

Підходи до комплексної реновації сусідств другої половини ХХ століття. Кейс: Львівська міська територіальна група

2025

Аналітичний звіт

Авторка: **Дар'я Вареньє**

Керівник дослідження та редактор: **Олександр Анісімов**

Зміст

Анотація	4
Вступ	5
Методологія	6
1. Чинні шляхи реновації в Україні. Огляд законодавчої бази та цільових програм	7
Що сприймається як реновація?	7
Хто може ініціювати проведення реновації?	8
Як визначаються ділянки проведення реновації?	8
Яким чином визначається комплекс робіт реновації?	9
Хто може бути виконавцем проєкту реновації?	10
Які можливі шляхи фінансування проєкту реновації?	10
Що являє собою маневровий фонд?	11
Чи зберігається комплексність та наявні сусідства за проведення реновації?	11
Резюме – Реновація в Україні	12
2. Принципи та практики реновації за кордоном: досвід Чехії та Естонії	14
Резюме – реновація за кордоном	20
3. Реновація у Львові: наявний стан та нові пропозиції	22
Передумови	22
Програми оновлення житлового фонду та потреба в реновації в стратегічних документах Львова	24
Наявні та нові бачення реновації сусідств. Урбан Хакатон UREHERIT та пропозиції студентів ХША.	27
Висновки	32
Рекомендації для розробки стратегічних документів Львівської МТГ	34
Джерела	37

Анотація

Цей звіт розглядає нинішні можливості реновації масової типової багатоповерхової забудови другої половини XX століття в Україні на кейсі Львівської громади. В ньому представлено законодавчі та адміністративні перепони, прогалини, що виникають на шляху до втілення реновації. Також, документ аналізує досвід реноваційних політик та програм у Чехії та Естонії з ключовими висновками щодо уроків, які ці країни засвоїли за останні десятиліття. На завершення представлено перспективи та можливі шляхи трансформації процесів реновації на прикладі Львівської МТГ, розглядаючи чинні передумови та інституційну базу.

Основними зацікавленими користувачами документа є спеціалізовані департаменти міської ради, такі як: Департамент архітектури та просторового розвитку, Департамент житлового господарства та інфраструктури; Асоціації співвласників багатоквартирних будинків; Програми з міжнародної технічної допомоги у сфері житлової політики, збудованого середовища, енергоефективності; Планувальники, виконавці проєктів реновації/регенерації територій.

Вступ

Комплексна (Холістична) **реновація сусідств** – процес трансформації міського середовища та житла, спрямований на оновлення та адаптацію до сучасних соціальних, екологічних та технологічних викликів із повагою до наявної спадщини та цінностей конкретної території. Окрім заходів з підвищення енергоефективності будівель, вона охоплює трансформації навколишніх ділянок, дворових просторів, об'єктів інфраструктури та соціального забезпечення.

Найбільшу частку житла в українських містах становлять типові багатоповерхові будинки радянського періоду забудови, у більшості таких вже давно минув проєктний термін експлуатації. Комунікаційні мережі, що вчасно не проходили капітальні ремонти за останні десятиліття, часто є вкрай зношеними, що значно впливає на якість життя та рівень привабливості території. Таке житлове середовище у міській структурі переважно представлене житловими масивами та мікрорайонами. Нині часто воно не відповідає потребам мешканців, зокрема наповненням громадських просторів та їх якістю, наявністю різноманітних сервісів у пішій доступності, відчуттям безпеки. Так само незадовільними є рівень енергоефективності житла, фізичної доступності середовища, що обмежує мешканців в пересуванні й повноцінній участі в суспільстві.

У містах часто говорять про необхідність будувати нове житло, освоюючи нові міські території. Натомість вже наявні житлові масиви потроху занепадають, хоча могли б відповідати на потреби житлового простору сьогодення за умов комплексної реновації. Будівлі масового типового житла фрагментарно утеплюються та вибірково модернізуються, переважно на рівні окремих рішень для будівель. За таких умов житло й міські території загалом не позбуваються тяглих першопричин проблем, але zarazом втрачають свою архітектуру та комплексну містобудівну цінність. Задля якісного та довгострокового розвитку території, необхідні зміни у підході до модернізації сусідств, сформованих у радянський період. Це дозволило б не лише зберігати цінні міські структури, а й розвивати наявні фактори комфорту й переваги: великих зелених просторів навколо будинків, відкритості території, спільноти, близькості до соціальної інфраструктури та фінансової доступності.

Методологія

Цей звіт підготовлено на основі дослідження вторинних джерел, академічної літератури та учасницького дослідження в межах проєктів в Львівській МТГ.

Задля розкриття тематики реновації сусідств проведено аналіз українського законодавства, що регулює сфери реновації, а також проєктів, енергетичної реновації. В звіті їх проаналізовано за основними тематичними аспектами, що є спільними або ж ключовими. Наступним етапом був аналіз закордонного досвіду задля огляду альтернативних шляхів регулювання та проведення процесів реновації, пошуку стійких та релевантних рішень для українського контексту. В межах нього проаналізовано тематичне законодавство Чехії та Естонії. З джерел новин та опису проєктів, а також огляду та наукової літератури, досліджено становлення системи управління багатоквартирними будинками, проведення реновації, а також розширення участі, оцінку ефективності прийнятих рішень в самих же країнах. Також будуть розглянуті актуальні та колишні проєкти з різного рівня реновації: споруд, середовища, сусідств.

Для роботи з контекстом Львівської МТГ та виявлення особливостей нинішніх процесів оновлення сусідств, передумов до проведення їхньої комплексної реновації в дослідженні було опрацьовано відкриті дані з офіційних джерел й тематична наукова література, а також проаналізовано зміст стратегічних документів громади та міста. Розглядатимуться актуальні проєкти що охоплюють оновлення інфраструктури та багатоквартирного житла у Львові та Львівській міській територіальній громаді. У роботі також було проаналізовано напрацювання та досвід власної участі в урбан-хакатоні,, а також результати студії з проєктування маневреного житла студентів Харківської школи архітектури за темою маневрового фонду в межах гіпотетичної глибокої реновації мікрорайону, як вже наявних для міста ідеї рішень для проведення комплексної реновації.

1. Чинні шляхи реновації в Україні. Огляд законодавчої бази та цільових програм

В Україні в 1990-х роках відбулась масова приватизація житла в межах переходу до ринкової економіки. Втім такі зміни не були підкріплені структурними змінами в управлінні, а приватизація залишила самі будинки та їхні частини поза межами квартир, прибудинкову територію — нічийними. Це закріпило певні проблеми й соціальні нерівності. Більшість людей отримали житло у власність фактично безоплатно, без доказів на можливість його утримувати та без певного урегулювання за площею чи взагалі станом житла тощо. Інші ж, хто стояв у житловій черзі, так і залишилися без оселі й через згортання будівництва житла підтримки не отримали. Натомість за перші два десятиліття незалежності було втрачено муніципальне (державне) житло. ОСББ почали більш масово утворювати зовсім згодом. Держава, муніципалітети й домовласники врешті без спроможності утримувати будинки та проводити ремонти. З плином часу стан будівель значно погіршився. Законодавство та проєкти розглянуті далі можемо сприймати як форму пошуку розв'язання ситуації, що склалась і лише загострюється. Аналіз представлений у форматі відповідей на тематичні запитання.

Що сприймається як реновація?

В Законі №525-V "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду" (2006): перш за все йдеться про реконструкцію житлового фонду, що визначається як: "...перебудова житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду у кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону)". І хоч не заперечено можливості й іншого шляху оновлення застарілого житлового фонду, провідним варіантом протягом усього закону виглядає знесення забудови та побудова нових типів житла зі збільшенням площ та поверховості. В проєкті Закону про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду 6458 від 22.12.2021, що залишився в стані підготовки до другого читання донині, розширюються цілі реконструкції, вона постає не лише як заміна житлового фонду, а й модернізація без знесення, з підвищенням фізичного виміру доступності середовища. У ньому з'являється "модернізація багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду – поетапна перебудова будинків без відселення та компенсації, спрямована на підвищення рівня комфорту й умов проживання, експлуатацію житлового фонду, яка проводиться без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів, з метою відновлення

технічного стану будівлі, її окремих конструкційних елементів, продовження строку експлуатації багатоквартирного будинку". Цей документ, набувши чинності, мав би собою замінити нині чинний закон 2006 року і дещо змінити деталі підходів до проведення реновації в Україні.

Хто може ініціювати проведення реновації?

З наявного нині українського законодавства випливає, що процес може бути запущений згори коли йдеться про комплексну реконструкцію. За **Центральним органом виконавчої влади** (Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України) стоїть розробка програм та контроль за їх виконанням, тоді ж як органи місцевого самоврядування мають сприяти їх виконанню шляхом затвердження відповідних проєктів, врахуванням у розробці генплану, проведенням конкурсу на виконавця робіт з комплексної реконструкції, який зокрема розроблятиме за власний кошт необхідну містобудівну документацію. Законопроєкт №6458 від 2021 року передбачає **модель договірною характеру, де реалізація можлива лише через укладення договорів з власниками**, згідно із Законом №417-VIII "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку". Цей закон встановлює правові механізми спільного управління майном у багатоквартирних будинках, зокрема визначає порядок прийняття колективних рішень співвласниками, вимоги до кворуму та форми голосування, а також надає правову основу для створення ОСББ або залучення управителів. Певним чином це розширює участь власників житла та надає змогу бути співініціаторами процесу модернізації.

