домогосподарства.

Литва.

Основу законодавчого забезпечення в даній сфері становить Цивільний кодекс Литовської Республіки⁴⁹, Закон «Про розвиток інфраструктури муніципалітетів»⁵⁰, Закон «Про територіальне планування»⁵¹, Закон «Про державний нагляд за територіальним плануванням і будівництвом»⁵², Закон «Про будівництво»⁵³, Закон «Про державну підтримку на придбання чи оренду житла та переобладнання (модернізацію) багатоквартирних будинків»⁵⁴. Зокрема, останнім встановлено умови та порядок надання державної підтримки фізичним особам і сім'ям, які постійно проживають у Литовській Республіці, для придбання, будівництва (реконструкції) чи оренди житла, а також умови та порядок оренди муніципального соціального житла. Крім того, цим Законом встановлюються умови та порядок надання державної підтримки власникам квартир та інших приміщень, комунальним підприємствам та управителям (розпорядникам) об'єктів загального користування на реконструкцію (модернізацію) багатоквартирних будинків.

Закон «Про будівництво» встановлює загальні архітектурні вимоги до всіх споруд, що будуються, реконструюються та ремонтуються на території Литви, вимоги щодо захисту інтересів третіх осіб, технічного регулювання будівництва, будівельних досліджень, конструктивного проектування, будівельної експертизи, будівництва, визначає порядок добудови, використання та обслуговування будинків, їх знесення, принципи та відповідальність учасників будівництва, суб'єктів державного управління, власників (або користувачів) будинків та інших юридичних і фізичних осіб у цій сфері. Відповідно до частини тридцять восьмої статті 2 Закону «Про будівництво» реконструкція (модернізація) будівлі визначається як будівельні роботи, які відновлюють або

⁴⁹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas 2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864. (Цивільний кодекс Литовської Республіки). Lietuvos Respublikos Seimas. URL: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.8A39C83848CB/asr>

⁵⁰ Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas. 2020 m. gegužės 7 d. Nr. XIII-2895(Про розвиток інфраструктури муніципалітетів). Lietuvos Respublikos Seimas. URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/46910410944311eaa51db668f0092944?jfwid=mmceo9nia>

⁵¹ Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas. 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120. (Про територіальне планування). Lietuvos Respublikos Seimas. URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.23069>

⁵² Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas 2013-07-02 XII-459. (Про державний нагляд за територіальним плануванням і будівництвом). Lietuvos Respublikos Seimas. URL <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActEditions/lt/TAD/TAIS.453232?faces-redirect=true>

⁵³ Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. 1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240 (Закон про будівництво). Lietuvos Respublikos Seimas. URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.26250/asr>

⁵⁴ Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas (Про державну підтримку на придбання чи оренду житла та переобладнання (модернізацію) багатоквартирних будинків). Lietuvos Respublikos Seimas. URL: <https://e-seimasx.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.1986/UHtsMFclgO?jfwid=1aj48a7nv7>

покращують фізичні та енергетичні властивості будівлі та/або її інженерних систем та/або забезпечують використання енергії з відновлюваних джерел енергії; частиною п'ятдесят першою статті 3 Закону знесення будівлі визначено як вид будівництва, метою якого є розбирання (демонтаж) усіх конструкцій будівлі (крім будівельних робіт, пов'язаних із реконструкцією або капітальним ремонтом будівлі); частиною п'ятдесят восьмою статті 2 Закону надано визначення поняттю «простий ремонт споруди» (відповідає поняттю «поточний ремонт» Цивільного кодексу Литовської Республіки) – будівництво, метою якого є оновлення будівлі без її реконструкції або капітального ремонту. Серед істотних вимог до усіх будівель обов'язковою є відповідність проекту будівлі (її частини) та її побудови таким чином, щоб протягом економічно обґрунтованого періоду використання будівлі за призначенням вона відповідала нормам, визначеним у Регламенті (ЄС) 305/2011⁵⁵, а також Методичним рекомендаціям щодо проектування та затвердження технічних завдань на реконструкцію (модернізацію) багатоквартирних будинків⁵⁶.

