

IWO e.V. провело серію заходів у м. Житомир у межах проекту «Посилення стійкості міст у сфері життєзабезпечення міських територіальних громад в Україні (SUR)»

IWO e.V. розпочала другий етап реалізації підпроєкту «Посилення стійкості міст у сфері житла»*. Із 17 міст, що подалися до участі у проєкті, було відібрано чотири: Житомир, Біла Церква, Полтава та Кременчук. Відбір здійснювався з огляду на критерії проєкту та з урахуванням зацікавленості і активності міст під час етапу навчальної програми.

Другий етап реалізації підпроєкту передбачає аналіз і оцінку стійкості сфери житла міст, яка охоплює, стан житлової забудови міста, розвиток галузі будівництва, розвиток сфери управління й утримання багатоквартирних будинків, наявні види житла в місті та його відповідність потребам різних категорій населення.

30.06 – 02.07.2025 відбувся робочий візит команди IWO до м. Житомир з метою вивчення сфери житла міста та її стейкхолдерів, а також узгодження цілей і планів роботи за проєктом з Житомирською міською радою.

Зустріч із секретарем міської ради Галиною Шиманською

У рамках візиту відбулися зустрічі з секретарем міської ради Галиною Шиманською та її заступниками, представниками відповідних підрозділів міської ради і депутатами міської ради, забудовниками



міста, представниками ОСББ, потужно представленого у місті. Також була проведена фокус-група щодо потреб ВПО у Житомирській міській громаді. Як зазначила секретар міської ради Галина Шиманська, місто чекає на впровадження житлової реформи і готується імплементувати новації, у зв'язку з чим проєкт розробки стратегії є дуже актуальним. Заступник міського голови Сергій Кондратюк додав, що перший, освітній етап проєкту став дуже корисним для переосмислення ключових тем житлової політики і нині місто готово для опрацювання різних аспектів майбутньої житлової стратегії.

Круглий стіл з представниками департаментів міської ради

На круглому столі з представниками підрозділів органу місцевого самоврядування обговорювалося широке коло проблем стійкості житлової сфери міста, в тому числі необхідність упровадження реформ на загальнодержавному рівні. Як зазначила головна архітекторка Житомира Ольга Бронштейн, у місті налічується понад 1500 багатоквартирних будинків, 80% яких побудовані у 1970–1990х роках і є зношеними. Вона вважає:

«Зараз немає чіткого розподілу відповідальності між мешканцями багатоквартирних будинків і містом — хто за що відповідає в утриманні будинку. Через це багато будинків перебувають у поганому стані. Люди часто самовільно перебудовують або змінюють фасади без погодження з містом. Водночас міста майже не мають інструментів для контролю, а державний нагляд за будівництвом тимчасово не працює. До того ж у законах відсутній чіткий порядок виконання обов'язків щодо утримання житла — це потрібно допрацювати.»

Саме це коло проблем, на думку пані Бронштейн, є найбільшою загрозою стійкості міста.



Як зазначив начальник управління муніципального розвитку Житомирської міської ради Артем Ражев, у 2015 році в місті успішно проведена реформа управління житлово-комунальним господарством, унаслідок якої кількість ОСББ в Житомирі поступово зростає з 70 на початок 2015 року до 540 на сьогодні. Для цього місто реструктурувало існуючі ЖЕКи, провело конкурс на управителів будинку й активну інформаційну кампанію серед мешканців, роз'яснюючи права та обов'язки мешканців і нове законодавство щодо управління та утримання будинків. Упроваджено диверсифікований ринок управління будинками: наразі в місті діє близько 30 приватних управляючих компаній. Одним із ключових чинників стала місцева програма фінансування одного виду капітальних ремонтів у багатоквартирних будинках за умови створення в них ОСББ, що дало найбільший поштовх до зміни форм управління у багатоквартирних будинках міста. Успіх і важливість цієї програми були підкреслені й на зустрічі з представниками місцевого руху ОСББ. Проте, як зазначили деякі учасники дискусії, з огляду на обсяг потреб житлового фонду та мешканців є нагальна потреба не тільки у фінансуванні модернізації фонду, а й в інформаційних заходах і подальшій формалізації відносин між власниками, управителями й органами місцевого самоврядування.

Багато уваги було приділено обговоренню потреб ВПО в місті, наявним механізмам їхнього забезпечення тимчасовим і постійним житлом. Також обговорювалося, які форми забезпечення житлом є найбільш перспективними саме для Житомира, спираючись на попередній досвід. Як і в інших містах, основним постачальником житла для ВПО є ринок орендного житла, що має всі типові для України характеристики нестабільності та непрозорості. Вікторія Краснопір, директор департаменту соціальної політики Житомирської міської ради, вичерпно представила наявні дані щодо ВПО в місті, гіпотези щодо їхньої успішної інтеграції й підвищення стабільності домогосподарств. Безперечно, доступне житло з захищеними умовами користування ним лишається головним чинником у процесах успішної інтеграції та підвищення стабільності домогосподарств.

