

IWO e.V. провело серію заходів у м. Кременчук у межах проєкту «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 й активності міст під час етапу навчальної програми.

Другий етап реалізації підпроєкту передбачає аналіз і оцінку стійкості житлової сфери в містах, що охоплює стан житлової забудови, розвиток будівельної галузі та сфери управління й утримання багатоквартирних будинків, аналіз наявних видів житла в містах і відповідність такої типології потребам різних категорій населення.

09.07–10.07.2025 відбувся робочий візит команди IWO до м. Кременчук з метою вивчення особливостей житлової політики міста та її проблематики, ознайомлення з потребами деяких категорій населення та стейкхолдерів, а також для узгодження цілей і планів роботи за проєктом з Кременчуцькою міською радою. У рамках візиту відбулися зустрічі з керівництвом міської ради, забудовниками міста, ріелторами, представниками громадськості та місцевих ОСББ, які всебічно представили місто та залучилися до відкритого діалогу. Проведена фокус-група щодо потреб ВПО у Кременчуцькій міській громаді дала чітке розуміння потреб і проблем, а також планів, ресурсів і можливостей територіальної громади Кременчука.



Фото 1.
Команда IWO e.V. GIZ,
керівництво м. Кременчук.

Зустріч експертів проєкту IWO з керівництвом Кременчуцької міської ради

У зустрічі взяли активну участь заступники міського голови, керівники відповідних структурних підрозділів міської ради, а також депутати міської ради, керівники комунальних підприємств, управляючих компаній та інших установ. Обговорювалося широке коло проблем стійкості житлової сфери м. Кременчук, особливості змін в управлінні у період воєнних загроз останніх років, у тому числі необхідність упровадження реформ на загальнодержавному рівні.



Фото 2. (зліва направо)
Павло Бедрацький, Директор
КП «Інститут розвитку
Кременчука»; Іван Москалик,
заступник міського голови;
Володимир Пелипенко,
перший заступник міського
голови; Дмитро Кравченко,
заступник міського голови;
Марина Ісхакова, заступниця
директора ДЖКГ; Ольга
Бондарева, начальниця
відділу розвитку житлового
фонду управління житлової
політики ДЖКГ.

Працюючи над щоденним вирішенням нагальних завдань, місто сподівається на впровадження житлової реформи та готується імплементувати відповідні новації у житловій сфері. Проєкт актуальний своїми можливостями сприяти міській громаді в розробці місцевої житлової стратегії та вивченні вітчизняного і міжнародного досвіду. Перший заступник міського голови Володимир Пелипенко зазначив, що Підпроєкт «Посилення стійкості міст у сфері житла» є дуже корисним для розуміння ключових тем житлової політики, тенденцій і перспектив вирішення міських проблем у сфері житла на майбутнє. Міська влада дуже зацікавлена в його реалізації.

Як зазначив заступник міського голови - директор Департаменту житлово-комунального господарства Іван Москалик, у місті налічується 1397 багатоквартирних будинків, переважна кількість яких побудовані у 1960–1970-х роках і мають гостру потребу у комплексній реновації. Він вважає:

«Комунікації мають більш зношений стан, ніж будівлі, але водночас необхідно здійснювати утеплення будинків, їхній капітальний ремонт, заміну внутрішньобудинкових мереж».

Хоча Кременчук є стабільним і енергетично забезпеченим містом, проте через воєнний стан з'явилися додаткові складні виклики, що потребують заходів з підвищення стійкості та посилення безпеки, розвитку додаткової енергетичної інфраструктури в житловій сфері. Саме це коло проблем найбільше турбує керівництво міста і є важливими завданнями для місцевої влади в питаннях посилення стійкості житлового фонду, підготовки до зимового періоду, допомоги ВПО.



Фото 3.
Володимир Пелипенко,
перший заступник
міського голови;
Дмитро Кравченко,
заступник міського
голови;
Генадій Іванян,
депутат
Кременчуцької міської
ради.

Заступник міського голови Дмитро Кравченко розповів, що з 2018 року в громаді успішно проводиться реформа управління житловим фондом. Унаслідок цього кількість ОСББ у Кременчуці поступово зросла до 303 одиниць, що охоплюють 22% житлового фонду. Також 1028 багатоповерхових житлових будинків міською владою передано на професійне обслуговування п'ятьом управляючим компаніям, які ефективно замінили колишні ЖЕКи. Для цього проведено прозорі конкурси на управителів будинків. Незначна кількість будинків залишилися на самозабезпеченні або у відомчому підпорядкуванні. Міська влада провела активну інформаційну кампанію серед мешканців, роз'яснюючи їхні права та обов'язки, вимоги законодавства щодо утримання будинків. У результаті створено диверсифікований ринок управління житлом. Оновлена система управління житловими будинками та діють обґрунтовані тарифи, які коригуються щороку міською владою на основі підрахунків управляючих компаній, сприяють утриманню будівель і комунікацій у задовільному стані.

