

**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**  
**до проєкту Закону України «Про основні засади житлової політики»**  
(далі – регуляторний акт)

**I. Визначення проблеми**

Діючий Житловий кодекс України, було розроблено у 1983 році та введено у дію з початку 1984 року. Незважаючи на внесені численні зміни, діюча редакція Житлового кодексу не відповідає соціально-економічному та політичному устрою держави, включаючи перехід України до ринкової економіки. Не зважаючи на прийняття у 1996 році Конституції України, якою проголошено нові засади та можливості реалізації громадянами України свого права на житло, на сьогодні Житловий кодекс, який відображає принципи та положення, закладені за радянських часів, продовжує діяти.

Концепція державної житлової політики була схвалена постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. № 254/95-ВР, проте євроінтеграційний курс України, закріплений в Конституції, зобов'язує нашу державу узгодити законодавство й стандарти життя за європейськими зразками, у зв'язку з чим, гостро стоїть необхідність реформування житлової політики нашої країни та гармонізації норм законодавства України із сучасними світовими нормами і стандартами, в тому числі і в житловій сфері.

Концепція державної житлової політики і Житловий кодекс України визначають основні напрямки житлової політики: забезпечення житлом за рахунок держави, надання житла з житлового фонду місцевих рад у безоплатне користування, можливість безоплатної приватизації житла, побудованого за рахунок державних коштів за ринковими цінами. Згідно із статистичними даними станом на 01.01.2015 року, 657 тис. сімей перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов в органах місцевого самоврядування, підприємствах, установах, організаціях, що ведуть житлове будівництво або беруть пайову участь у житловому будівництві (Міноборони, СБУ, служби розвідки, Нацполіції, Нацгвардії та ін.).

В результаті реалізації впродовж декількох десятиліть Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», яка і на сьогодні продовжується, в Україні відсутні вільні квартири в комунальних житлових фондах соціального призначення та фондах житла для тимчасового проживання (98% житлового фонду - це житло, яке перебуває у приватній власності, і тільки 1,5% це соціальне житло (державна і комунальна власність)). Водночас, згідно з експертними оцінками 90% житла приватної власності передається в оренду і цей ринок у «тіні», проте соціальної доступної оренди в країні не існує. Зазначене є суттєвою перешкодою для залучення підтримки міжнародних організацій та партнерів, для формування житлових фондів з метою зниження фінансового навантаження на бюджети усіх рівнів

Застосування Житлового кодексу України, як форми уніфікації норм, що регулюють житлові відносини було характерним саме для радянських країн, в яких держава була власником майже всього житлового фонду, розподіляла його, а приватної власності на житло майже не існувало. З початком збройної агресії Росії проти України та окупацією частини територій, починаючи з 2014 року наша країна, насамперед територіальні громади, стикнулися з безпрецедентними викликами, одним з яких є розв'язання житлової кризи, яку поглиблює збройна агресія Російської Федерації проти України з 24.02.2022. Наразі в Україні обліковується майже 4,9 млн. внутрішньо переміщених осіб, з них близько 2,5 млн. осіб не можуть повернутися до своїх домівок через пошкодження (знищення) житла або житло знаходиться на тимчасово окупованих територіях чи на яких ведуться бойові дії. Згідно з експертними оцінками близько 5,9 млн. осіб перебувають за кордоном, лише близько 60% планують повернутись в Україну. На початок 2024 року приблизно 7,5 тис. сімей перебуває на соціальному квартирному обліку, та 10 тис. сімей перебувають на обліку громадян, які потребують надання

ДОКУМЕНТ СЕД

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59



850/37/63-24 від 28.08.2024



житлового приміщення з фондів житла для тимчасового проживання.

Тобто, задоволення житлових потреб громадян України, реалізація їхнього конституційного права на житло залишається нереалізованими.

Фактично на безоплатних умовах, для виконання зобов'язання держави з вирішення житлового питання (враховуючи існуючу чергу сімей, що потребують поліпшення житлових умов в кількості 657 тис, та на соціальному квартирному обліку та на обліку осіб, які потребують тимчасового житла -17,5 тис осіб) загальна потреба у фінансуванні, у випадку залишення ситуації без змін, складають: приблизно 920 млрд. грн.

З метою досягнення поставлених цілей, проектом акту пропонується, зокрема:

встановлення принципів житлової політики, що відповідають принципам, закладеним в міжнародних документах Європейського Союзу, а саме: доступності та безбар'єрності житла; непорушності права на житло та недоторканності житла; прозорості та громадської участі; свободи вибору; справедливості та рівного доступу кожного до житла; стратегічного планування; соціальної інтеграції;

закладення реалізації принципу стратегічного планування, шляхом визначення переліку документів стратегічного планування, механізмів їх розробки та прийняття, контролю виконання; зокрема, передбачається необхідність розробки та прийняття Державної стратегії житлової політики;

необхідність розвитку державно-приватного партнерства, як важливого елементу сприяння вирішенню житлового питання, що є важливою передумовою для залучення міжнародних партнерів;

житловий фонд України складається з приватного, державного та житлового фонду територіальних громад (проектом акта визначено механізми формування та управління такими житловими фондами. Цільове використання державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад - як соціальне житло та службове житло, яке не відчужується. Передбачається можливість залучення приватного житлового фонду, як соціального житла);

житло з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад передається в оренду з цільовим призначенням, як соціальне житло або, як службове житло. При цьому, рівень орендної плати, що сплачується безпосередньо громадянином залежить від рівня доходів та майна такого громадянина та регулюється шляхом встановлення механізмів субсидіювання;

передбачається створення кооперативів: житлових (для спільного володіння і користування житлом) і житлово-будівельних (для будівництва житла);

декларується спрямування державної житлової політики на стимулювання, заохочення, регулювання приватної діяльності у житловій сфері;

передбачається запровадження та стимулювання створення операторів доступного житла, які здійснюватимуть будівництво та управління доступним житлом;

планується впровадження Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, як публічного електронного реєстру, що забезпечує збирання, накопичення, захист, облік, відображення, оброблення та надання відомостей про житловий фонд України, а також про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло;

також, проектом п акта пропонується визнати такими, що втратили чинність Житловий кодекс України та Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду».