Коли ж йдеться про енергомодернізацію ініціатива оновлення передбачається саме від громадян, об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, що демонструють зацікавленість та спроможність у втіленні проєкту (співфінансування та інституційності). Такий підхід закріплено в Законі України №417-VIII, а також реалізується у практиці державної програми «Енергодім» Фонду енергоефективності, яка передбачає грантову підтримку лише за ініціативи ОСББ. Аналогічну модель застосовують також муніципальні програми підтримки енергоефективності у низці українських міст.

Як визначаються ділянки проведення реновації?

В законі № 525-V "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду" (2006) перш за все йдеться лише про житлову забудову, окрім садибної, поверховістю до 5 поверхів термін експлуатації якої минув або ж зношення конструкції сягнуло не менше 60%. У законопроєкті 2021 року ж більше не згадується про поверховість забудови. Втім чіткіших критеріїв до черговості та вибору ділянок не вдалося знайти. Це питання за ідеєю законопроєкту має

вирішуватись на місцях, проте прозорість цього процесу не може бути гарантованою. Що ж до зношеності, то чинне законодавство передбачає: вона має визначатися за результатами технічного обстеження будівель, яке ініціюється власниками, балансоутримувачем або органами місцевого самоврядування. Існує усталена методика розрахунку фізичного зносу, затверджена ще в 1993 році, яка враховує ступінь знецінення конструктивних елементів. Водночас процедура не централізована, відсутні чіткий механізм її запуску, а також стандарти доступу до результатів обстеження, що ускладнює застосування в умовах планування комплексної реновації.

***Програми енергомодернізації** в свою чергу не містять чітких вимог за поверховістю, зношеністю будівель, а також визначення територій на рівні населених пунктів, що мали б їй підлягати. Будівлі різного віку, навіть ті, в яких конструктивні частини зношені понад межу, можуть проходити часткову модернізацію. Інвестування без розв'язання структурних проблем часто є недоцільним і викликає питання стратегічності такого підходу.*

Яким чином визначається комплекс робіт реновації?

Щодо комплексної реновації кварталів/мікрорайонів те яким чином буде визначатись необхідний комплекс робіт не зазначається, адже відсутня уніфікована методика чи процедура оцінки потреб за результатами якої формувався б комплекс робіт. Він залишається до вирішення між містобудівною документацією та інвесторським баченням. Законопроект 2021 року визначає проєкт комплексної реконструкції як сукупність організаційно-правових, управлінських, фінансових та інженерно-технічних заходів. У ньому ж надаються дані, отримані від органів місцевого самоврядування у 2019 році, за кількістю багатоквартирних житлових будинків віднесених до застарілого житлового фонду. Втім про проведення відповідних реальних пооб'єктних аудитів не йдеться, а в Україні вони не проводилися взагалі. Для реновації на місцевому рівні відсутня єдина база даних по стану будинків в місті, з переліком ремонтів, що в них відбулися. Для проведення аудитів також постає потреба відновлення проєктної документації, для визначення початкового стану будинків та ступеню зношеності.

***В свою чергу програми підвищення енергоефективності будівель** передбачають обов'язковий попередній аудит та різні плани з обов'язковим мінімумом, який має бути виконаним, для того аби мешканці мали змогу повернути частину витрачених коштів. Також постає вимога підвищення врешті класу енергоефективності будівлі в результаті виконаних робіт.*

Аудити, що проводяться в межах заходів з підвищення енергоефективності є ж досить обмеженими та не можуть визначити стан будинку в цілому, комплекс необхідних робіт для повномірної його реновації. Дані зібрані в його межах не

додаються до єдиної системи, що не допомагає зрозуміти ситуацію в населеному пункті більш комплексно.

Хто може бути виконавцем проєкту реновації?

Виконавцем проєкту комплексної реконструкції відповідно до українського законодавства виступає інвестор-забудовник, якого визначають на конкурсній основі. Такий підхід передбачений, зокрема, в Законі України “Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду” та супровідних нормативних актах. Однак це часто зумовлює домінування інтересів забудовника, який може бути зацікавлений виключно у максимізації прибутку та підвищенні інвестиційної привабливості проєкту. При цьому на нього покладається значна кількість вимог - від переселення мешканців до облаштування інженерної інфраструктури. Це створює велику частку непередбачуваних витрат й робить участь більш ризикованою, тож виникає потенційна потреба закладати більший потенціал прибутку для їх покриття. Нова редакція 2021 року, яка ще не прийнята, трохи більше формалізує процес, розширюючи можливі джерела фінансування та деталізуючи механізми організації процесу. Проте варто зазначити, що структура відповідальності суттєво не змінюється. Тож проблемою є відсутність альтернативних моделей реалізації проєкту, йдеться про непередбаченість створення чи участі комунальних підприємств, муніципальних агенцій чи неприбуткових організацій для виконання проєктів реновації.

*В межах програм модернізації житлового фонду, зокрема **енергомодернізації**, виконавцями можуть виступати інші суб'єкти. Це передусім об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), управителі або місцеві органи самоврядування. Наприклад, у межах програми «Енергодім», яка реалізується Фондом енергоефективності, отримувачем допомоги є саме ОСББ, яке виступає замовником енергоаудиту, проєктної документації та виконавчих робіт. До таких виконавців висуваються чіткі вимоги: наявність зареєстрованого ОСББ, технічного паспорта будинку, енергоаудиту та погодженої проєктної документації.*

Які можливі шляхи фінансування проєкту реновації?

Фінансування проєктів комплексної реконструкції або модернізації житлового фонду в Україні може здійснюватися коштом інвестора-забудовника, місцевих бюджетів, державних програм, міжнародної технічної допомоги або через механізми державно-приватного партнерства. У випадку реконструкції кварталів інвестор зазвичай бере на себе основне фінансове навантаження, що має компенсуватися можливістю подальшого комерційного використання новозбудованої нерухомості.

*Для окремих програм модернізації житла, таких як **енергомодернізація** через програму «Енергодім» Фонду енергоефективності, передбачено співфінансування: держава може покривати до 70% витрат на проєктування та будівельні роботи, решта має бути коштом внесків співвласників багатоквартирного будинку.*

Що являє собою маневровий фонд?

Поняття маневрового житлового фонду закріплено в Законі України № 525-V 2006 року. Там зазначається, що це житловий фонд, сформований інвестором-забудовником за власні кошти, призначений для тимчасового проживання громадян на час реконструкції застарілого житла.

Норма також уточнює: житло з маневрового фонду не може бути приватизоване, і використовується лише на час будівельних робіт, не більше 6 місяців за розпорядженням Президента № 1465 від 25.11.1992

Додатково, Житловий кодекс (стаття 132-1) регламентує порядок надання тимчасового житла громадянам у разі аварійного стану житла і визначає стандартні вимоги до цивільного мінімуму (наприклад, площі згідно з нормами гуртожитків). Доповнюється також Постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. №422 “Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання”. Тоді ж як давня постанова РМ УРСР № 731 від 05.11.1967 зазначала обов'язок місцевих виконавчих органів (облвиконкомів) створювати запас маневрового фонду для переселення людей під час капітального ремонту.

Таким чином в Україні нині відчутний брак житла у публічній власності серед якого і тимчасове ([«Соціальне, тимчасове і кризове житло в Україні» Cedos, 2021](#)). Де-факто маневровий фонд відсутній та не формується на державному чи то місцевому рівнях для більш стійкої житлової політики та гнучкого реагування на потреби, зокрема під час реновації.

Чи зберігається комплексність та наявні сусідства за проведення реновації?

У наявному Законі № 525-V (2006) йдеться про наміри цілісної реновації, а люди, що проживали на території мають повернутися в нове житло на місці свої колишніх домівок, а також передбачається розвиток необхідної інфраструктури в межах ділянок реконструкції. В Проєкті Закону 2021 року з'являється шлях модернізації без знесення, що розширює можливості збереження сусідств та наявних зв'язків, а також позитивних характеристик території, підсилюючи їх. За наявності якісних проєктів це також стало б можливістю зберегти цінні зокрема типові проєкти масового

житлобудування та належне функціонування містобудівних комплексів. Ідея сусідства або місцевої мікро-громади не з'являється в документах і відповідно делегітимізує голос місцевих мешканців у процесах, трактуючи реновацію, як роботу з територією, а не спільнотою.

*Проте в межах інших процесів, що відбуваються в цій тематиці, таких як **програми енергомодернізації житла**, спостерігається високий рівень фрагментарності. Окремі будівлі переважно модернізуються в індивідуальному порядку та за індивідуальними проєктами, за умови спроможних до об'єднання та певного рівня фінансування ремонтних робіт співвласників багатоквартирних будинків (щоб, до прикладу, отримати співфінансування). Також державне регулювання та вимоги проєктів не регулюють збереження архітектурної цінності та містобудівної цілісності комплексів забудови, а фрагментарна модернізація або ж ущільнення забудови можуть значно їх порушувати ускладнюючи чи ж нівелюючи різного роду зв'язність території та соціальних процесів.*

Резюме – Реновація в Україні



Фото проєкту відновлення і модернізації типової забудови зі сторінки Міністерства розвитку громад та територій України.

Аналізуючи Українське законодавство у сфері реновації першочергово впливає те, що воно сконцентроване на реконструкції. Це визначає процес не як міських перетворень, а більшою мірою зі спорудами, майном: фрагментарний, імпровізаційний, не стратегічний та не візійний. Воно не враховує суміжні політики, зокрема житлову, соціальну, довкілляву, а також компонент збереження історії та архітектурних ансамблів.

Постає також ряд аспектів, що певною мірою ускладнюють процес реалізації наявного законодавства у сфері реновації, на які варто звернути увагу.