Зустріч із забудовниками міста

Продуктивно пройшла й зустріч із забудовниками м. Житомир. Команда експертів дізналася про поточний стан розвитку й історію будівельної галузі міста. Як поділилася депутатка міської ради і представниця однієї з будівельних компаній Олена Розенблат, до 2016 року в Житомирі практично не велося нового будівництва, а його стрімкий розвиток почався після упровадження реформи децентралізації. Наразі попри війну в місті здійснюється забудова, а її темпи високоюмовірно будуть нарощуватися. Саме тому для забезпечення сталого розвитку міського середовища важливо налагодити співпрацю та якісну комунікацію між усіма стейкхолдерами. Варто зазначити, що представники забудовників активно підтримують ідею створення соціального житла за європейською моделлю, яка багатьом з них вже добре знайома. Як зазначила пані Розенблат, місту варто мати у своєму розпорядженні певну кількість

фонду соціального житла та виступати замовником його будівництва. Учасники дискусії також підтвердили зацікавленість в участі у прозорих тендерах на будівництво такого житла. Зустріч із забудовниками міста продемонструвала їхню відкритість до співпраці й зацікавленість у забезпеченні міста соціальним житлом.



Зустріч щодо з'ясування потреб ВПО у житлі

Завдяки представниці Червоного Хреста, депутатці міської ради Лідії Чередніченко та директору комунального підприємства Сергію Наумову, яке управляє різними проєктами зі створення місць проживання для ВПО, експерти IWO ознайомилися ситуації з розміщенням ВПО в Житомирі, з'ясували їхні потреби у житлі та інші проблеми. Як і в інших містах України, потреба в адекватному житлі для цієї групи осіб є пріоритетною.

Співробітниця товариства Червоного Хреста м. Житомир Раїса Черемисина вважає:

*«Якщо вивчити потреби цієї категорії осіб, то, звичайно, **першим пунктом стоїть житло**. Всі говорять про ті проблеми, з якими вони стикаються в нашому місті. Багато скарг про те, що часто доводиться переїжджати з квартири на квартиру, не вистачає коштів [на сплату оренди]. Нестача надійного житла перешкоджає подоланню психологічного стресу від війни та вимушеного переміщення».*

Станом на середину 2025 року Червоний Хрест надав адресну підтримку 2446 особам, зареєстрованим як ВПО. Більше того, за фінансування товариства в Житомирській міській територіальній громаді було створено модульне містечко на 50 окремих будинків, переданих на балансоутримання комунальному підприємству «Центр інвестицій» Житомирської міської ради. Будинки є доволі енергоефективними і дозволяють вести окреме домогосподарство.

Варто зазначити, що місто вже ефективно інтегрує різні проєкти місць проживання для ВПО в єдину систему управління (що є одним із показників стійкості сфери житла, згідно з оцінкою експертів проєкту) через зазначене комунальне підприємство, демонструючи найкращу практику. Директор підприємства Сергій Наумов так оцінює перші уроки: модульні містечка у сільській місцевості з власними палісадниками підходять особам пенсійного віку, а також домогосподарствам із середнім доходом, які мають власне авто. Попри побоювання на початку проєкту, всі мешканці справно вносять комунальну плату. Нині місто працює над подальшими проєктами житла для ВПО.

Як зазначив пан Сергій щодо проєкту «Посилення стійкості міст у сфері житла», подібні зустрічі та вебінари, проведені на попередньому етапі проєкту, допомагають, адже досвіду управління соціальним житлом наразі дуже мало. У рамках проєкту також заплановані зустрічі з ВПО м. Житомир і розширене вивчення проблематики забезпечення цієї категорії осіб житлом.



Зустріч з представниками руху ОСББ

*Кожен будинок – це своя історія, свій набір проблем.
Оксана Рафальська, голова ОСББ у м. Житомир*

Окремо відбулася зустріч із представниками так званого руху ОСББ – активними головами ОСББ, які упроваджують реформу управління житловим фондом у себе в будинку, знаючи всі аспекти і виклики її реалізації на практиці. У Житомирі налічується 540 будинків, де створено ОСББ, що становить третину від загальної кількості багатоквартирних будинків міста і є високим показником серед міст України. Пан Скоропад називає одним із ключових факторів створення ОСББ вже згадувану програму співфінансування з місцевого бюджету ремонтів багатоквартирних будинків, яка діяла в місті упродовж 2015–2020 років.

Найвища динаміка створення ОСББ припала якраз на період дії цієї програми.