Збройна агресія Російської Федерації проти України та невизначеність у часі щодо можливого її продовження вплинули на перерозподіл видатків, як державного бюджету, так і місцевих бюджетів, на спрямування їх, насамперед, на ключові потреби армії, забезпечення обороноздатності країни та реалізації заходів захисту безпеки населення, відновлення територіальної цілісності України, а також відновлення регіонів і територій, що постраждали внаслідок збройної російської агресії проти України.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

В зв'язку з чим, особливої гостроти набула житлова проблема серед української молоді та сімей з дітьми, що вкрай негативно впливає на демографічний стан країни. Згідно з експертними оцінками 76% молоді хотіли б повернутись в Україну. Тому, на законодавчому рівні, насамперед необхідно змінити підходи у забезпеченні гарантованих конституційних прав на житло, створенні ефективних механізмів забезпечення таких сімей доступним і соціальним житлом.

Основні групи (підгрупи), на які проблеми справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, відповідно потребує нормативно-правового врегулювання.

Наявна законодавча та нормативна база недостатня та недосконала, оскільки не забезпечує правових засад реалізації конституційного права кожного громадянина на житло, можливостей держави створити умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, а особливо для громадян, які потребують соціального захисту, і яким гарантовано надання житла державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату. Існує гостра необхідність у створенні умов, які сприятимуть поверненню наших громадян додому. Поряд з безпекою, гідними умовами праці, потрібно вирішити завдання формування житлової політики такою, щоб пріоритетом на всіх етапах її реалізації була людина, її права, інтереси, усі ресурсні можливості держави та територіальних громад.

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів. Тому, для встановлення нових засад соціально справедливої та економічно ефективної, системної та прозорої державної житлової політики, яка дозволить створити умови, за яких кожна особа, залежно від її фінансового становища і потреб, зможе розв'язати своє житлове питання у той чи інший спосіб, необхідним є прийняття регуляторного акта.

## II. Цілі державного регулювання

Ціллю прийняття проекту Закону України «Про основні засади житлової політики» (далі – проект акта) є встановлення нових засад та напрямів, які визначатимуть житлову політику України, що спрямована на створення можливостей та умов, за яких кожен матиме можливість вирішити житлове питання, набувши житло в оренду або у власність. Проектом акта закладаються основи для формування житлової політики України з урахуванням стандартів та норм керівних документів Європейського Союзу та статті 47 Конституції України, створення сприятливого правового поля для залучення допомоги міжнародних організацій та партнерів для формування житлових фондів.

Виходячи з вищезазначеного, кінцевим результатом прийняття та реалізації законопроекту буде:

- сформовані фонди житла державної і комунальної форми власності для використання таких житлових фондів в якості соціального житла з метою вирішення житлового питання громадян, що потребують підтримки держави у вирішенні житлового



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

питання;

- автоматизовані та відкриті процеси отримання громадянами державної підтримки у вирішенні житлового питання шляхом запровадження Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи;

- прозорі та доступні статистичні та аналітичні дані щодо потреб та можливостей для громадян у вирішенні житлового питання;

- доступні механізми набуття громадянами житла у власність шляхом участі в реалізації фінансово-кредитних механізмів;

- ефективно діюча система операторів доступного житла, що забезпечують створення та управління таким житлом.

### III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

#### 1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Залишення існуючої на цей час ситуації без змін	<p>Спосіб є неприйнятним, оскільки залишається проблема, яка визначена в розділі 1 «Визначення проблеми», а саме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- невідповідність житлового законодавства соціально-економічному та політичному устрою держави, включаючи перехід України до ринкової економіки;</li> <li>- невідповідність житлового законодавства сучасними світовими нормами і стандартами в житловій сфері;</li> <li>- відсутність механізмів створення ринку соціальної доступної оренди;</li> <li>- складність процесів та процедур, під час реалізації житлових прав;</li> <li>- відсутність системного підходу та стратегічного планування під час реалізації заходів житлової політики;</li> <li>- недоступність інформації про житлову політику держави, зокрема можливості для вирішення житлового питання;</li> <li>- законодавчі перепони для залучення підтримки міжнародних організацій та партнерів для формування житлових фондів, необхідних для вирішення житлового питання громадян, які цього потребують (внутрішньо переміщені особи, соціально незахищені верстви населення тощо);</li> <li>- прогресуюча житлова криза, яку поглиблює збройна агресія Російської Федерації проти України.</li> </ul>
Альтернатива 2	<p>Забезпечує досягнення цілей щодо встановлення нових засад та напрямів, які визначатимуть житлову політику України, а також запровадження стандартів та норм керівних документів Європейського Союзу, реалізації статті 47 Конституції України.</p> <p>Створює можливості та умови, за яких кожен матиме можливість вирішити житлове питання набувши житло в оренду або у власність.</p> <p>Створює сприятливе правове поле для широкого залучення підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів.</p> <p>Цифровізація процесів у житловій політиці, створює</p>



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

	<p>передумови для формування відкритої та прозорої житлової політики держави, спрощення процесів та процедур під час реалізації житлової політики, доступу до інформації, зокрема під час реалізації громадянами права на житло.</p> <p>Запровадження системи програмних документів стратегічного планування, що дозволяє визначати пріоритети реалізації житлової політики, строки цілі та завдання, аналіз досягнутих результатів.</p>
--	--