Нині формально не закріплене бачення цілісності реновації (реконструкції) зі збереженням потенціалу території. До того ж реновація врешті виступає інструментом забудови, **уникаючи ролі стратегічної частини житлової політики**, зокрема прав орендарів, доступності житла після реновації, механізмів підтримки домогосподарств з низьким доходами під час реновації. Ігнорується регулювання можливих шляхів розв'язання вже наявних боргових зобов'язань частини з власників житла в багатоквартирних будинках та не береться до уваги низка стейкхолдерів. Врешті це ставить під сумнів справедливість бенефіціарів здійснення такої комплексної реновації.

Відсутнє посилання на вимоги щодо організованих та відкритих даних аудитів стану будинків та вивчення соціально-демографічних умов території. Хоча саме вони могли б стати ґрунтом для вибору ділянки реноваційних перетворень та підбору необхідних заходів для подолання конкретно визначених негараздів з урахуванням вже б чітко зрозумілого контексту.

Декларована комплексність процесу реконструкції, втім зосереджується на інтересах переважно власників житла та інвесторів-забудовників. Оминають саму громаду та значну частку стейкхолдерів таких як орендарі житла, внутрішньо переміщені особи, вразливі категорії населення. Для них виникає підвищений ризик втрати житла, що суттєво обмежує реалізацію права на житло. Окрім того, й інтереси власників розглядаються однобоко, передовсім і лише як зацікавленість у нерухомості в оновленій забудові мікрорайону (кварталу). Визначення шляху реконструкції не передбачає обговорень навіть з власниками житла, тож і вони не можуть достатньою мірою впливати на процес перетворення та висувати певний рівень вимог, інтересів. Натомість вимога переважної згоди власників лише на останніх етапах унеможливорює побудову довгострокового планування та залучення інвестицій, адже загрожує повній зупинці проєкту.

Трактування реновації/реконструкції винятково як технічного містобудівного проєкту з униканням процесного підходу, ролі ОМС, та без системного врахування соціального та економічного вимірів лише послаблює шанси на її реалізацію.

2. Принципи та практики реновації за кордоном: досвід Чехії та Естонії



*Реновація панельних житлових масивів Vyhlička та Štěpánov, Валашське Мезіржичі, Чехія.
Джерело: <http://www.artingprojekce.cz/>*



*Промислово відремонтований багатоквартирний будинок у Камбі, Естонія.
Джерело: KMT Prefab*

Політики реновації в європейських країнах певний час переживали процес становлення і досі перебувають у змінах на шляху до більшої комплексності та ефективності. Врахування нових цінностей - інклюзивності, справедливої доступності, циркулярної економіки та кліматичної нейтральності – вимагає перегляду рішень, які ще 10 років тому були прийнятними. Вивчаючи цей досвід маємо змогу знайти певні рішення та ідеї аби розвинути потенціал реновації в Україні.

В цьому розділі розглядається досвід реновації масового типового житла в Чехії та Естонії, оскільки ці країни мають близький для України контекст в розрізі масової приватизації житла, аналогічними можна розглядати форми та конструкції такої забудови. Житловим масивам та мікрорайонам країн притаманні схожі проблеми: монофункціональність, технічні несправності, неефективні транспортні рішення, неконцептуальний благоустрій та відсутність догляду за вільними територіями тощо. Вони можуть загострюватись зважаючи на період будівництва житлового масиву, розташуванням в межах міста, зміну форми власності та інші фактори. Однак варто зазначити, що процеси трансформації житлового середовища в Чехії та Естонії почалися значно раніше ніж в Україні та кожен з них має свої особливості та відмінності порівняно з українським контекстом тоді ж чи нині. Важливо й що у них процес реновації тісно пов'язаний з житловою політикою та її цілями (підтримки якості житла у Чехії чи ж її чіткий фокус на кліматичних цілях як в Естонії).

Починався процес роботи з масовим типовим повоєнним житлом зокрема в Чехії та Естонії зі структурних змін. Йдеться про приватизацію квартир, утворення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків тощо та передача їм у спільну власність самого будинку та прилеглої до нього території з наявними на ній дорогами до прикладу. В цьому процесі не обійшлося без проблем досить подібних до тих з якими стикаються й в Україні. Йдеться про різні фінансові та організаційні можливості власників житла в багатоквартирних будинках та на початкову інституційну неспроможність їхніх об'єднань, тож в Естонії вони майже примусово мають укласти договір з компаніями з управління будинками, що з'явилися в процесі приватизації. Також на шляху до сприяння колективним діям співвласників та покращення знань про управління приватними будинками, що були визнані як необхідність в першому Плані розвитку житлового фонду Естонії (ЕМЕА, 1999), який хоч і не був затверджений офіційно, ініціював проведення субсидованих навчальних курсів для співвласників та кооперативів, які викладали співробітники університетів, професійних організацій та державних установ (*Turkington & Watson, Renewing Europe's Housing, 2015*).

Потреба в реновації у багатьох європейських країнах виникала переважно через фізичне старіння і зношення житлових масивів, високу енергозатратність будівель, соціальну поляризацію в містах та непрестижність територій масової типової багатоповислової забудови, соціальні проблеми що виникали через монофункціональність аналогів українських "мікрорайонів", подекуди навіть соціальну деградацію в них та геттоїзацію, виникнення конфліктів та розвиток злочинності. Для України притаманні такі аспекти лише частково.

В Естонії для такої забудови обговорювались підходи як знесення старих будівель і заміна їх новими багатоквартирними будинками так і реконструкція існуючих. Втім все ж більш актуальним для них виявився другий варіант, зважаючи на коштовність іншого та екологічний слід, що значно вищий у разі знесення й нових будівництв. Також сконцентруватися на роботі вже з наявними будівлями спонукало те, що квартири знаходяться у приватній власності. Реновація у вигляді реконструкції вже наявних будівель має і позитивний вплив на макроекономічний рівень, що виражається у створенні нових робочих місць та податкових надходженнях. З практичного погляду, реновація була єдиним можливим рішенням, коли мова йшла про модернізацію багатоквартирних будинків (*Kuusk i Kurnitski, "State-Subsidised Refurbishment of Socialist Apartment Buildings in Estonia", у Housing Estates in the Baltic Countries, 2019*).

Що ж до того, що врешті прагнуть досягти реновацією, то, наприклад в Чехії, йдеться про перетворення житлових масивів на багатофункціональні територіальні комплекси, порівнянні з класичною міською забудовою. Реновація розглядається як: Комплексна регенерація панельних житлових масивів (REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ)- довготривалий процес, спрямований на соціальну, економічну, урбаністичну, архітектурну та технічну реконструкцію мікрорайонів (*KATALOG*

PŘÍKLADŮ REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2003).
У Чехії окрім цього існує ще один відокремлений вектор реновації такого стибу забудови, він пов'язаний з підвищенням енергоефективності самих будівель.

Естонський досвід більшою мірою концентрується на енерго-модернізаційних цілях, цілях декарбонізації та підвищенні класу енергоефективності будівель. Втім він же експертами там нині критично осмислюється, як сегментоване оновлення, що значною мірою не покращує життя людей, не підвищує вартість їхньої нерухомості та не зберігає архітектуру житлових масивів. Тож з'являється нове бачення реновації – холістичної, що позиціонується як підтримка цілісності міста, його логіки та структури, цілісності функціонування території (району). У це поняття входить поліпшення житлового простору мешканців квартир, зовнішніх просторів будівель, оновлення та додавання функцій в межах забудови, тим самим творячи новий міський спосіб життя. Такий підхід це також про послідовний архітектурний образ, сильні місцеві спільноти та нову культуру спільного життя. Механізмами й принципами втілення, на їхній погляд, необхідними є стале циркулярне будівництво, а також технологічні, правові та фінансові інновації для уможливлення довгострокового фондування проєктів. *(з презентації UREHERIT "Holistic Renovation of Modernist Housing. A Plan for Capacity Building")*.

Масштаби з якими працює естонська реновація сьогодні – це все ще переважно окремі будинки (в таких випадках процес ініціюється окремим об'єднаннями співвласників), але з індустріальними методами модернізації. **Для Таллінна зокрема нинішні темпи вважаються недостатніми для досягнення власних цілей, тож вони планують перехід до поквартальної реновації** ([проєкт SOFTacademy, очолюваний міською владою Таллінна](#)). Тут включається необхідність оновлення простору між будинками на базі сусідства. Метою такого підходу, з відповідністю принципам Нового європейського Баугаузу, є не лише зробити будівлі більш стійкими, але й побудувати більш згуртовану громаду.

Також в Естонії діє проєкт **LIFE IP BULDEST** (2021-2029 роки) Довгострокова мета якого підвищити амбіції та прокласти шлях до скорочення викидів CO₂ існуючого фонду будівель Естонії до 100% до 2050 року. В його межах також створюються пілотні проєкти в різних містах з реконструкцій квартального масштабу (European Commission). Вони визначають термін такого квартального оновлення скоріше як «реновація на основі сусідства». Це означає реновацію декількох будівель, розташованих в безпосередній близькості, або принаймні одночасне планування та розробку рішень. Одночасне будівництво дає можливість заощадити на будівельних витратах, оскільки підрядник може одночасно реконструювати кілька будинків в одному районі. З іншого боку, реконструкція на основі сусідства дає можливість розв'язати питання міжбудинкового простору та надати йому новий дизайн і нові функції. Таке комплексне оновлення мікрорайонів та вулиць зазвичай відбувається з ініціювання муніципалітетом в об'єднанні з кількома ОСББ.