З 2014-го року до міста почали прибувати ВПО. Кременчук відібраний для «Надзвичайної кредитної програми для відновлення України». З цією метою на правому та лівому берегах Дніпра вибрано два багатоповерхові будинки для реалізації кредитної програми реконструкції житлового фонду для потреб ВПО.

З 2022 року міська влада Кременчука приділяє ще більше уваги потребам ВПО та пошукам механізмів їхнього забезпечення тимчасовим і постійним житлом. Для цього значні ресурси виділені також на облаштування житлового фонду соціального призначення. У рамках проекту обговорювалося, які форми забезпечення житлом є найбільш перспективними саме для Кременчука, спираючись на вже існуючий потужний досвід допомоги внутрішньо переміщеним особам у місті. Як і в інших містах, основним постачальником житла для ВПО є ринок приватного орендного житла, що має всі типові для України характеристики й недоліки, насамперед високу вартість, нестабільність і непрозорість.

Віктор Калашник, директор Кременчуцької філії Полтавського обласного центру зайнятості, підтвердив, що м. Кременчук приймає 31 тис. осіб із числа ВПО. За його інформацією, співпраця з місцевою владою добре впливає на допомогу і взаємодію з ВПО. В місті близько 5 тис. осіб звернулися за допомогою і більшість бажаючих працевлаштовано, адже промисловість гостро потребує трудових ресурсів.

Віта Нор, начальниця відділу по роботі з внутрішньо переміщеними особами Департаменту соціального захисту населення детально представила наявні дані щодо загальної кількості ВПО в громаді й охарактеризувала можливості інтеграції і покращення умов проживання цієї вразливої категорії населення в тимчасовому та соціальному житловому фонді міста. Безперечно, забезпечення доступного житла з захищеними умовами користування лишається головним завданням міської влади на майбутнє. Деякі проекти вже успішно реалізовані та продовжуватимуть упроваджуватися в Кременчуці й надалі. Невдовзі сотні сімей ВПО отримають якісне житло в новобудові, модернізація якої завершиться восени 2025 року.



Фото 4.
Віктор Калашник,
директор
Кременчуцька філія
Полтавського
обласного центру
зайнятості.

Фото 5.
Віта Нор,
заступниця
директора
Департаменту
соціального захисту
населення.

Зустріч із забудовниками міста

Продуктивно пройшла й зустріч із забудовниками м. Кременчук. Команда проєкту дізналася про поточний стан і перспективи забудови міста, проблеми будівельної галузі та новітні виклики житлової економіки й ринку житла.

Як розповів Геннадій Іванян, депутат Кременчуцької міської ради, заступник голови Ради з питань ВПО, міська влада постійно і наполегливо працює над тим, щоб упроваджувати нові проєкти будівництва сучасного житла. Готуються проєктні пропозиції щодо великої кількості різноманітного й доступного житла з можливостями розбудови цілого мікрорайону на майже тридцять 9–12-поверхових багатоквартирних будинків. Також вже є реальні напрацювання щодо будівництва хабу для ВПО. Наразі, попри війну, в місті ведеться житлова забудова та реконструкція будівель комунальної власності, хоча темпи могли б бути вищими за наявності більшого обсягу ресурсів. Для забезпечення сталого розвитку житла та міського середовища необхідні тривалі й дієві державні програми підтримки будівництва, а місто забезпечить співпрацю та якісну комунікацію між усіма стейкхолдерами. Варто зазначити, що всі присутні на зустрічах забудовники висловилися на підтримання ідеї створення соціального житла за європейською моделлю за умови фінансування таких проєктів партнерами з Європейського Союзу. Замовником соціального житла може виступати міська рада, яка має найбільшу зацікавленість у розвитку територіальної громади в цілому та житлової сфери зокрема, особливо в питаннях доступного житла для ВПО, військових, інших категорій громадян. Місцеві підприємства готові взяти участь у прозорих тендерах на будівництво такого житла. Зустріч із забудовниками міста продемонструвала їхню відкритість до співпраці



Фото 6.
Геннадій Іванян,
депутат
Кременчуцької
міської ради.



Фото 7.
Сергій Штомпель,
заступник
директора
підприємства
«Крюківбудтех-
монтаж».

й зацікавленість у забезпеченні міста соціальним житлом. До співпраці можливо долучати місцевий бізнес, зацікавлений у трудових ресурсах.