## 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

### Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	<p>Відсутні</p> <p>У разі залишення ситуації без змін: нормативно-правова база залишиться застарілою, умов для вирішення житлового питання не буде створено, Плану для України Ukraine Facility (Реформа 7. Забезпечення доступу до житла для осіб, які його потребують) не буде виконано</p> <p>у зв'язку з нестворенням сприятливого правового поля, кошти підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів не буде залучено;</p> <p>залишаться корупційні ризики під час планування та реалізації житлової політики;</p> <p>ринку оренди приватного житла залишиться в тіні;</p> <p>ефективність рішень, що приймаються в процесі планування та реалізації державної житлової політики, залишиться на низькому рівні.</p>	<p>З огляду на альтернативу - залишення існуючої на цей час ситуації без змін, зокрема щодо зобов'язань держави вирішення житлового питання громадян шляхом надання житла фактично на безоплатних умовах, зобов'язання держави з вирішення житлового питання, враховуючи існуючу чергу сімей, що потребують поліпшення житлових умов в кількості 657 тис, загальна потреба фінансування для забезпечення житлом громадян, які перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов (квартоблік), розраховано за формулою: <math>ЗП = (КГ \times 2,58 \times 21 \text{ кв.м} + (КГ \times 10 \text{ кв.м})) \times Вг</math>, де: ЗП – загальна потреба у фінансуванні для забезпечення житлом у постійне користування; КГ – кількість громадян (сімей та однаків), що перебуває на обліку потребуючих поліпшення житлових умов; 2,58 - згідно з даними Укрдержстату за 2022 рік середній розмір домогосподарства - 2,58 осіб; 21 кв.м – санітарна норма 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї для приватизації займаного</p>



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

		<p>приміщення; 10 кв.м - додатково 10 квадратних метрів на сім'ю; Вг - опосередкована вартість спорудження житла по Україні (розрахована станом на 01 квітня 2024 року)- відповідно до наказу Мінінфраструктури від 23 квітня 2024 року № 351, що складає 21546 грн</p> <p>Розрахунок: <math>ЗП=(657\text{тис} \times 2,58 \times 21+(657\text{тис} \times 10\text{кв.м.})) \times 21,546\text{тис}=908\ 514\ 237\ 960</math> грн</p> <p>Загальна потреба фінансування для забезпечення житлом громадян, які на соціальному квартирному обліку та на обліку, які потребують тимчасового житла, розраховується за формулою: <math>ЗП = КГ \times 3 \times 10,5 \text{ кв.м} \times Вг</math>, де: ЗП – загальна потреба у фінансуванні для забезпечення соціальним/ тимчасовим житлом, КГ – кількість сімей та однаків, що перебуває на відповідному обліку, 3 - згідно з даними Укрдержстату за 2022 рік середній розмір домогосподарства - 2,58 осіб; 10,5 кв.м – усереднена норма загальної площі (22 кв.м + 9,3 / 3 для соціального житла та 6-10 кв. м для житла для тимчасового проживання), Вг - опосередкована вартість будівництва (гривень) 1 кв.м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ) за регіонами України, що складає 21546 грн.</p> <p>Розрахунок: <math>ЗП = 17,5 \text{ тис} \times 2,58 \times 10,5 \text{ кв.м} \times 21546 = 10\ 214\ 419\ 950</math></p> <p>Отже, загальна потреба у фінансуванні, у випадку залишення ситуації без змін складає: приблизно 920 млрд. грн.</p>
--	--	---



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

<p>Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта</p>	<p>Створення комплексної політичної та нормативно-правової бази для забезпечення доступу до житла для людей, які його потребують, виконання Плану для України Ukraine Facility (Реформа 7. Забезпечення доступу до житла для осіб, які його потребують); забезпечення створення сприятливого правового поля для залучення коштів підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів; забезпечення прозорості та відкритості під час планування та реалізації житлової політики, скорочення корупційних ризиків під час реалізації житлової політики; підвищення ефективності рішень, що приймаються в процесі планування та реалізації державної житлової політики; скорочення тіньового ринку приватної оренди житла.</p>	<p>Щодо визначення Мінінфраструктури власником Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи: виходячи з практики виконання аналогічних функцій держателя Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, реалізація законопроекту в цій частині може бути здійснена в межах граничної чисельності працівників міністерства і видатків на його утримання.</p> <p>Також, досягнуто попередніх домовленостей з міжнародними партнерами, зокрема Світовим банком, щодо можливості фінансування створення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи за рахунок коштів міжнародної технічної допомоги.</p> <p>Що стосується розрахунків фінансування механізмів державної підтримки громадян у вирішенні житлового питання, то потрібно зазначити, що відповідні розрахунки можуть бути здійснені після визначення конкретних умов реалізації таких механізмів під час розробки проектів постанов Уряду, як це передбачено проектом акта. Додатково необхідно зазначити, що в рамках Реформи 7 Компоненту I Плану Ukraine Facility передбачено внесення змін у Закон України "Про житловий фонд соціального призначення" або прийняття нової редакції цього Закону. При цьому зокрема, має бути визначено конкретні механізми покриття видатків на оренду житла, критерії, показники та інші необхідні параметри забезпечення осіб соціальним житлом.</p> <p>Таким чином, за результатами прийняття регуляторного акта державні витрати становитимуть: суб'єктів господарювання</p>
--	---	--



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

		великого та середнього підприємництва – 736 308 грн.; суб'єктів малого підприємництва - 46 322 300,25 грн.; суб'єктів середнього та великого підприємництва - 126 806,4 грн.
--	--	--

## Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Залишення існуючої на цей час ситуації беззмін	Відсутні  У разі залишення ситуації без змін, для переважної більшості громадян залишиться недоступною можливість вирішення житлового питання, процедури у житловій політиці, що стосуються вирішення житлового питання залишаться складними, не зрозумілими для громадян, закритими, міститимуть значні корупційні ризики.	Відсутні
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	Реалізація права на житло відповідно до статті 47 Конституції України. Підвищення рівня доступності житла, розширення можливостей громадян для вирішення житлового питання, шляхом запровадження механізмів соціального житла, що передбачає надання житла в оренду за доступну плату, а також механізмів, що передбачають набуття житла у власність (пільгова іпотека, лізинг, компенсація вартості житла тощо). Спрощення процесів під час реалізації громадянами права на житло, підвищення рівня доступності інформації про житлові права та можливості, реалізацію державою житлової політики, через Єдину інформаційно-аналітичну житлову систему.	Відсутні

## Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць*	2	338	1768	19157	21265



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024



Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	1,6	8,3	90,1	100
--	---	-----	-----	------	-----

*\*Примітка: Як зазначено вище, проектом акта пропонується створення суб'єктів господарювання – операторів доступного житла, які здійснюватимуть будівництво та управління таким житлом. З огляду на те, що на даний час такі суб'єкти не створені, розрахунки здійснені з урахуванням існуючих суб'єктів господарювання, які здійснюють будівництво житлових і нежитлових будівель, а також управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту. Крім того, до розрахунку взято існуючі на сьогодні житлово-будівельні кооперативи (в тому числі обслуговуючі), адже проектом акта запропоновано одним із механізмів підтримки громадян у вирішенні житлового питання, - запровадження інституту житлово-будівельних та житлових кооперативів.*

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Залишення існуючої ситуації беззмін	Відсутні У разі залишення ситуації без змін, будуть відсутні вільні житлові приміщення державної та комунальної форми власності для передачі громадянам для проживання за доступну орендну плату, у громадян не буде доступу до якісного і безпечного житла	Відсутні
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	З метою сприяння реалізації права осіб на житло в Україні, здешевлення вартості доступного житла, проектом акта пропонується запровадити інститут операторів доступного житла. Передбачається, що оператори доступного житла - організації, основною статутною діяльністю яких є будівництво доступного житла або здійснення управління таким житлом, або будівництво та здійснення управління доступним житлом. Проектом акта передбачається, що рішенням органів місцевого самоврядування земельні ділянки для будівництва доступного житла операторам	Прогнозні показники витрат суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акта загалом складають 16 429 430,25 гривень (у межах фонду оплати праці діючого штатного розпису) Додатково: проектом акта передбачено, що відносини, пов'язані з діяльністю операторів доступного житла, що виникають при організації будівництва доступного житла та здійсненні управління таким житлом, у тому числі щодо його формування, утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування, збереження та розвитку, регулюються законом. В рамках Реформи 7 Компоненту I Плану Ukraine



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

	<p>доступного житла, а також оператори доступного житла у порядку, визначеному законодавством, мають право на отримання пільгових довгострокових кредитів, грантів та компенсацій за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів, коштів міжнародної технічної допомоги, інших джерел, не заборонених законодавством, на отримання державних та місцевих гарантій для забезпечення виконання частини боргових зобов'язань за кредитами (позиками), що залучаються для фінансування будівництва доступного житла та управління ним.</p> <p>Законами України операторам доступного житла можуть бути встановлені інші пільги і гарантії.</p> <p>Відносини, пов'язані з діяльністю операторів доступного житла, що виникають при організації будівництва доступного житла та здійсненні управління таким житлом, у тому числі щодо його формування, утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування, збереження та розвитку, регулюються законом.</p> <p>Також, проектом акта закладається основа для створення та діяльності житлових та житлово-будівельних кооперативів.</p> <p>З метою забезпечення прозорості та відкритості в діяльності операторів доступного житла, проектом акта передбачається, що інформація про операторів доступного житла, житлові та житлово-будівельні</p>	<p>Facility передбачено внесення змін у Закон України "Про житловий фонд соціального призначення" або прийняття нової редакції цього Закону. Особливості створення та діяльності житлових та житлово-будівельних кооперативів буде додатково врегульовано при викладенні в новій редакції Закону України «Про кооперацію». Отже, особливості регулювання операторів доступного житла, житлових та житлово-будівельних кооперативів планується врегулювати при розробці відповідних законопроектів. Відповідно, можливі витрати, пов'язані з регулюванням діяльності таких операторів можливо буде здійснити при розробці відповідних проектів Законів</p> <p>За підключення та доступ до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, внесення відомостей і користування Єдиною інформаційно-аналітичною житловою системою плата не стягується. Відповідно зазначені витрати для операторів доступного житла, житлових та житлово-будівельних кооперативів також відсутні.</p>
--	---	---



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

	кооперативи, їх будинки буде внесена до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.	
--	---	--

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	Прогнозні показники витрат суб'єктами господарювання великого і середнього підприємництва, пов'язаними з виконанням вимог акта загалом складають 736 308 гривень (у межах фонду оплати праці діючого штатного розпису)

#### IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей, де:

1 – цілі прийняття проекту акта, які не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати);

2 – цілі прийняття проекту акта, які можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, деякі важливі та критичні аспекти проблеми залишаються невирішеними);

3 – цілі прийняття проекту акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою (усі важливі аспекти проблеми існувати не будуть);

4 - цілі прийняття проекту акта, які можуть бути повною мірою (проблема більше існувати не буде).

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного балу
Альтернатива 1 Залишення існуючої ситуації без змін	1	У разі залишення існуючої на цей час ситуації проблема продовжуватиме існувати нерегульованою, що не забезпечить досягнення поставлених цілей.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	4	<p>У разі прийняття проекту акта задекларовані цілі забезпечать повною мірою досягнення поставленої мети, а саме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- досягнення цілей щодо встановлення нових засад та напрямів, які визначатимуть житлову політику України, а також запровадження стандартів та норм керівних документів Європейського Союзу, реалізації статті 47 Конституції України;</li> <li>- створення можливостей та умов, за яких кожен матиме можливість вирішити житлове питання набувши житло в оренду або у власність;</li> <li>- створення сприятливого правового поля для широкого залучення підтримки міжнародних організацій та партнерів для формування житлових фондів;</li> <li>- цифровізація процесів у житловій політиці, створює передумови для формування відкритої та прозорої житлової політики держави, спрощення процесів та процедур під час реалізації житлової політики, доступу до інформації, зокрема під час реалізації громадянами права на житло;</li> <li>- запровадження системи програмних документів стратегічного планування, що дозволяє визначати пріоритети реалізації житлової політики, строки цілі та завдання, аналіз досягнутих результатів.</li> </ul>
---	---	---