Об'єкти та ділянки таких перетворень залежно від проєкту визначаються за технічним станом, енергоефективністю, щільністю населення та віком будівель; Або ж за окремою пріоритетністю заходів енергоефективності для будівель класу E і нижче з потенціалом досягти C і вище після проведення робіт, оцінюючи технічний стан будівлі, проводячи енергоаудит та оцінку конструктивної безпеки (KredEx).

В нових же проєктах ініціативи поквартальної реновації ділянки обиралися за критеріями концентрації радянського житла, соціальної вразливості мешканців, наявності потенціалу для підвищення якості середовища, а також готовності ОСББ до участі (LIFE IP BuildEST/Renoveerimis maratoni).

Громадська участь в процес реновації соціалістичного житла в Естонії розвивається разом з тим як розвиваються комплексні підходи до оновлення в межах пілотних проєктів. Залучення передбачає серію воркшопів для мешканців, де обговорюються їхні ідеї щодо фасадів, балконів, озеленення, громадських просторів. Це виступає інструментом для збору думок, які потім враховуються у рішеннях асоціацій власників житла, а також міста. Метою виступає створити модель залучення, яка може масштабуватися до інших житлових асоціацій по всій Естонії, покращуючи якість життя й естетику середовища, разом із підвищенням енергоефективності (SOFTacademy). В межах LIFE IP BuildEST/Renoveerimis maratoni на рівні сусідств проводяться семінари і воркшопи, пропонується непряма фінансова підтримка, а консалтинг, навчання, кадровий супровід та вплив на вибір моделей реконструкції самим власником з урахуванням рекомендацій експертів, тим самим підвищуючи соціальний капітал і довіру.

В Чехії діють програми орієнтовані на реконструкцію житлових масивів соціалістичної багатоповерхової забудови (Komplexní regenerace sídliště). Їхніми ініціаторами стають муніципалітети, які подають заявку на субсидування від Міністерства регіонального розвитку.

Задля отримання субсидії муніципалітетом у рамках Komplexní regenerace sídliště він має мати затверджений генеральний план та затверджений муніципалітетом проєкт регенерації багатоквартирного житлового масиву, чинне рішення про зонування або дозвіл на будівництво для реконструкції, яка є предметом заявки на отримання субсидії. Муніципалітет також бере участь у фінансуванні щонайменше 30% вартості обраної модернізації, на яку подається заявка.

Оновлення будинків в межах інших програм в масштабі переважно окремих будівель із частковим проєктним узгодженням в межах сусідств. Ініціаторами такої реновації стають об'єднання власників одиниць житла (SVJ), муніципалітети або власники будівель для кожної будівлі окремо. Проте зростає поширеність поквартальної модернізації саме будівель, муніципалітет таким чином оновлює весь житловий масив (Integrovaný regionální operační program).

В процесах реновації в Чехії участь є важливим елементом, завдяки їй визначаються території реновацій, потреби й те як вона буде змінюватись. Яскравим прикладом простого елементу реновації простору яка діє заради покращення життя, а не нав'язуючи нові правила: на місці протоптаних стежок часто створюють доріжки з покриттям, замість того щоб засадити травою місце регулярного транзиту як це часто буває в Україні. Щодо вдалого регламентування участі заради гармонійності середовища і комплексності реновації можна навести приклад того як мешканці впливають на колір в який буде пофарбований їхній будинок після проведення реконструкції з утепленням. Жителі проводять голосування, втім не за будь-який колір який їм заманеться, а зі сторони міста і виконавців реновації надається невеликий асортимент і вже серед нього можуть обрати мешканці. У Чехії говорять, що це дійсно вдалий варіант, щоб всі були задоволені та для уникнення конфлікту. Житлове середовище кварталу чи то мікрорайону залишається гармонійним, в кількох вже притаманних шляхом оновлення йому кольорах та зі схожим стилем простих візерунків, і точно не в яскравих тонах. Це допомагає надалі запобігти досить поширеному явищу, що називають Пастелоза.

З початку 2000-х можна знайти й осмислення важливості залучення такої категорії як орендарі в процесах реновації. У цей час констатується поява в країні все більшого розуміння на управлінському рівні, що найкращі технічні рішення у сфері оновлення житлового фонду є нестійкими в довгостроковій перспективі, якщо вони не супроводжуються соціальними заходами, якщо їхні користувачі, тобто особливо орендарі, не будуть хоча б частково залучені до них. Участь сприймається як те, що допомагає конкурувати орендодавцями й тим самим містам. Двосторонній процес, що передбачає обмін інформацією та ідеями між орендодавцем (або керуючою компанією) та орендарем, де орендар також має безпосередню можливість впливати на рішення орендодавця та брати участь в управлінні житловим фондом або формуванні його середовища. Це також сприймається як перевага через можливість орендарем кращою мірою контролювати процес в тому числі реновації на місці. Втім у цього є й свої ризики на кшталт неефективності передачі повноважень мешканцям якщо участь громадськості ще на етапах зародження або ж для територій високої концентрації соціальних проблем з низькою участю, оскільки це може призвести до конфліктів/ ворожнечі та потенційного блокування здійснення якісних проєктів реновації (*PARTICIPACE NÁJEMNÍKŮ A SOCIÁLNÍ ASPEKTY REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ JAKO JEDNA Z PODMÍNEK TRVALE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE Petr Sunega & Martin Lux 2004*).

В той самий час Чехія брала участь у великому дослідницькому проєкті, що підтримувався Європейською Комісією під назвою **SUREURO** (Sustainable Refurbishment Europe). Його головною метою була розробка методичних та оперативних інструментів для моделі сталого оновлення (реновації) панельного житла в постсоціалістичних країнах Європи. Теоретичні результати проєкту були перевірені на пілотних об'єктах у країнах-учасницях серед яких Чехія, яка доєдналася

у 2002 році. Так ось за принципами цього проєкту та адаптовано до місцевого контексту в Чехії пропонувалась 6-крокова процедура залучення мешканців:

1. Визначення цілей участі — чітко сформулювати, навіщо залучати мешканців і що саме очікується.
2. Аналіз поточного стану співпраці з орендарями — оцінити попередній досвід, проблеми, потенціал.
3. Визначення ключових учасників (стейкхолдерів) – хто має бути залучений (мешканці, управителі, соціальні служби тощо).
4. Вибір рівня участі та відповідних інструментів — інформування, консультації, співправління тощо.
5. План участі та реалізація — що, коли, хто і як реалізує, у які терміни.
6. Оцінка результатів участі — чи досягнуто цілі, які наслідки.

Джерела фінансування реновації включають пільгові кредити від Державного фонду підтримки інвестицій (SFPI), а також субсидії з програми *Nová zelená úsporám*, яка підтримує підвищення енергоефективності будівель. Існують також грантові програми на покриття витрат. У випадку, коли ініціатором є ОСББ (SVJ), отримання фінансування передбачає відповідну технічну підготовку, рішення зборів співвласників та довгострокове зобов'язання щодо виплат. Фінансову модель підтримує банківський сектор, що активно кредитує ОСББ або кооперативи, використовуючи механізм солідарної відповідальності. За чеським законодавством, якщо більшість співвласників прийняла рішення про реновацію, інші мешканці зобов'язані долучитись до його реалізації, у тому числі – фінансово. Такий підхід дозволяє уникати затримок через кількох незгодних. Водночас у випадках, коли певні мешканці не можуть покрити свою частку витрат, SVJ має право тимчасово покрити її коштом резервного фонду або домовитися про реструктуризацію. Держава або муніципалітет можуть надавати цільову соціальну підтримку малозабезпеченим власникам, аби запобігти їхній маргіналізації. Однак у крайніх випадках, коли мешканець не виконує зобов'язань, існує юридичний механізм примусового стягнення боргу або навіть продажу квартири через судовий процес.

Натомість в Естонії фінансування реновації багатоквартирного житла базується на поєднанні державної підтримки, банківського кредитування та активності об'єднань співвласників квартир (KÜ – korteriühistu). Основним інструментом державної підтримки є Фонд розвитку житлового середовища KredEx, через який реалізується національна програма реновацій. Ініціатива модернізації виходить переважно від самих об'єднань співвласників, які ухвалюють рішення на зборах, проводять технічний аудит та замовляють проєкт реновації відповідно до стандартів енергоефективності. Реновація передбачає не лише утеплення будівель, заміну вікон чи інженерних

систем, а й оновлення вентиляції, під'їздів, дахів, фасадів і благоустрій прибудинкової території.

Після підготовки проєкту об'єднання має змогу подати заявку на отримання субсидії в KredEx. Розмір підтримки залежить від очікуваного рівня зниження споживання енергії: наприклад, якщо економія перевищує 50%, субсидія може становити до 35% вартості робіт. У межах тієї ж заявки KredEx може також покривати до 50% вартості проєктної документації й супроводу, а також надавати гарантії для банківських кредитів. Решту фінансування, зазвичай 60–80% витрат, KÜ залучає через кредит у комерційному банку, погашення якого здійснюється завдяки щомісячним внескам мешканців. Такий кредит укладається від імені об'єднання, тож кожен власник квартири має зобов'язання в межах частки, яка йому належить. Обов'язковим є залучення професійного проєктного менеджера, що координує всі етапи реалізації. Також Фонд підтримує навчальні заходи для KÜ та комунікаційні кампанії серед мешканців, щоб сформувати довіру до процесу.