Сергій Штомпель, заступник директора підприємства «Крюківбудтехмонтаж», присутнього на ринку будівництва з 2000-го року, нагадав, що у м. Кременчук 70% житлового фонду вже амортизовано, будівлі переважно старі, зношені, потребують ремонту, а деякі – навіть зносу. Тому підприємство могло б ефективно зайнятися перебудовою застарілого житла, будівництвом сучасних котелень, модернізацією. Адже питання є актуальним і нагальним, а підприємства міста для цього мають необхідні потужності та мотивацію. Невирішеними залишаються насамперед питання ресурсів і вдосконалення нормативно-правової бази.



Фото 8. (зліва направо)
Представник ТОВ
«Дніпровська Ріве́ра»,
Сергій Толок, керівник
ПП «КБ «Нерухомість
Кременчука», Анна
Шепітько, рієлтор.

Керівник агенції «Нерухомість Кременчука» Сергій Толок надав експертний висновок щодо місцевого ринку житла. Згідно з його даними, критичним є дефіцит пропозиції орендного житла в місті: попит приблизно в 5 разів перевищує пропозицію. Житло часто здається власниками по завищеній вартості. Орендне житло не є довгостроковим, адже орендарям доводиться часто переїжджати, що негативно впливає на стабільність орендарючих домогосподарств, серед яких близько 70% є переселенці. На думку експертів IWO, це підтверджує що потрібні професійні надавачі орендного житла в містах. Щодо ринку будівництва нового житла, пан Толок зазначив, що більшість житла продається наразі через державні програми «Відновлення та «Оселя. Повну аналітику буде наведено в аналітичному звіті проєкту.

Зустріч щодо з'ясування потреб ВПО у житлі

У фокус-групі, присвяченій стану і потребам ВПО в громаді, взяли участь представники громадських організацій та благодійних фондів, що надають різноманітну підтримку ВПО. Також до зустрічі доєдналися представники громад з тимчасово окупованих територій, а саме Бахмутської, Новгородівської, Торецької та міста Маріуполь.

Основними напрямками роботи представлених організацій є психологічна, соціальна, юридична допомога, різноманітні заходи по інтеграції ВПО в приймаючі громади, а також проекти з надання тимчасового житла. Відповідно, учасники фокус групи мають величезний досвід та глибоке розуміння потреб і труднощів, з якими стикаються ВПО. Багато з них самі є внутрішньо переміщеними особами. Організації та фонди, що тісно співпрацюють з міською владою, зазначали зусилля й активну роботу міської влади з підтримки ВПО.



Фото 9.
Зустріч з представниками
ВПО та організацій, які
займаються підтримкою
ВПО.

Учасники фокус-групи одногласно виділили потребу в житлі як одну з центральних потреб внутрішньо переміщених осіб. Максим Фесенко, керівник регіонального офісу благодійного фонду "Право на захист" зазначив, що масової евакуації наразі не відбувається і

«...за виключенням тих людей, які зараз виїжджають із зони бойових дій і потребують, в першу чергу, невідкладної допомоги, то ми зараз повинні говорити, що основною проблемою для ВПО, безумовно, є житло»

Тетяна Прошакіна, голова ГО «ПРОжиття ЮА» додала:

«Коли людина звертається за психологічною підтримкою, основне питання, яке обговорюється, – про те, що ця людина не має свого житла».



Фото 10.
Дмитро Бражник, керівник
гуманітарного центру
«Проліска» в м. Кременчук;
Максим Фесенко, керівник
регіонального офісу
благодійного фонду "Право
на захист".

Велика частка ВПО знайшла житло на ринку приватної оренди нерухомості. Їхній досвід характеризується прекарністю, загрозою раптового виселення, зокрема й через продаж квартири власником, недоступною орендною платою та фактичною відсутністю компенсації за орендну плату попри наявний державний механізм такої компенсації (через небажання власників офіційно реєструвати правовідносини з орендарями).

У місті та загалом у Полтавській області створено місця тимчасового проживання (МТП), які мають великий попит і фактично є заповненими. Міська влада активно працює над створенням нових локацій, а втім з об'єктивних причин не встигає задовольнити потребу. Фактично МТП є місцями довготривалого перебування, адже багато людей там живе з 2022-го року. Для вразливих верств населення таке житло є чи не єдиною опцією. Максим Фесенко висловив думку, що МТП мають у певний момент стати соціальним житлом з гарантіями для проживаючих, адже

«люди, родини, неважливо – зараз вони все одно живуть у тривозі, що їх там колись виселять, або будуть змінюватися умови проживання і стане необхідним, щоб ці люди більше тут не проживали. Це висить над кожним, хто проживає в МТП».