У цілому в Литві запроваджено декілька програм реконструкції, реновації застарілих будівель, що включають підвищення енергоефективних стандартів⁵⁷ кожного окремого будинку – як приватного, так і багатоквартирного. Максимальна сума компенсації на заявника становить 14 500 євро. Наприклад, за Програмою благоустрою будинків вирахувати суму компенсації заходів реконструкції (модернізації) можна наступним чином. Заявник може отримати компенсацію за виконання робіт одноразово. Встановлена сума за 1 квадратний метр корисної площі будинку становить 75 євро. Розмір компенсаційної виплати заявнику розраховується шляхом множення корисної площі будинку до реконструкції (модернізації) на фіксований розмір, визначений у пункті 28 Програми. Після реалізації проекту протягом визначеного терміну, зазначеного в пункті 11 Програми, заявник подає до Агентства з управління екологічними проектами через APVIS запит на відшкодування витрат із обов'язковими документами (у т.ч. фотографіями відремонтованого (модернізованого) житлового будинку заявника (наприклад, утеплений дах або стеля, утеплена підлога, замінені двері та вікна, встановлення підігріву підлоги (колектор), будинок з усіх боків), іншими необхідними документами на запит Агентства, їх копіями або інформацією, необхідною для оцінки прийнятності витрат, після проведення заходів реконструйованому будинку присвоюється сертифікат енергоефективності.

Щороку Агентство з енергоефективності житла (VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra, BETA) звітує про виконання державної програми

⁵⁵ Regulation (EU) No 305/2011 of the European Parliament and of the Council of 9 March 2011 laying down harmonised conditions for the marketing of construction products and repealing Council Directive 89/106/EEC Text with EEA relevance. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex%3A32011R0305>

⁵⁶ DĖL DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROJEKTAVIMO IR RANGOS DARBŲ SPECIFIKACIJŲ IR TECHNINIŲ UŽDUOČIŲ SUDARYMO METODINIŲ REKOMENDACIJŲ PATVIRTINIMO. LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO. 2013 m. spalio 1 d. Nr. D1-721. URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.457140?jfwid=bzkrwk0rp>

⁵⁷ APVA gyvenamųjų namų modernizavimas (atnaujinimas) 2023 metais.(Програма благоустрою будинків). URL: <https://sertifikatas24.lt/apva-pastatu-modernizavimas-atnaujinimas-2023-metais/>

реконструкції більше 100 багатоквартирних будинків у кожному з найбільших міст держави⁵⁸.

Польща.

Як і в державах Балтії, Урядом Польщі разом із заходами реконструкції та реновації було зроблено наголос на утепленні панельних будинків. Реноваційні заходи щодо соціального житла в Польщі відбулися в короткі строки – фасади будівель із бетонних панелей вкрили шаром утеплюючих матеріалів задля збільшення енергоефективності та пофарбували. У 2022 році Постановою Уряду Польщі було затверджено Довгострокову стратегію реконструкції будівель (Підтримка оновлення національного будівельного фонду)⁵⁹ (далі – DSRB). Метою такої ініціативи є просування Польщі до кліматично нейтральної економіки шляхом покращення енергетичної ефективності будівель. Стратегія DSRB була розділена на етапи та роки, протягом яких мають бути досягнуті різні цілі реноваційних заходів. Найважливіші два етапи – дрібна і глибока термомодернізація.

На виконання норм Директиви 2010/31/ЄС Уряд Польщі планує здійснити 7,5 млн євро інвестицій у термомодернізацію до 2050 року, з яких 4,7 млн євро – це інвестиції, пов'язані з глибокою термомодернізацією.

Польське законодавство не містить детальної регламентації ремонту панельних багатоквартирних будинків, що знаходяться в незадовільному технічному стані, та обов'язковості складання технічної документації. Довгострокова стратегія оновлення є єдиною вимогою, яка передбачає доступність коштів Європейського Союзу на перспективу 2021–2027 Strategy, development and technology, визначає необхідність забезпечення глибокої термомодернізації та збільшення рівня термомодернізації в Польщі з 1 до приблизно 3 відсотків щорічно⁶⁰.

Фінляндія.