У разі, коли окремі мешканці не здатні оплатити свою частку, KÜ має право тимчасово покрити борг з резервного фонду або реструктуризувати платежі. Окремо діють муніципальні соціальні програми, які можуть компенсувати частину витрат малозабезпеченим мешканцям або запропонувати альтернативне житло в разі неможливості брати участь у фінансуванні. Важливо, що за законодавством Естонії, якщо кваліфікована більшість зазвичай 2/3 або 3/4 голосів (встановлюється статутом KÜ або законом залежно від масштабу робіт і ризику) голосує за реновацію, решта мешканців зобов'язані дотримуватись прийнятого рішення. Це забезпечує дієвість процесу та запобігає блокуванню оновлення через пасивність або спротив меншості.

Резюме – реновація закордоном

Закордонний досвід Чехії та Естонії демонструє еволюцію політик від фрагментарних технічних оновлень зі шляхом до комплексного й цілісного переосмислення житлового середовища. Ці країни сприймають реновацію як інтегрований процес в межах довгострокових житлових, кліматичних та просторових стратегій, з чіткими декларованими цілями. Серед них є трансформація монофункціональних районів у повноцінні міські середовища співмірні з історичною забудовою в Чехії в межах комплексної регенерації житлових масивів або ж підвищення енергоефективності та досягнення кліматичних цілей в Естонії.

Обидві країни стикалися з подібними до українських викликами: низькою інституційною спроможністю об'єднань співвласників, різним рівнем готовності мешканців до колективних дій, потребою у фінансовій підтримці. Навчання та інституційна підтримка співвласників багатоквартирних будинків ставали підґрунтям для реноваційних процесів в межах структурних змін у сфері житла, таких як зміна власності, управління тощо. Нині підтримкою в межах державних програм слугують

субсидування, пільгове кредитування, надання грантів, що діють в комплексі на оновлення житлового фонду та середовища, спираючись на громадську ініціативу.

Реновація все більше відходить від лише технічного оновлення споруд та розширює масштаби до кварталів, маючи на меті формувати спроможні сусідства разом з одночасною модернізацією міжбудинкових просторів та будівель, підвищуючи економічну ефективність і якість життя. Йдеться як про продовження комплексної регенерації житлових масивів від муніципалітетів з підтримкою держави в Чехії, так і про поширення бачення потреби в Холістичній (цілісній) реновації. Вона охоплює просторову цілісність, зміцнення громад, нову якість публічних просторів, разом з пілотними проєктами, що діють за схожими принципами в Естонії. Все більш важлива роль в таких підходах надається мешканцям, артикулюється цінність залученості різник стейкхолдерів: через прийняття рішень, опитування, воркшопи та спільне планування. Так в Чехії вже кілька десятиків років йдеться про потрібність та значущість участі орендарів житла та можливості її розширювати. Такі заходи розвивають відчуття причетності та відповідальності разом з проведенням якісних змін на вищому рівні.

Фінансові механізми реновації в Чехії та Естонії передбачають поєднання державних субсидій, пільгових кредитів та власного внеску мешканців. Країни стикаються з нерівністю у спроможності власників житла, що компенсується фінансовими механізмами: підтримкою вразливих мешканців з боку міста, відтермінуванням платежів чи кредитних зобов'язань, а в крайніх випадках - через судове переселення.

Сталість та масштабованість розвитку виявляється неможливою без стратегічного бачення процесу.

3. Реновація у Львові: наявний стан та нові пропозиції

Передумови

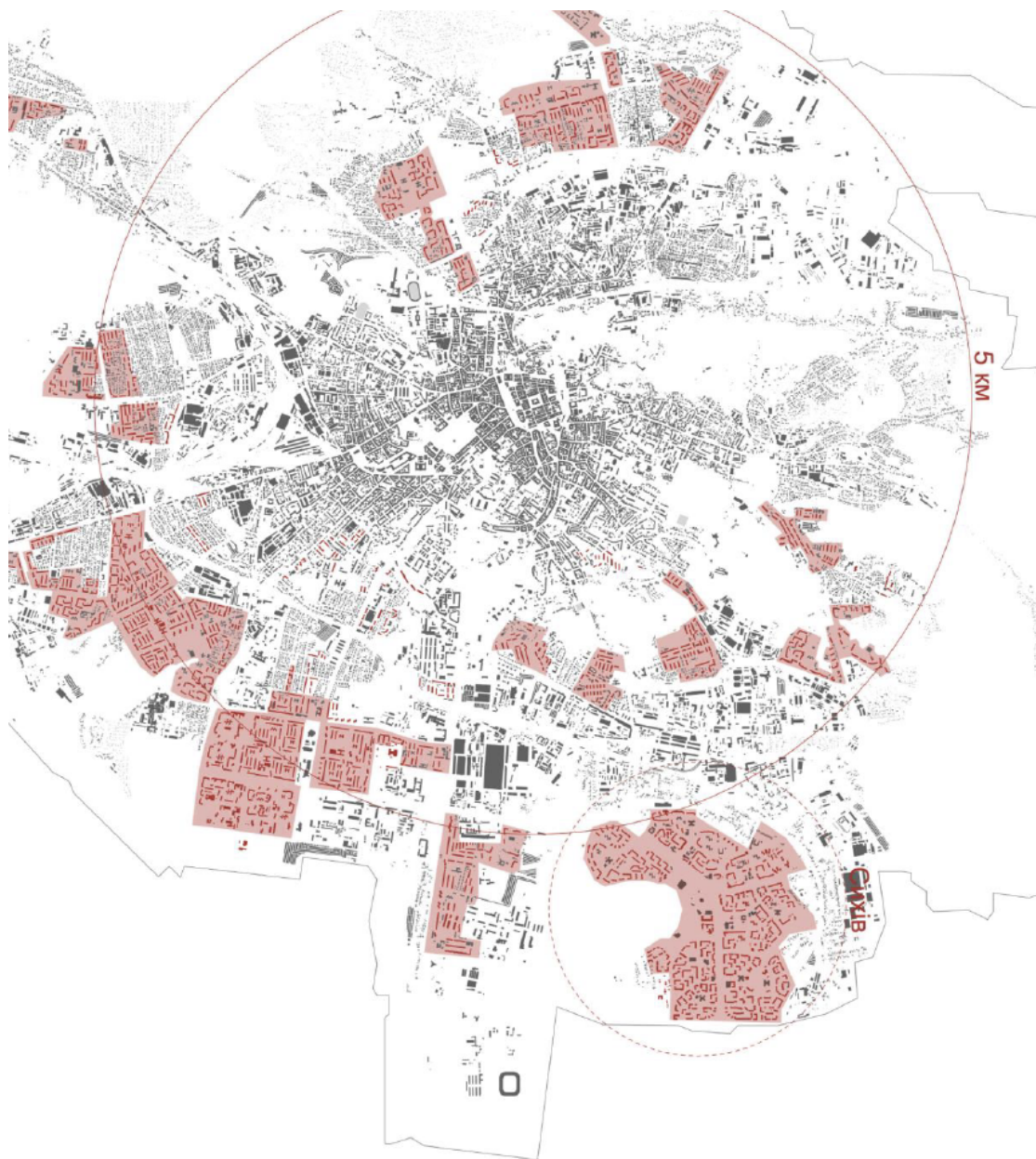
За останні роки (протягом 2020–2023) населення Львова значно зросло із близько 770 000 до 860 000 (за даними мобільних операторів), таким чином змінивши негативну динаміку поступового повільного скорочення населення, що трималася майже десятиріччя. З утворенням Львівської міської територіальної громади у 2020 році, до складу громади увійшли інші населені пункти, тим самим збільшивши число населення, але значною мірою реальний ріст відбувся вже внаслідок збільшення в громаді внутрішньо переміщених осіб. Вона також стає більш привабливою для проживання через сприятливішу безпекову ситуацію в період війни росії проти України.

В громаді та зокрема Львові присутня потреба в житлі, особливо для ВПО та вразливих груп населення. Міська влада акцентує на необхідності подальшого зростання показника квадратних метрів на одну людину (з 2011 року до 2024 року із показника у 19 м² на людину зріс до 24–25 м² на людину), прирівнюючи власні з європейськими містами (у Кракові 28 м²/ос, у Відні 38 м²/ос та 41,6 м²/ос у Цюриху).

Однак такі дані є досить абстрактними й не доречними для використання, позаяк не мають категоризації й не показують дійсний стан справ, де для значної частини мешканців площа житла та його якість залишаються незмінними, а приріст показника задовольняється здебільшого новим будівництвом де живуть заможні групи населення.

В громаді бракує статистичних даних, що формували б розуміння скільки із нині проживаючих осіб вразливих категорій населення насправді забезпечені житлом. Хоча наявні числа у 27566 і 16546 осіб що перебувають в загальній і кооперативній житлових чергах відповідно станом на 2019 рік в самому лиш місті Львів. В цих списках першими стоять люди додані туди ще з 1964 року. Ці черги роками не рухаються й потребують змін як інструменту політики соціального захисту.

Нині частка масової соціалістичної забудови в місті є найбільшою. За період від 1945 до 1991 рр. У Львові було збудовано орієнтовно 10,6 млн м кв. житлових площ. Це спадок 46 років будівництва житлових районів, проспектів, шкіл та підприємств, який залишився місту (Фенчук О. *“Житловий Львів: історія формування житлового будівництва у 1945–2010 рр” 2022 рік*). Проте житлові потреби серед мешканців та користувачів соціалістичної забудови не досліджені.



житлові території, забудовані у Львові у період 1956-1991 рр.. Схема автора.

Рис. 3

Мапа територій забудови другої половини XX ст. у Львові
 Авторка: **Мисак Н. Р.** "Формування ідентичності районів масової житлової забудови 1960–80-х рр" 2018 рік

Станом на 2018 рік близько 34 тисяч домогосподарств у Львові отримували субсидію на сплату комунальних послуг. Це число сягає 13,7% від усіх домогосподарств в місті, тобто можна припускати, що щонайменше ця частина населення не в змозі утримувати самотужки у власності свої домівки. Немає й розуміння яка частина квартир нині перебуває без постійних мешканців.