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1 Залишення існуючої на цей час ситуації беззмін	У разі залишення існуючої ситуації без змін, вигоди для держави, громадян та суб'єктів господарювання відсутні.	З огляду на альтернативу - залишення існуючої ситуації без змін, зокрема щодо зобов'язань держави вирішення житлового питання громадян шляхом надання житла	У разі залишення існуючої ситуації проблема продовжуватиме існувати нерегульованою, що не забезпечить досягнення поставлених цілей.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

	<p>фактично на безоплатних умовах, зобов'язання держави з вирішення житлового питання, враховуючи існуючу чергу громадян, що потребують поліпшення житлових умов в кількості 657 тис, з розрахунку норми загальної площі житла на одну особу, визначеної відповідно до статті 66 Житлового кодексу 21 кв метр, та показника опосередкової вартості спорудження 1 кв метра житла за регіонами України (розраховані станом на 01 квітня 2024 року) по Україні – 21546 грн, орієнтовні витрати на вирішення житлового питання складуть – 297 млрд грн.</p>	
--	---	--



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

<p>Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта</p>	<p>У разі прийняття регуляторного акта, для держави вигода полягає в:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- створенні комплексної політичної та нормативно-правової бази для забезпечення доступу до житла для людей, які його потребують, виконання Плану для України Ukraine Facility (Реформа 7. Забезпечення доступу до житла для осіб, які його потребують);</li> <li>- створенні правового поля для залучення коштів підтримки міжнародних організацій та партнерів для формування житлових фондів;</li> <li>- забезпеченні прозорості та відкритості під час планування та реалізації житлової політики, скорочення корупційних ризиків під час реалізації житлової політики;</li> <li>- підвищенні ефективності рішень, що приймаються в процесі планування та реалізації державної житлової політики;</li> <li>- скороченні</li> </ul>	<p>Прогнозні показники витрат суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акта загалом складають 16 429 430,25 гривень (у межах фонду оплати праці діючого штатного розпису)</p>	<p>У разі прийняття регуляторного акта задекларовані цілі будуть повністю досягнуті, реалізація регуляторного акта значно підвищить якість та ефективність державної житлової політики.</p>
--	--	--	---



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

	<p>тіньового ринку приватної оренди житла.</p> <p>Для громадян:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- реалізація права на житло відповідно до статті 47 Конституції України;</li> <li>- підвищення рівня доступності житла, розширення можливостей для громадян для вирішення житлового питання, шляхом запровадження механізмів соціального житла, що передбачає надання житла в оренду за доступну плату, а також механізмів, що передбачають набуття житла у власність (пільгова іпотека, лізинг, компенсація вартості житла тощо);</li> <li>- спрощення процесів під час реалізації громадянами права на житло, підвищення рівня доступності інформації про житлові права та можливості, реалізацію державою житлової політики, через Єдину інформаційно-аналітичну</li> </ul>		
--	---	--	--



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

	<p>житлову систему.</p> <p>Для суб'єктів господарювання:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- запровадження інституту операторів доступного житла з метою будівництво доступного житла або здійснення управління таким житлом;</li> <li>- надання земельних ділянок для будівництва доступного житла;</li> <li>- отримання пільгових довгострокових кредитів, грантів та компенсацій за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів, коштів міжнародної технічної допомоги, інших джерел, не заборонених законодавством, на отримання державних та місцевих гарантій для забезпечення виконання частини боргових зобов'язань за кредитами (позиками), що залучаються для фінансування будівництва доступного житла та управління ним;</li> <li>- забезпечення прозорості та відкритості в</li> </ul>		
--	---	--	--



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024



	діяльності операторів доступного житла, зокрема передбачається, що інформація про операторів доступного житла буде внесена до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.		
--	---	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризикузовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1 Залишення існуючої на цей час ситуації без змін	Не забезпечує досягнення поставлених цілей.	Зовнішні чинники на дію регуляторного акта у разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін відсутні
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	Прийняття регуляторного акта забезпечить повною мірою досягнення задекларованих цілей щодо встановлення нових засад та напрямів, які визначатимуть житлову політику України, що спрямована на створення можливостей та умов, за яких кожен матиме можливість вирішити житлове питання, набувши житло в оренду або у власність та значно підвищить якість та ефективність житлової політики, зокрема в частині сприяння вирішенню житлових питань населення України. Тому обраним альтернативним способом вирішення проблеми є розроблення регуляторного акта.	Упродовж деякого часу дії регуляторного акта може впливати низька обізнаність суб'єктів, на яких поширюється дія цього регуляторного акта.

## V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Механізмом, який забезпечить розв'язання проблеми, визначеної у розділі I цього аналізу регуляторного впливу, є прийняття регуляторного акта та фактична реалізація його положень.

Розв'язання визначеної проблеми пропонується у такій спосіб:

- встановлення принципів житлової політики, що відповідають принципам,



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

закладеним в міжнародних документах Європейського Союзу, а саме: доступності та безбар'єрності житла; непорушності права на житло та недоторканності житла; прозорості та громадської участі; свободи вибору; справедливості та рівного доступу кожного до житла; стратегічного планування; соціальної інтеграції;

- закладення реалізації принципу стратегічного планування, шляхом визначення переліку документів стратегічного планування, механізмів їх розробки та прийняття, контролю виконання; зокрема, передбачається необхідність розробки та прийняття Державної стратегії житлової політики;

- необхідність розвитку державно-приватного партнерства, як важливого елементу сприяння вирішенню житлового питання, що є важливою передумовою для залучення міжнародних партнерів;

- розподілу житлового фонду України на приватний, державний та житловий фонд територіальних громад (проектом акта визначено механізми формування та управління такими житловими фондами. При цьому, за цільовим призначенням державний житловий фонд та житловий фонд територіальних громад розподіляється на соціальне житло та службове житло, яке не може бути відчужене; проектом акта також передбачається можливість залучення приватного житлового фонду, як соціального житла);