Основними законодавчими актами в цій сфері є Закон «Про землекористування та будівництво» (Закон про землекористування)⁶¹, що є чинним на даний час, однак очікується набрання чинності нових змін та назви «Закон про використання території» з 01.01.2025 року. Зокрема, до сфери регулювання даного Закону належить організація використання та забудови територій таким чином, щоб це створювало умови для доброго середовища проживання та сприяло екологічному, економічному, соціальному та культурному сталому розвитку. Відповідно до статті 110 Закону муніципалітет або кілька муніципалітетів разом можуть затвердити одну або кілька визначених територій муніципалітету чи муніципалітетів територією розвитку на фіксований період часу, максимум на 10 років. Таким чином, може бути

⁵⁸ Daugiabučių renovacija A klasei 2023-02 Nr. DNM-AM-DNAM10. Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas). URL: https://apvis.apva.lt/paskelbti_kvietimai/daugiabuciu-renovacija-a-klasei-2023-02

⁵⁹ Długoterminowa strategia rewolucji budynków Wspieranie rewolucji krajowego zasobu budowlanego. uchwała nr 23/2022 Rady Ministrów z dnia 9 lutego 2022 r (Довгострокова стратегія реновації будівель). URL: <https://kegw.krakow.pl/poprawa-efektywnosci-energetycznej-budynkow-dokumenty/>

⁶⁰ Strategic Technologies for Europe Platform (STEP). Платформа стратегічних технологій для Європи (STEP) EU Funding Overview. URL: <https://eufundingoverview.be/funding/strategic-technologies-for-europe-platform-step>

⁶¹ Закон про землекористування та будівництво» (Закон про землекористування) №5.2.1999/132. Finlex. URL: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

визначена забудована територія, для якої необхідні спеціальні заходи щодо розвитку для досягнення цілей відновлення, охорони, покращення життєвого середовища, зміни цільового призначення або інших загальних потреб. Законом також встановлені норми щодо обов'язкового проектування, складання плану будівлі, інструкцій з експлуатації та технічного обслуговування такої будівлі при здійсненні її реконструкції чи ремонту. Відповідно до статті 117а Наказом Міністерства охорони навколишнього середовища можуть бути видані більш детальні правила, необхідні для будівництва нової будівлі, ремонту та реконструкції будівлі, а також зміни цільового призначення будівлі.

У кінці 60-х років частка великопанельного будівництва в житловому секторі Фінляндії становила 70 %. У Фінляндії при Міністерстві екології діє Центр фінансування та розвитку житлового будівництва (далі – АРА), що здійснює державну політику з питань житлово-комунального господарства. Основним завданням Центру є надання грантів, субсидій і гарантій, пов'язаних із житловим будівництвом (реноваційних заходів), здійснення моніторингу та контролю за використанням житлового фонду, розпорядником якого є АРА⁶². Центром надаються субсидії на покриття орендної плати за житло, що побудоване за підтримки держави, реконструкцію житла (включаючи енергоефективні заходи); відшкодовується плата за користування квартирами відповідно до черговості отримання права на проживання в них. Орендна плата та плата за користування включають витрати, пов'язані з фінансуванням, утриманням, відшкодуванням комунальних послуг квартир. Витрати на фінансування складаються з погашення кредиту та відсотків, що складають половину від річних статей витрат, які покриваються орендною платою. Квартири АРА фінансуються з 1949 року за рахунок кредитів АРА, а з 1981 року – за рахунок субсидій на погашення відсотків. Терміни погашення кредитів, наданих у різні роки, встановлювалися від 10 до 45 років. Починаючи з 1990 року кредити АРА надавалися додатково для погашення простроченої заборгованості. У 2010 році АРА провела опитування для складання карти поточного кредитного портфеля з оренди житла та фінансових витрат, пов'язаних із майбутнім ремонтом, на 2011–2040 роки.

Висновки

Проведене дослідження досвіду зарубіжних держав із питань реконструкції застарілого житлового фонду засвідчило використання різних підходів та інструментів вирішення означеної проблеми, які, однак, значною мірою були пов'язані з потребами забезпечення його енергоефективності.