Термін проєктної експлуатації будівель багато де вже минув, даних про стан будівель чи проведені аудити немає. Наявне узагальнене розуміння про значну зношеність інженерних мереж, для міста Львів це: 72% мережі тепlopостачання, 22% водовідведення і водопостачання 51%.

В період з 2010 року до 2024 частка будинків з об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків у загальній чисельності житлових в місті зросла з 2% до 21% (*дані: Львівська міська рада*) такі темпи не є значними й ускладнюють потенційні процеси оновлення, а також не формують відчуття власності та відповідальності за спільне майно. Відсутність ОСББ також майже унеможлиблює об'єднання і спільне прийняття рішень що перешкоджає проведенню реновації та підвищення якості життя мешканців в таких будинках комплексно.

За відсутності статистичного підґрунтя неможливе якісне формування житлової політики в громаді та вчасне реагування на наявні проблеми та потреби різних категорій населення. Без розуміння наявної соціально-економічної та демографічної ситуації в територіальному розрізі значно ускладнюється також і розробка проєктів реновації типової масової забудови радянського періоду, в якій проживає значна частка львів'ян.

Програми оновлення житлового фонду та потреба в реновації в стратегічних документах Львова

У Львівській міській територіальній громаді поки відсутні програми чи проєкти комплексної реновації багатоповерхової масової забудови радянського періоду. Немає і систематизованих даних у відкритому доступі про розподіл класів енергоефективності та несучих конструктивних та інженерних систем житлового фонду.

В той же час, Львів має досить широкий спектр програм з енергомодернізації в яких такого штибу забудова активно оновлюється. Це програми Енергодім та Гріндім від Фонду енергоефективності, міжнародних організацій, зокрема таких як GIZ, а також програми міської підтримки (Програма Львівської міської ради «Теплий дім» для ОСББ та ЖБК). Також відбуваються оновлення громадських просторів й реконструкції окремих ділянок або ж інфраструктури в межах масивів. В місті зокрема працюють і над підвищенням зв'язності території: кілька років тому була розроблена концепція Зеленої лінії, що передбачає цілісне сполучення між центром міста та районом

типової масової забудови високої поверховості (у межах проєкту «Інтегрований розвиток міст в Україні II», управління архітектури та урбаністики Львівської міської ради й німецькою урядовою компанією *Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH*).



Приклади доступних для ОСББ заходів з фокусом на зменшення споживання енергії, які не звертають уваги на збереження чи підсилення якості середовища навколо та архітектурного вигляду. Фото авторів.

Втім такі заходи досить окремішні, тож оновлення не відбувається комплексно, а у випадку з будинками навіть можна сказати відбуваються досить поверхнево, хоча й стрімко. “Сихів стає взірцем енергоефективного житла та орієнтиром для інших міст області” (проєкт «Енергоефективний район Львова», який реалізується в Україні *Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH* за дорученням уряду Німеччини та у співпраці із Львівською міською радою). В районі міста проводились енергоаудити, частина будинків, що беруть участь в проєкті, підготували проєктно-кошторисну документацію для термомодернізації та подали заявку до Фонду енергоефективності. Така діяльність покликана допомогти модернізувати будинки, де домогосподарства мають менший рівень доходів.

Варто відзначити, що в межах згаданої раніше концепції Зеленої лінії проводилися дослідження території, а також воркшопи, що могло б допомогти розвивати прилеглі території з більш комплексним підходом, враховуючи публічний простір, шляхи пішоходів, якість зеленої та блакитної інфраструктури.

У Плані дій сталого енергетичного розвитку та клімату Львівської міської територіальної громади до 2030 року, цілі щодо житлової забудови також мають винятково квантитативний вимір підвищення ефективності окремих споруд, без врахування потреби холістичної модернізації територій для досягнення максимального довгострокового ефекту, зокрема щодо зменшення не лише витрат, але і потреб в опаленні та вентиляванні за рахунок рішень, які працюють на групи будинків або всю територію мікрорайону.

В таких документах як “Візія Львів 2027” (Стратегія прориву), згадуються необхідність розвитку “нецентральных районів міста”, доповнення масивів типової забудови функціями, створення в них місць для дозвілля кожного, створення культурних і громадських просторів. Необхідність постає через прагнення у розвитку креативності в місті. Тож такі наміри могли б виступати приводом створення більш комплексних проєктів реновації, з модернізацією й дворових просторів, справжнім підвищенням якості життя в будинках за всіма критеріями, разом з оновленням та розвитком інфраструктури, послуг й місць проведення якісного дозвілля.

Наявні та нові бачення реновації сусідств. Урбан Хакатон UREHERIT та пропозиції студентів ХША.



Робота в межах Урбан Хакатону 14 червня 2025 із залученням експертів. Фото авторів.

Важливим елементом, що може наближати й полегшувати розробку програм реновації у Львові є проведення таких заходів як нещодавній Урбан Хакатон присвячений комплексній (холістичній) реновації мікрорайонів модерністського житла. Захід проходив у межах європейського культурного проєкту UREHERIT. На ньому протягом двох днів п'ять міждисциплінарних команд разом з українськими та закордонними експертами у якості командних лідерів, аналізували виклики реновації з різних перспектив, створюючи візуалізовані концепції для майбутнього розвитку львівських модерністських районів. **Такі процеси неформального планування можуть творити реалістичне підґрунтя для муніципальної програми оновлення застарілого житлового фонду.** Хакатон слугує лабораторією для розробки першої версії рамкової моделі, яку можна адаптувати до різних джерел фінансування та рівнів втручання (*Ro3kvit*, *UREHERIT*).

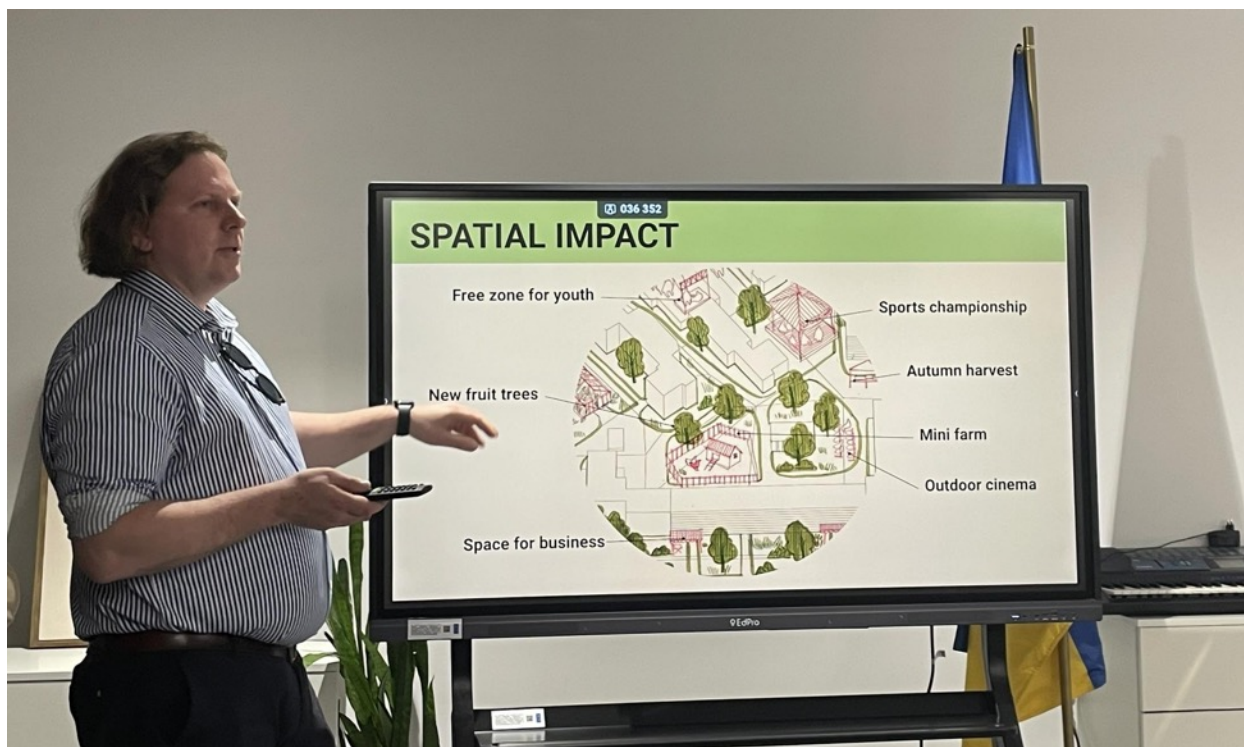
Команди наголошували на важливості роботи саме зі спільнотою мешканців, розширенні її можливостей, важливих кроках на підвищення її згуртованості як запоруки проведення комплексної реновації. Серед вагомого виділяли: збереження існуючих позитивних якостей ділянки (озелененість, відкритість та безпечність просторів, сформована стійка спільнота, причетність мешканців в минулому до

формування простору, наявна інфраструктура та комерція тощо); доповнення простору функціями; збереження архітектурної цілісності та обличчя будівель, підвищуючи в них комфорт та якість життя мешканців; залишати простір для прояву та різноманіття; створення місця для проведення часу кожного; збереження різних рівнів приватності; захист і зміцнення ініціатив; подолання нагальних проблем та перешкод (серед яких нерегульоване паркування, бар'єрність устаткувань та покриттів тощо)

Команди напрацьовували детальні рекомендації на шляху до втілення своїх ідей оновлення через:

- 1) Просторове планування (формування мережі відкритих громадських просторів із урахуванням локальних звичок, потоків, потреб у відпочинку та взаємодії),
- 2) Креативне управління (поступове розгортання малих змін через локальні проєкти, делегування функцій креативному менеджеру, участь міста в наступних етапах),
- 3) Соціальну взаємодію та згуртованість (проведення заходів у спільноті, залучення до прийняття рішень, підтримка сусідських ініціатив),
- 4) Переосмислення управління територією (покращення доступу до послуг та управління житловим фондом, опрацювання питань мобільності, регулювання паркування).