- використання житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад на умовах оренди з цільовим призначенням, як соціальне житло або, як службове житло. При цьому, рівень орендної плати, що сплачується безпосередньо громадянином залежить від рівня доходів та майна такого громадянина та регулюється шляхом встановлення механізмів субсидіювання;

- закладення нормативної основи створення кооперативів: житлових (для спільного володіння і користування житлом) і житлово-будівельних (для будівництва житла);

- запровадження мінімальних та загальних вимог до споживчої якості житла;

- передбачення реалізації фінансово-кредитних механізмів для набуття громадянами житла у власність (проектом акта встановлюються обмеження на відчуження житла, набутого за фінансово-кредитними механізмами за підтримки держави або органів місцевого самоврядування, з метою недопущення зловживань та ефективного використання ресурсів держави та органів місцевого самоврядування);

- декларування спрямування державної житлової політики на стимулювання, заохочення, регулювання приватної діяльності у житловій сфері;

- запровадження та стимулювання створення інституцій, які здійснюватимуть будівництво та управління доступним житлом;

- формування Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, як публічного електронного реєстр, що забезпечує збирання, накопичення, захист, облік, відображення, оброблення та надання відомостей про житловий фонд України, а також про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло;

При цьому проектом акта пропонується визнати такими, що втратили чинність Житловий кодекс України та Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду».

Упродовж деякого часу дії регуляторного акта може впливати низька обізнаність суб'єктів, на яких поширюється дія цього регуляторного акта. Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію:

1. Заходи, які необхідно здійснити органам виконавчої влади:

внести до Верховної Ради України проекти законів України про внесення змін до Податкового кодексу України та про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям проекту акта;

прийняти нормативно-правові акти, необхідні для реалізації проекту акта;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із проектом акта;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

забезпечити приведення нормативно-правових актів у відповідність із проектом акта;  
 провести моніторинг державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад;

забезпечити створення, функціонування та ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи;

забезпечити прийняття Державної стратегії житлової політики України

забезпечити інформування осіб, які на дату набрання чинності цим Законом вжити заходів щодо передачі інформації, внесеної до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, звернень, документів, програмно-апаратних засобів, включаючи засоби технічного і криптографічного захисту інформації (у разі необхідності).

2. Заходи, які необхідно здійснити суб'єктам господарювання:

ознайомлення з вимогами регулювання, передбаченими проектом акта;

внесення інформації до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи про операторів доступного житла;

забезпечення дотримання вимог щодо діяльності операторів доступного житла (у разі внесення інформації до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи).

## **VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги**

Прямі витрати на виконання вимог регуляторного акта з боку органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування відсутні.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

Щодо визначення Мінінфраструктури власником Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи: виходячи з практики виконання аналогічних функцій держателя Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, реалізація законопроекту в цій частині може бути здійснена в межах граничної чисельності працівників міністерства і видатків на його утримання. Також, досягнуто попередніх домовленостей з міжнародними партнерами, зокрема Світовим банком, щодо можливості фінансування створення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи за рахунок коштів міжнародної технічної допомоги.

Враховуючи, що Питома вага суб'єктів малого (мікро) підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – 98,4%, , тест малого підприємництва (М-Тест) надано в Додатку 2. Прийняття та оприлюднення проекту акта в установленому порядку забезпечить доведення його вимог до суб'єктів господарювання, центральних та місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб

## **VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Строк дії цього регуляторного акта є необмеженим, оскільки проект акта передбачає реалізацію права громадян на житло, що передбачене статтею 47 Конституції України.

Зміна строку дії регуляторного акта можлива в разі зміни нормативно-правових актів, які регулюють вказане питання.

Термін набрання чинності регуляторним актом:

через шість місяців з дня його опублікування, але не раніше дня набрання чинності законами України про внесення змін до Податкового кодексу України та про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Закону України "Про



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

основні засади житлової політики”, крім:

1) пункту 5 розділу IV, який набирає чинності з дня, наступного за днем опублікування цього Закону;

2) підпункту 2 пункту 4 розділу IV, який набирає чинності через один рік з дня набрання чинності цим Законом, але не раніше одного року з дня припинення або скасування воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України “Про введення воєнного стану в Україні” від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України “Про затвердження Указу Президента України “Про введення воєнного стану в Україні” від 24 лютого 2022 року № 2102-IX.

### **VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Показниками результативності регуляторного акта є:

розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією регуляторного акта – не передбачається;

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта – 21 265 суб'єктів господарювання;

кількість фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта, не визначається – показник є непрогнозованим;

розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта – не визначається. В межах робочого часу, не потребує додаткових матеріальних чи інших витрат;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб з основних положень акта – вище середнього, проект акта розміщено на офіційному сайті Мінфраструктури.

Додатковими значеннями показників результативності регуляторного акта є:

кількість законів, прийнятих на виконання вимог регуляторного акту – не менше 3;

кількість підзаконних нормативно-правових актів, прийнятих на виконання вимог регуляторного акту – не менше 3;

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта – не прогнозується;

кількість житла, внесеного до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи – не менше 1 000;

кількість операторів доступного житла, внесених до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи;

кількість житлових та житлово-будівельних кооперативів, внесених до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи – не прогнозується.

### **IX. Визначення заходів, з допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності акта**

Стосовно цього регуляторного акта здійснюється базове, повторне та періодичне відстеження у межах строків, установлених статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Базове відстеження результативності здійснюватиметься після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього регуляторного акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання ним чинності, але не пізніше двох років після набрання ним чинності.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

один раз на три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Відстеження результативності дії регуляторного акта буде здійснюватися за допомогою статистичного методу, виконавцем якого є Міністерство розвитку, громад, територій та інфраструктури України.