Експерти також називають основною проблемою панельний житловий фонд, зведений у 1970–1980-х роках. Деякі будівлі вже мають тріщини і проблеми з конструкціями, їх доцільніше було б зносити. У більшості приміщень житлового фонду цих років потребують заміни різні мережі, а особливим викликом є ліфтове господарство – близько тисячі ліфтів, за оцінками експертів, є зношеними. Модернізація частини цього фонду також можлива і потрібна, але вона ускладнюється як нестачею фінансування й особистих коштів власників, так і складністю координації співмешканців в умовах недостатньо відрегульованого законодавства:

«Через засадничі помилки процесу приватизації у власників квартир склалося враження, що приватна власність дає право на будь-які втручання у все, що хочеш і маєш. Досі немає розуміння законодавчих обмежень і необхідності контролю, відчуття того, що багатоквартирний будинок – це єдине ціле, а зміни у ньому мають бути відповідним органом узгоджені. Що всі роботи мають відбуватися з розумінням того, що це єдина система, а не окрема квартира», – наголошує Оксана Рафальська, голова ОСББ.

Як зазначив, Ігор Скоропад, голова асоціації ОСББ «Жито-мир», варто провести комплексний технічний огляд панельної забудови, щоб виявити категорії ураження будинків, скласти повний перелік необхідних робіт і витрат, а також виявити, які будівлі становлять найбільші ризики. Сучасним і доцільним підходом було б оновлення будівель – з урахуванням різних підходів, яких потребують будівлі – у масштабі цілих кварталів або мікрорайонів, підкріплене оновленням мереж та інфраструктури. Проте для такої реалізації підходу наразі не вистачає коштів, тому заходи для збереження будинків та мінімізації ризиків аварійного стану також потрібно закладати у стратегію.



Можемо зробити висновок: у місті здійснюється високопрофесійна експертиза щодо управління багатоквартирними будинками і є достатній пул експертів, що розвинувся, передовсім, із ентузіастів руху ОСББ, який дав великий поштовх до розвитку цього сектору. В Україні наразі існує мало освітніх осередків, де на високому рівні навчають фаху управлінців багатоквартирними будинками, але місцеві експерти набули й розвинули навички високопрофесійної практичної експертизи в процесі роботи й готові ними ділитися.

Як погоджуються всі учасники фокус-групи, заходи з розвитку спроможності руху ОСББ у місті та посилення відповідальності співвласників за управління й утримання власних будинків обов'язково варто взяти до уваги при розробці стратегії посилення стійкості сфери житла. Експерти поділилися власними пропозиціями й ідеями для роботи в цьому напрямі.

Отримана інформація ляже в основу аналітичного звіту, який у наступні місяці опрацьовуватиме команда IWO.

Перші підсумки

За попереднім підсумком експертів проєкту, Житомир дивиться стратегічно і готовий діяти. Це підтверджують і залученість спеціалістів міста під час вебінарів, і вже наявні стратегічні програми.

За підсумками візиту голова IWO e.V. Кнута Хьоллера:



«Обговорення з зацікавленими сторонами в Житомирі щодо місцевого ринку житла і поточної ситуації ще раз показують, що повсюдні проблеми та виклики добре відомі. Житловий фонд застарілий і потребує термінової модернізації. Необхідно активізувати роботу з власниками житла та подальше формування об'єднань співвласників житла (ОСББ). Перспектива підтримки за прозорими процедурами, фінансові програми, що відповідають потребам власників житла, є необхідною умовою для прогресу. Місцеві актори дуже зацікавлені в тому, щоб зробити життя в їхньому місті комфортнішим. Цілком очевидно, що представники Житомира згодні з тим, що підхід «бізнес як завжди» не працює. Ми почули численні думки та позиції, на яких можемо базуватися на наступних етапах проєкту. Рівень дискусії та знання місцевих зацікавлених сторін створюють для цього надійну основу».

Команда вдячна всім учасникам та учасницям зустрічей за високу кооперативність, готовність ділитися власною експертизою та даними. Особлива подяка – офісу GIZ в Житомирі та комунальній установі «Агенція розвитку міста» Житомирської міської ради за організацію зустрічей та дружню атмосферу. Цей документ є відображенням перших вражень про місто, які будуть уточнені після дательного аналізу зібраних експертами даних.

Проведені в рамках робочого візиту зустрічі підтверджують необхідність розроблення концепції міської стійкості у сфері житла і зацікавленість міста у цьому.

Зразки житлового фонду м. Житомир





* Підроект «Посилення стійкості міст у сфері житла» реалізується IWO e.V. у рамках проєкту «Посилення стійкості міст у сфері життєзабезпечення міських територіальних громад в Україні» (SUR), який є частиною німецької допомоги перехідного періоду, що надається на замовлення Федерального міністерства економічного співробітництва та розвитку Німеччини (BMZ) і виконується Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH.

Фото:

Фото 1 – Житомирська міська рада.

Фото 2 – Марія Костенко, GIZ.

Інші фото – Анна Потаніна, IWO e.V.

Контакт: Юлія Попова, менеджерка проєкту
porova@iwoev.org