Серед викликів які було виявлено в ході роботи: визначення власності прибудинкових територій та їхніх меж, можливості шляхів роботи із закинутими інфраструктурними об'єктами.



Напрацювання Урбан Хакатону з фокусом на мікро-проекти залучення мешканців для старту реновації; презентація 15 червня 2025 із залученням експертів. Фото авторів.

Тож в межах напрацювань для проведення процесів цілісної реновації сусідств в багатоповерхових будинках типової соціалістичної забудови першочергову увагу привертала робота що має відбуватися на шляху до спроможних до реновації мешканців, спільноти. Багато уваги приділялося соціальній складовій включеності всіх категорій населення та необхідним просторовим перетворенням, пошуку оптимальних можливостей їх здійснення.

Студенти другого року навчання Харківської школи архітектури працювали з темою маневрового фонду в межах гіпотетичної глибокої реновації мікрорайону Княгині Ольги-Наукова-Володимира-Тролейбусна.

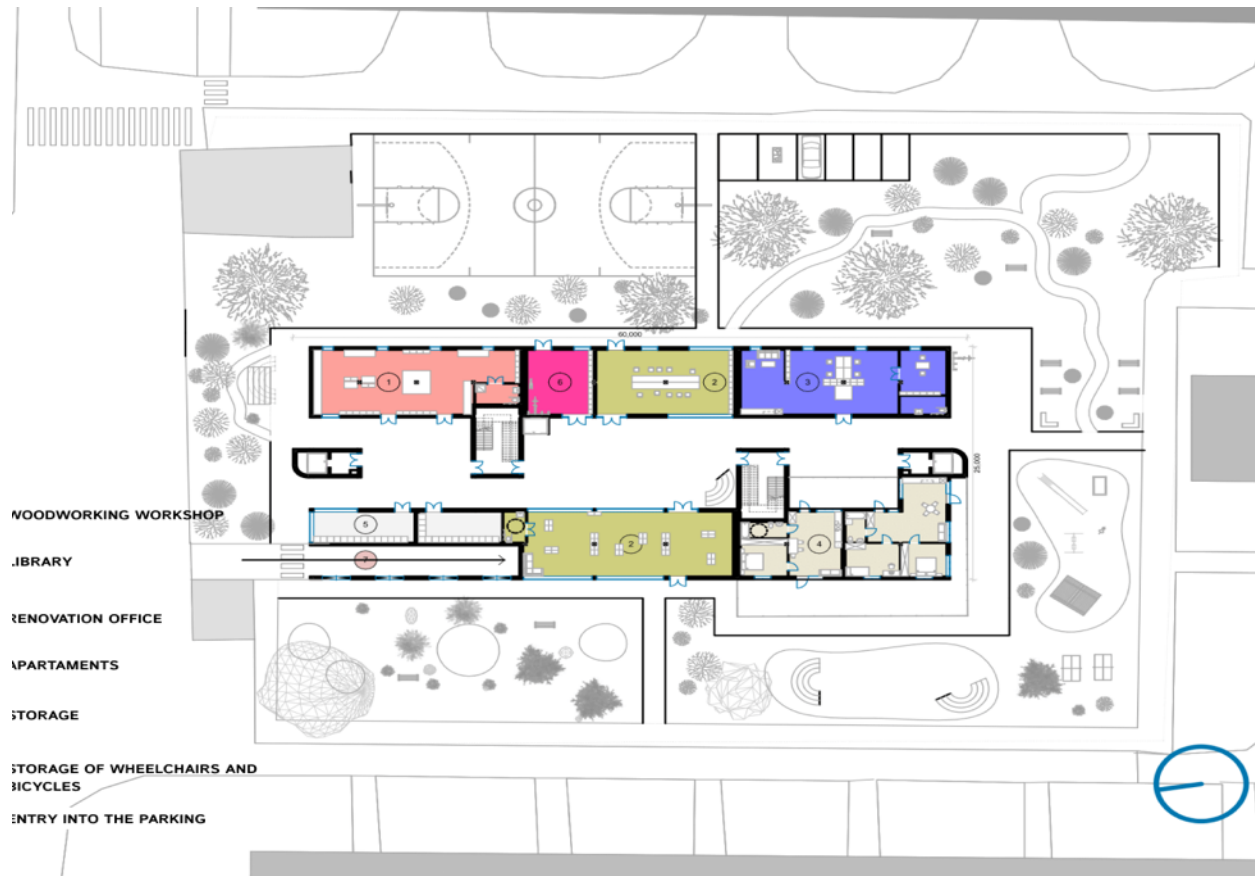
Розробка проєктів передбачала наступні умови: Львівська міська територіальна громада бере участь у програмі оновлення мікрорайонів за підтримки фінансового механізму Європейського інвестиційного банку. Ремонт здійснюється консорціумом на чолі з підприємством «Львів житло» і включає модернізацію інженерних і санітарних систем, утеплення будівель, реконструкцію приміщень та забезпечення доступності. Фінансування організовано централізовано через “Львів житло” : 20% у вигляді гранту (на дослідження, проєктування, юридичну та технічну підтримку, організацію переїзду і заселення) та 80% у формі пільгового кредиту під 2%, який спрямовується на капітальні інвестиції та повертається через оплату комунальних послуг або орендну плату.

Окрему участь у такій програмі бере муніципалітет, фінансуючи з власного бюджету оновлення озеленення, магістральних мереж та систем. Ремонтні роботи проводяться по секціях у 5- та 9-поверхових будинках і вимагають тимчасового переселення мешканців на 3–4 місяці в тимчасове житло, яке по завершенню програму поповнить фонд соціального орендного житла громади. Нові житлові та громадські приміщення, що формуються в межах проєкту, мають залишатися у власності громади та використовуватися в її інтересах. При розробці функціональної програми студенти орієнтувалися на реальні виклики району, сприяючи розвитку місцевої інфраструктури, якості державних послуг та загальній користі для громади.

Проєкти включали переосмислення наявного публічного простору, взаємодії мешканців між собою під час тимчасового перебування в новому житлі, підвищення якості середовища на довгострокову перспективу та створення пропозицій нових функцій для району – бібліотек, клубів, майстерень, спортзалів тощо.

Робота студента ХША Назарія Церни, назва проєкту – “Компас”.





Висновки

Основою для проведення реновації у світі є чітке розуміння проблематики та потреб в соціальному, просторовому та економічному аспектах, що виявляються через дані та аналітику. В Україні та зокрема Львові з цим гостра проблема. Даних немає, чи ті що є не порівнювані й не агреговані, не сформовані у чітку базу даних, тим самим ускладнюючи реальне відображення процесів. Перебування у такій відправній точці безумовно перешкоджає створенню політик та надалі відповідним їм проєктів у тому числі реновації.

Серед спільного контексту розглянутих країн є масова приватизація житла та зміни в управлінні житлом понад тридцять років тому. Подібними виявилися й проблеми зокрема різних спроможностей утримувати своє житло мешканців, нове відчуття причетності й відповідальності за спільні простори, а також неспроможність об'єднань співвласників якісному управлінню. Однак надважливим етапом стало навчання структур, що є аналогами українському ОСББ та низка інших кроків на початкову підтримку населення в нових реаліях. Це передувало подальшим можливостям проведення реновації, що розкривало тематичне законодавство, орієнтоване на підтримку соціальних, житлових, енергетичних чи то інших цілей в країні. В Україні цей етап важко назвати пройденим. Зокрема у Львові й нині досить низький відсоток будинків що сформували ОСББ, і лише незначна частина з тих може похизуватись достатнім рівнем інституційної спроможності.

В Україні, на відміну від закордонного досвіду відсутні й чіткі декларовані основоположні цілі, а також чіткі критерії для визначення об'єктів, території проведення реновації житла соціалістичної епохи. Це загрожує зміщенню фокусу з підвищення якості життя та соціальній справедливості та маніпулюванню інтересами в межах проєктів. З європейського досвіду визначення ділянок — прозорий процес, що базується на локальних контекстах і довгострокових баченнях розвитку громади. Його не можна просто запозичити, проте вкрай необхідно напрацювати й для українських міст.

Попри наявність законодавства з реновації типової багатоповерхової забудови другої половини ХХ століття, Львівська МТГ не ініціювала розробку конкретних проєктів в цьому напрямку, за умов відсутності оновленого законодавства і програмної підтримки уряду та міністерства. Громада, проте розвиває енергомодернізаційні проєкти спрямовані на окремі будівлі.

Нині в Україні діють окремі досить успішні, але фрагментарні програми, за якими активно енергомодернізують окремі будинки. Такі процеси йдуть в розріз з потребою в проведенні цілісної реновації. Програми підвищення енергоефективності охоплюють лише одну сторону наявних проблем та не сприяють довгостроковому та більш цілісному викоріненню їх. Вони не адаптовані до збереження цінності зокрема

архітектурних комплексів та не зачіпають цілісного оновлення території зі структурним підвищенням якості життя.