Водночас хоча наразі евакуація до міста не масова, але вона триває щодня і в місто прибувають нові люди, які потребують розміщення. Також неможливо ігнорувати ймовірність нових хвиль переміщення залежно від розвитку ситуації на фронті, а отже, потребу швидко поселити значну кількість ВПО. Одним із викликів для міста є складність планування потреби в житлі.

Окремо була підкреслена критична нестача місць для розміщення маломобільних і немобільних людей. Дмитро Бражник, керівник гуманітарного центру «Проліска» в м. Кременчук, зазначив, що необхідно

створити місця для тимчасового розміщення осіб з інвалідністю, пенсіонерів та самотніх людей, евакуйованих із гарячих точок.

Місто дуже чітко усвідомлює потребу в комунальному житлі різних форм – як у тимчасовому, так і у постійному. Тому на завершення фокус-групи учасники обговорили поточні та потенційні міські проекти зі створення житла для ВПО. Окрім вже згаданої реновації багатоповерхівки для ВПО, що має бути завершена в 2025 році, міська влада також має розуміння, на яких ділянках можливе будівництво нового комунального житла та шукає можливості для реалізації такого проекту.



Фото 11.
Ірина Бондаренко,
представниця Маріупольської
міської ради Донецької
області. У Кременчуку
проживає численна
маріупольська громада.

Зустріч з представниками ОСББ

Окремо відбулася зустріч із представниками ОСББ, на яку прийшли найактивніші й найдосвідчені голови об'єднань. Вони успішно реалізують державну реформу управління житловим фондом у себе в будинках, знають виклики та складнощі на практиці. У Кременчуці 303 будинки, де створено ОСББ, що становить п'яту частину загальної кількості багатоквартирних будинків міста і є досить високим показником серед міст України. Зустріч проходила за присутності керівників управляючих компаній. Розмова йшла в конструктивному руслі, й учасники зустрічі за модерації експертів проекту IWO провели продуктивний діалог, який підтвердив зацікавленість усіх сторін співпраці, взаємодії та згуртованості навколо вирішення проблем утримання й експлуатації житлового фонду за високими стандартами. Міські програми співфінансування з місцевого бюджету ремонтів багатоквартирних будинків, які діяли упродовж минулих років аж до 2022 року, допомогли реалізувати необхідні ремонти в ОСББ, але, на жаль, у 2025 році фінансування не здійснюється. Усі учасники погодилися з тим, що ліфтове господарство має вкрай зношені фонди і гостро потребує значних інвестицій (нагальна проблема, з якою



Фото 12.
Зустріч з активними головами
ОСББ міста і представниками
галузі управління і утримання
житла

стикаються всі міста – учасники проекту). Також, незалежно від форми управління будинками, необхідно активно працювати з населенням над підвищенням платіжної дисципліни.

Місцеві експерти одноголосно називають ряд проблем житлового фонду, пов'язаних зі старими комунікаціями, дефіцитом кваліфікованих кадрів, викликами воєнного стану, застарілими конструкціями в будівлях, виїздом власників квартир за кордон, підвищенням цін, низькою культурою мешканців будинків щодо поводження з відходами та ін. Модернізація фонду житла необхідна і можлива, але ускладнюється нестачею фінансування з особистих коштів власників, а також дефіцитом коштів міського бюджету. Як погоджуються всі учасники фокус-групи, спроможність ОСББ самостійно вирішувати проблеми життєстійкості у будинках є надзвичайно високою. Така система управління є ефективною і потребує підтримки й посилення відповідальності співвласників шляхом стимулювання ресурсами та законодавчого регламентування.



Фото 13.
Зустріч з активними головами
ОСББ міста і представниками
галузі управління і утримання
житла.

Управляючі компанії визнають, що з мешканцями ОСББ простіше співпрацювати, ніж із жителями інших будинків, і цей висновок підтверджується свідченнями з інших міст. Відповідно, поширення ОСББ, як форми управління варто розглядати як одну зі стратегічних цілей при підготовці місцевої стратегії розвитку й посилення стійкості сфери житла. Пропозиції та ідеї для роботи в цьому напрямі будуть взяті експертами проекту IWO до уваги через постійний діалог з місцевими експертами.