Виконувач обов'язків Міністра розвитку  
громад, територій та інфраструктури України

Василь ШКУРАКОВ

\_\_\_\_\_ 2024 р.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

Додаток 1 до  
аналізу регуляторного впливу до  
проекту Закону України «Про  
основні засади житлової  
політики»

**ВИТРАТИ**

на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які  
виникають внаслідок дії регуляторного акта  
(альтернатива 2)

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо, гривень	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається
2	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/ приписів тощо), гривень  <i>Витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів (Розрахунково передбачається 2 робочі дні) X вартість часу суб'єкта підприємництва (заробітна плата за 1 робочий день 8000*/22 роб. день) X оціночна кількість перевірок за рік (1)</i>	727, 27 грн (2x(8000/22)x1)	727, 27 грн (2x(8000/22)x1)
5	Витрати на отримання адміністративних послуг	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

	(дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень		
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається
8	Інше: <i>витрати, пов'язані з ознайомленням з вимогами регуляторного акта;</i>  <i>витрати, пов'язані з підготовкою документів для внесення інформації про оператора доступного житла до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи</i>	0,5 год (разова процедура) x 45, 45 грн.=22,7 грн.  3 роб. дні X заробітну плату за день (8000*/22 роб. день) = 363,6*3 = 1090,8 грн	22,7 грн (разова процедура)  1090,8 грн (разова процедура)
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень	1840,77 грн	1840,77 грн
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємства, на яких буде поширено регулювання, одиниць	400 (2+338)	400 (2+338)
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємства, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	736 308 грн	736 308 грн

### Розрахунок відповідних витрат на одного суб'єкта господарювання

Один суб'єкт витрачає в середньому 0,5 год робочого часу на ознайомлення з нормативно-правовим актом. Заробітна плата за годину:  $(8000*/22 \text{ роб. день}/8 \text{ год})=45,45 \text{ грн}$ . Відповідно до Закону України «Про державний бюджет України на 2024 рік» мінімальна заробітна плата з 1 квітня цього року становить 8000 грн / місяць.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

Розрахунково один суб'єкт витратить в середньому 3 роб. дні на виконання робіт з підготовки пакету документів для внесення інформації до Єдиної інформаціо-аналітичної житлової системи X заробітну плату за день (8000\*/22 роб. день) = 363,6\*3 = 1090,8 грн.

Витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів (Розрахунково передбачається 2 робочі дні) X вартість часу суб'єкта підприємництва (заробітна плата за 1 робочий день 8000\*/22 роб. день) X оціночна кількість перевірок за рік (1)

Вид витрат	У перший рік	Періодичні (за рік)	Витрати за п'ять років
Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається

Вид витрат	Витрати на сплату податків та зборів (змінених/нововведених) (за рік)		Витрати за п'ять років
Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів)	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається

Вид витрат	Витрати на ведення обліку, підготовку та подання звітності (за рік)	Витрати на оплату штрафних санкцій за рік	Разом за рік	Витрати за п'ять років
Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам (витрати часу персоналу)	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається

Вид витрат	Витрати на адміністрування заходів державного нагляду (контролю) (за рік)	Витрати на оплату штрафних санкцій та усунення виявлених порушень (за рік)	Разом за рік	Витрати за п'ять років
Витрати, пов'язані з адмініструванням	727, 27 грн	-	727, 27 грн	727, 27 грн



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024



заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/ приписів тощо)				
--	--	--	--	--

Вид витрат	Витрати на проходження відповідних процедур (витрати часу, витрати на експертизи, тощо)	Витрати безпосередньо на дозволи, ліцензії, сертифікати, страхові поліси (за рік - стартовий)	Разом за рік (стартовий)	Витрати за п'ять років
Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних / обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо)	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається

Вид витрат	За рік (стартовий)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо)	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається

Вид витрат	Витрати на оплату праці додатково найманого персоналу (за рік)	Витрати за п'ять років
Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу	Додаткових витрат не передбачається	Додаткових витрат не передбачається



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

Додаток 2 до  
аналізу регуляторного впливу до  
проекту Закону України «Про  
основні засади житлової  
політики»

## ТЕСТ малого підприємництва (М-тест)

### 1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання, проводяться Мінінфраструктури у період з 13.07.2024 по 13.09.2024 року.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	Надсилання Мінінфраструктури проекту регуляторного акта на погодження до заінтересованих центральних органів виконавчої влади та соціальних партнерів	17	Отримання зауважень та пропозицій до проекту регуляторного акта
2	Створення робочої групи	47	Обговорення проблемних питань у сфері управління житловим фондом

### 2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

кількість суб'єктів малого підприємництва, на які поширюється регулювання: 20925 (одиниць) у тому числі малого підприємництва 1768 (одиниць) та мікро підприємництва 19157 (одиниць);

Питома вага суб'єктів малого (мікро) підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – 98,4%.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць*	2	338	1768	19157	21265
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	1,6	8,3	90,1	100

*\*Примітка: Як зазначено вище, проєктом акта пропонується створення суб'єктів господарювання – операторів доступного житла, які здійснюватимуть будівництво та управління таким житлом. З огляду на те, що на даний час такі суб'єкти не створені, розрахунки здійснені з урахуванням існуючих суб'єктів господарювання, які здійснюють будівництво житлових і нежитлових будівель, а також управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту. Крім того, до розрахунку взято існуючі на сьогодні житлово-будівельні кооперативи (в тому числі обслуговуючі), адже проєктом акта запропоновано одним із механізмів підтримки громадян у вирішенні житлового питання, - запровадження інституту житлово-будівельних та житлових кооперативів.*

### 3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання (альтернатива 2):

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів), гривень	Витрат не передбачається	Витрат не передбачається	Витрат не передбачається
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	Витрат не передбачається	Витрат не передбачається	Витрат не передбачається
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)	Витрат не передбачається	Витрат не передбачається	Витрат не передбачається
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	Витрат не передбачається	Витрат не передбачається	Витрат не передбачається
5	Інші процедури (уточнити)	1090,8 грн.	-	1090,8 грн.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