Розглянутий закордонний досвід демонструє наявність схожого й не ідеального шляху з можливостями трансформації підходів. Так країни обрали для себе пріоритетним шлях реновації без знесення наявної забудови, спираючись на економічну доцільність, екологічну орієнтованість та інші важливі для себе принципи. Надалі ж країни все більше переходять до розширення масштабу територій проєктів реновації, переслідуючи принципи цілісності та більшої ефективності її проведення. Більшої ваги набувають зміцнення сусідств, участь жителів в перетвореннях та вплив ширшого кола користувачів, аніж лише власники житла.

Міжнародна практика разом з Урбаністичним Хакатоном у Львові наголошують на значущості навчання та планування разом місцевими жителями та експертами з різних галузей як ефективного методу знаходження рішень з урахуванням специфіки місцини та процесів там. Серед аспектів, що упускаються в чинному законодавстві й програмах для проведення реновації, проте активно згадуються в закордонних кейсах: спроможність до творення змін містянами та формування ними запиту на підтримку від міста (не лише фінансову), інклюзивність та доступність середовища, поступовість кроків зі стратегічною рамкою в межах багаторічних проєктів.

У підсумку, в Україні наявне сегментоване розуміння потреби проведення комплексної реновації. До уваги береться лише розуміння небезпечного стану будівель, високого споживання викопного палива, та низької якості життя в цьому житлі, і рішення працюють на розв'язання технічних проблем. Водночас процес реновації наразі не просувається навіть на рівні проведення аудитів стану конструкцій житла.

Втім у Львівській громаді наявні сприятливі передумови для формування і реалізації політик що сприяли б комплексній реновації сусідств типової забудови радянського періоду. Основою для цього можуть стати вже наявні напрацювання проєктів переосмислення територій та розуміння проблематики в результаті заходів, де спільноти та фахівці виявляють ключові недоліки та пропонують покрокові розв'язання проблем 'знизу вгору'.

Рекомендації для розробки стратегічних документів Львівської МТГ

Враховуючи, що наявні програми та дії муніципалітету щодо мікрорайонів та сусідств мають низку недоліків, а саме:

- Фрагментованість зусиль спрямованих на оновлення
- Відсутність цілісного бачення процесу реновації
- Відсутність фокусу на міжбудинковий простір і сусідства
- Слабка координованість між політиками
- Невизначеність елементів, що складають цінність в містобудівному комплексі такої забудови
- Відсутність даних та аудитів - результатами яких можна було б оперувати в межах підготовки проєктів реновації
- Незадеклароване розширення громадської участі у процесах реновації

Доцільним буде врахування наступних рекомендацій щодо реновації сусідств в стратегічних документах громади:

1. **Передусім, важливо забезпечити правову визначеність ключових понять, зокрема “комплексної реновації сусідств”, що дозволить закласти спільне розуміння процесу та потреби в ньому, забезпечить правові передумови подальших кроків.** Важливо, що така реновація має містити ширший та більш інтегрований комплекс робіт, який включає не лише ремонтні роботи будівель, а й в комплексі: соціальні трансформації, перетворення дворових просторів, роботу з об'єктами інфраструктури, соціального забезпечення та навколишніми ділянками. Термінологічна чіткість має супроводжуватись інтеграцією положень, пов'язаних із реновацією, до вже чинних політик громади, зокрема стратегій енергоефективності та документів просторового планування, з урахуванням положень чинного українського законодавства.
2. **Необхідно запровадити якісний та детальний збір даних щодо домогосподарств та житлового фонду, для визначення поточної ситуації та потреб у реновації, а також прийняття рішень щодо розробки проєктів.** Так, проведення енергоаудитів може стати більш комплексним, покривши зокрема аспект визначення нинішнього стану конструкцій відповідно до проєктної документації будівель. Також ефективність аудитів можна значно підвищити, проводячи їх в комплексному порядку, а не побудинково кожен окремо. Серед необхідних даних для розуміння ситуації в межах сусідств можна виділити:

- типи власності житла та об'єктів в межах сусідств
- кількість житла, що перебуває в оренді
- щільність населення на одиницю житлової площі
- кількість житла, що перебуває без мешканців
- демографічні показники
- соціально-економічні показники

Формування локальної бази даних створить основу для обґрунтованого прийняття рішень. Також на основі порівнюваних даних громаді необхідно сформулювати чіткі й прозорі критерії вибору територій для першочергової реновації. Серед таких можуть бути:

- кількість вразливих категорій населення, що проживають в межах сусідства,
- рівень соціальної активності,
- рівень соціальної напруги та непривабливості проживання в межах сусідства,
- фізичний стан комунікаційних мереж та будівель,
- наявність та стан публічних просторів
- наявність послуг щоденного споживання.

3. **Розбудова інституційної спроможності ОМС – визначення відповідального структурного підрозділу за збір та аналіз даних, розробку програм та координацію зусиль для проведення реновації.** За відсутності простору для обговорення спільних зусиль зусилля залишаються фрагментованими і не накопичується досвід реалізації успішних кейсів. Пілотування певних підходів під керівництвом такого структурного підрозділу могло б допомогти сформулювати принциповий підхід ОМС до роботи з територіями та підсилити наявні інвестиційні та організаційні моделі.
4. **Визначення в громаді територій, що потребують комплексної реновації за чіткими критеріями в стратегічних документах на кшталт Концепції інтегрованого розвитку або Стратегії Громади** могло б спонукати до створення подальших проєктів комплексної реновації та програм фінансування. Підхід попереднього визначення таких сусідств, що потребують реновації, підвищив би орієнтованість процесу на реальні потреби громади та свідчив би про сталість і планомірність розвитку, декларував би наявність цілі проведення такого цілісного оновлення.
5. **Потрібен перегляд ролі мешканців як активних учасників реноваційних процесів.** У цьому контексті важливо підтримати розвиток спроможності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, забезпечивши їм доступ

до консультаційної, правової та освітньої підтримки, а також створити умови для формування у мешканців якісного та свідомого запиту на оновлення середовища. Побудова інструментів самоорганізації, де жителі формують власну повістку та обговорюють і вирішують питання, а також беруть участь в розробці підходу до реновації є критичним складником успіху таких програм.

6. **Важливим є продовження та підтримка ОМС неформальних заходів зі спільного пошуку ідей, рішень та планування** на кшталт Урбаністичного Хакатону як практик і для інших ділянок громади та розробки стратегічного бачення територій. Такі форуми також сприятимуть переосмислення потенціалу соціалістичної забудови на основі виявлення її цінностей – історичних, соціальних, екологічних – та формування сценаріїв розвитку територій з урахуванням цих характеристик.

Загалом, запропоновані до уваги аспекти спрямовані на поетапну імплементацію тематики реновації в локальні політики громади, забезпечення підґрунтя для довгострокових перетворень житлового середовища та підтримку сталого розвитку територій на основі співпраці з мешканцями.

Джерела

Arting plus | projekční ateliér. (n.d.). *Arting plus / projekční ateliér.*
<http://www.aringprojekce.cz/>

European Mortgage and Equity Association (EMEA). (1999). *Plani razvitiya zhilishchnogo fonda Estonii* [План розвитку житлового фонду Естонії].

Fenchuk, O. (2022). Residential Lviv: The history of the formation of residential construction in the period 1945–2010. *Вісник Національного університету "Львівська політехніка". Серія Архітектура, 4(2), 178–191.* <https://doi.org/10.23939/sa2022.02.178>

GIZ. (n.d.). *Інтегрований розвиток міст в Україні II* [Проект]. <https://www.urban-ua.org/>

KredEx. (n.d.-a). *LIFE IP BuildEST* [Проект]. <https://builddest.ee/>

KredEx. (n.d.-b). *Renoveerimismaraton: LIFE IP BuildEST* [Проект].
<https://renoveerimismaraton.ee/>

Kuusk, K., & Kurnitski, J. (2019). "State-Subsidised Refurbishment of Socialist Apartment Buildings in Estonia" in "Housing Estates in the Baltic Countries"

Львівська міська рада. (2019). *Візія Львів 2027: Стратегія прориву.*

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. (2003). *Katalog příkladů regenerace panelových sídlišť.*

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Integrovaný regionální operační program (IROP).*
<https://irop.gov.cz/cs/>

Мисак, Н. Р. (2018). Формування ідентичності районів масової житлової забудови 1960–80-х рр [Зображення].

Petr Sunega, & Lux, M. (2004). *Participace nájemníků a sociální aspekty regenerace panelových sídlišť jako jedna z podmínek trvale udržitelného rozvoje.*

SOFTacademy. (2024). *Renovation project, Tallinn, Estonia.* [Проект].
<https://www.softacademy.ee/en/home/>

Статистика. (n.d.). <https://dashboard.city-adm.lviv.ua/statystyka/details>

Thomsen, A. (2016). Richard Turkington and Christopher Watson (Eds.): *Renewing Europe's housing. Journal of Housing and the Built Environment*
<https://doi.org/10.1007/s10901-016-9520-7>

UREHERIT. (2024.). *Holistic renovation of modernist housing: A plan for capacity building* [Презентація].

Україна. (2006). Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України № 525-V. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16#Text>

Україна. (2022). Про прийняття за основу проекту Закону України про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Постанова Верховної Ради України № 2624-IX. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2624-20#Text>

Україна. (2023). Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України № 417-VIII. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>

Україна. (2025). Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання: Постанова Кабінету Міністрів України № 422. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/422-2004-п#Text>

Фонд Енергоефективності. (б. д.). Фонд Енергоефективності. <https://eefund.org.ua/>