Одним із загальних висновків, що впевнено проглядається з першого погляду, є такий: міська влада Кременчука має бажання та політичну волю здійснювати реформи у сфері житла та співпрацювати на всіх рівнях заради досягнення позитивних результатів. На думку експертів IWO, у місті досягнуто високопрофесійного диверсифікованого управління житловим фондом у багатоквартирних будинках і є високим експертний рівень влади, керівників комунальних та приватних підприємств, що займаються утриманням житла, експлуатацією активів і будівництвом. У Кременчуці також діє досвідчене коло фахівців з управління ОСББ, які спілкуються між собою, обмінюються досвідом з колегами з інших міст та займають конструктивну позицію щодо співробітництва з владою.

Варто зазначити наявність чималого досвіду міської влади з переобладнання житла для потреб ВПО та значну кількість успішно реалізованих проектів переобладнання комунального житлового фонду в тимчасове та соціальне житло. Проводиться активна робота з переоформлення відумерлої спадщини в комунальне житло зі статусом службового.

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

За попереднім підсумком експертів IWO, Кременчук відкритий до співпраці, напрацьовує успішний досвід і прагне розробити власну стратегію, щоб діяти в напрямі стійкого розвитку житлової сфери на принципах згуртованості та забезпечення населення міста і ВПО доступним якісним житлом. Це підтверджують проведені зустрічі.

Команда вдячна всім учасникам та учасницям зустрічей за високу кооперативність, готовність ділитися власною експертизою та даними. Особлива подяка – регіональний офіс проекту SUR в Полтаві та Кременчуцькій міській раді за організацію зустрічей. Цей документ є відображенням перших вражень про місто, які будуть уточнені після детального аналізу зібраних експертами даних.

Зразки житлового фонду м. Кременчук

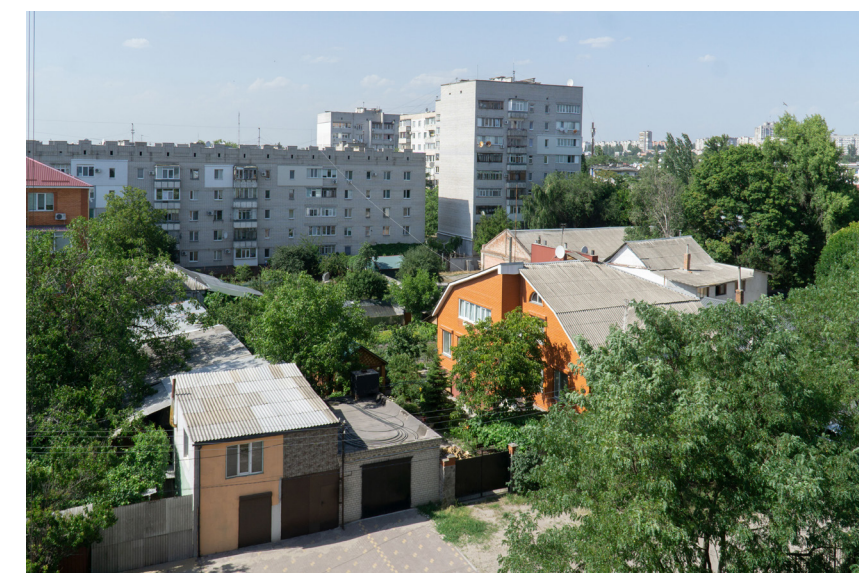
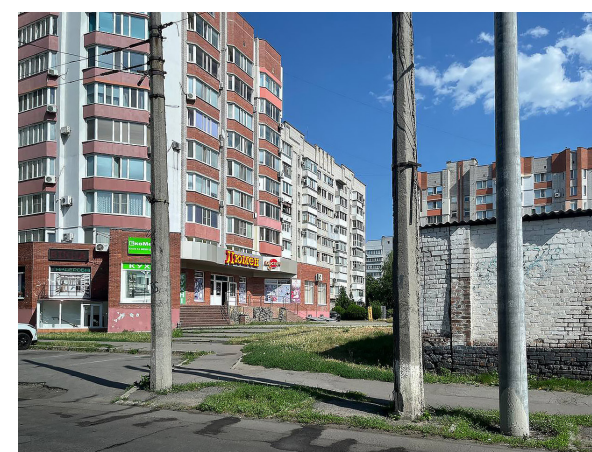


Фото 14-17.
Зразки житлового фонду
м. Кременчук.



Склад делегації візиту IWO e.V.

Кнут Хьоллер

Керівник проєкту. Голова правління IWO e.V.

Юлія Попова

Менеджерка і аналітикиня проєкту, IWO e.V. Контактна особа.
popova@iwoev.org

Анна Потаніна

Урбаністична аналітикиня проєкту, IWO e.V.

Олександр Ісип

Національний експерт проєкту. Експерт зі стратегічного планування та децентралізації, розробник місцевих стратегічних документів.

* Підпроєкт «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: Анна Потаніна, IWO e.V.