1. Суспільно-політичні зміни в Німеччині (возз'єднання держави) у 1990 році зумовили специфіку модернізації застарілого житлового фонду. Реновація відбувалася з використанням державного кредитування під низький відсоток та за допомогою інвестицій. Це дозволило в досить стислі строки реконструювати понад 90 тисяч панельних будинків. Сьогодні в Німеччині більшість програм із реновації сприяють розвитку соціального житла або

⁶²Rahoitushaku kehittämishankkeisiin. URL: https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Uudistuotannon_lainoitus/Lyhytaikainen_korkotukilaina_vuokrataloille

впровадженню енергоефективних заходів. На основі федерального законодавства правове регулювання в даній сфері здійснюється й на рівні земель, тому заходи з реконструкції будівель також часто отримують фінансову підтримку на рівні земель. Багато муніципалітетів надають допомогу на заходи з реновації, необхідні для забезпечення подальшої експлуатації будівель відповідно до їх характеристик зношеності. Велика кількість програм фінансуються банком KfW, що перебуває у власності Федеративної Республіки та федеральних земель. Аналогічним чином заходи з реконструкції та реновації застарілого житлового фонду реалізуються в Австрії, де законодавче регулювання будівельної сфери зосереджено на рівні земель і відповідна програмна підтримка здійснюється на рівні земель і громад. Тож можемо зробити висновок про використання в Німеччині та Австрії ефективних фінансових механізмів, пов'язаних, передусім, із залученням бюджетного фінансування відповідних проектів.

2. Особливістю французької моделі реконструкції застарілого житлового фонду є створення національної програми розвитку міст (різних типів) та центрального урядового органу, що здійснює контроль за її реалізацією. Особливу роль відведено національній фінансовій установі – Фонду депозитів і консигнацій.

3. У Великій Британії нині досить розвинене будівельне законодавство, а перспективний план житлового будівництва є одним із пріоритетів внутрішньої політики, що має на меті модернізувати 20 найважливіших міст. Водночас Велика Британія має не досить позитивний досвід програми по реконструкції «будинків-терас», що були зведені ще у XIX столітті. Реалізація програми Pathfinder у Північній та Середній Англії шляхом знесення застарілих житлових фондів і побудови нових призвела до «законсервовування» у містах окремих кварталів та спровокувала їх економічний занепад.

4. Успішним можна назвати досвід із реалізації проектів реконструкції застарілого житлового фонду держав Балтії та Польщі. У цих державах широко використовувався механізм субсидіювання. Завдяки субсидіюванню відновлювали повноцінний технічний стан будинків, модернізували систему опалення, водовідведення, забезпечували заходи з енергозбереження. У багатьох випадках реновація проводилася без відселення мешканців. Успішність реалізації житлової політики в цих державах можна пояснити залученням значних коштів від ЄС для реалізації заходів з енергозбереження (енергоефективності).

5. Позитивним, на нашу думку, є досвід Фінляндії у запровадженні політики реконструкції застарілого житлового фонду, зокрема йдеться про встановлення спеціального правового режиму забудованої території, використання за рахунок бюджетних коштів субсидіювання, пільгових кредитів, системи грантів для учасників відповідних правовідносин.

6. Аналіз досвіду зарубіжних держав у питаннях реконструкції застарілого житлового фонду дає підстави в цілому позитивно оцінити пропоновані в законопроекті «Про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (реєстр. № 6458) моделі, заходи, інструменти вирішення відповідних проблем. Зокрема, йдеться про визначення

змісту державної політики у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; визначення відповідних повноважень органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, обов'язків інвесторів-забудовників; визначення порядку планування, способів здійснення заходів із комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів); співфінансування за рахунок коштів Державного і місцевих бюджетів, коштів інвесторів-забудовників проектів модернізації застарілого житлового фонду, задеклароване гарантування та захист права власності на об'єкти нерухомого майна. Водночас окремі положення законопроекту потребують доопрацювання, зокрема, у частині уточнення термінологічного апарату та узгодження із законами «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про містобудівну діяльність», «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

*Дослідницька служба
Верховної Ради України*

**Цей документ підготовлений Дослідницькою службою Верховної Ради України як довідковий інформаційно-аналітичний матеріал. Інформація та позиції, викладені в документі, не є офіційною позицією Верховної Ради України, її органів або посадових осіб. Цей документ може бути цитований, відтворений та перекладений для некомерційних цілей за умови відповідного посилання на джерело.*

При написанні матеріалів було використано інформацію із бази ECPRD. Відповідні матеріали не призначені для використання у власних наукових дослідженнях.