	<p>Підготовка документів для внесення інформації про оператора доступного житла до єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи</p> <p>Формула:</p> <p>Розрахунково один суб'єкт витратить в середньому 3 роб. дні на виконання робіт з підготовки пакету документів для внесення інформації до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи <math>X</math> заробітну плату за день <math>(8000*/22 \text{ роб. день}) = 363,6*3 = 1090,8 \text{ грн.}</math></p>			
6	Разом, гривень:	1090,8 грн.	-	1090,8 грн.
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	20 925 (1768 + 19157)	-	20 925 (1768 + 19157)
8	Сумарно, гривень: Формула: відповідний стовпчик "разом" $X$ кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 $X$ рядок 7)	22 824 990	-	22 824 990
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	<p>Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання</p> <p>(ознайомлення з вимогами регуляторного акта)</p> <p>Формула:</p> <p>Один суб'єкт витрачає в середньому 0,5 год робочого часу на ознайомлення з нормативно-правовим актом <math>X</math> заробітну плату за годину <math>(8000*/22 \text{ роб. день}/8 \text{ год}) = 0,5X45,45 = 22,7 \text{ грн.}^*</math></p>	0,5 год (разова процедура) $x$ 45,46 грн = 22,7 грн	-	22,7 грн (разова процедура)
10	Процедури організації виконання вимог регулювання	Витрат не передбачається	Витрат не передбачається	Витрат не передбачається



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

11	Процедури офіційного звітування	Витрат не передбачається	Витрат не передбачається	Витрат не передбачається
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок <i>Формула: витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів (Розрахунково передбачається 2 робочі дні) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата за 1 робочий день 8000*/22 роб. день) X оціночна кількість перевірок за рік (1)</i>	727, 27 грн (2x(8000/22)x1)	-	727, 27 грн (2x(8000/22)x1)
13	Інші процедури (уточнити)	Відсутні		
14	Разом, гривень	749,97 грн	-	749,97 грн
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	20 925 (1768 + 19157)	-	20 925 (1768 + 19157)
16	Сумарно, гривень <i>Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 X рядок 15)</i>	15 693 122,25 грн		15 693 122,25 грн

\* -Відповідно до Закону України «Про державний бюджет України на 2024 рік» мінімальна заробітна плата з 1 квітня цього року становить 8000 грн / місяць

## Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва (альтернатива 2)

Державний орган, для якого здійснюється розрахунок адміністрування регулювання: центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику.

Вартість 1 людино-години співробітника державного органу розрахована з урахуванням:

рівня посадового окладу, передбаченого для у 2024 році для: «Юрисдикція та тип державного органу - 1.2», «рівень посади – ІХ», що становить 13 058 грн, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23 жовтня 2023 р. № 1109 «Про підготовку до запровадження умов оплати праці державних службовців на основі класифікації посад у 2024 році»;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

кількості робочих днів на місяць - 21, та 8-годинного робочого дня.

Відповідно вартість 1 людино-години співробітника державного органу становить:  $13058/21/8=77,7$  грн.

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва - за потреби окремо для суб'єктів малого та мікро-підприємств)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	-	-	-	-	-
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	2 год	155,4 грн	1	20 925	3 251 745 грн
камеральні	0,5 год	38,85 грн	1	20 925	812 936,25 грн
виїзні	1,5 год	116,55 грн	1	20 925	2 438 808,75 грн
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	0,3 год	23,31	1	20 925	487 761,75 грн
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	0,5 год	38,85	1	20 925	812 936,25 грн
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	-	-	-	-	-
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	-	-	-	-	-
7. Інші адміністративні процедури (ознайомлення суб'єктів з вимогами)					



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

<i>регуляторного акта)</i>					
Разом за рік	X	X	X	X	7 804 188
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	7 804 188

Утворення нового державного органу не передбачається.

\*Вартість витрат, пов'язаних з адмініструванням процесу регулювання державними органами, визначається шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної кваліфікації та на кількість суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання, та на кількість процедур за рік.

Утворення нового державного органу не передбачається.

#### 4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання (альтернатива 2)

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	22 824 990	22 824 990
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	15 693 122,25	15 693 122,25
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	38 518 112,25	38 518 112,25
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	7 804 188	7 804 188
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	46 322 300,25	46 322 300,25

5. На основі оцінки сумарних витрат малого підприємництва на виконання запланованого регулювання (за перший рік регулювання та за п'ять років) та урахуванням того факту, що на суб'єктів малого підприємництва та мікропідприємництва не покладаються додаткові адміністративні навантаження, компенсаторні механізми не пропонуються



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024

Додаток 3  
до Аналізу регуляторного впливу до  
проєкту Закону України «Про основні  
засади житлової політики»

**Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів  
середнього та великого підприємництва, які виникають в наслідок дії  
регуляторного акта (Альтернатива 2)**

Державний орган, для якого здійснюється розрахунок адміністрування регулювання: центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику.

Вартість 1 людино-години співробітника державного органу розрахована з урахуванням:

рівня посадового окладу, передбаченого для у 2024 році для: «Юрисдикція та тип державного органу - 1.2», «рівень посади – IX», що становить 13 058 грн, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23 жовтня 2023 р. № 1109 «Про підготовку до запровадження умов оплати праці державних службовців на основі класифікації посад у 2024 році»;

кількості робочих днів на місяць - 21, та 8-годинного робочого дня.

Відповідно вартість 1 людино-години співробітника державного органу становить:  $13058/21/8=77,7$  грн.

Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	-	-	-	-	-
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	2 год	155,4 грн	1	340	52 836
камеральні	0,5 год	38,85 грн	1	340	13 209
виїзні	1,5 год	116,55 грн	1	340	39 627
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	0,3 год	23,31	1	340	7 925,4
4. Реалізація одного	0,5 год	38,85	1	340	13 209



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024



окремого рішення щодо порушення вимог регулювання					
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	-	-	-	-	-
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	-	-	-	-	-
7. Інші адміністративні процедури (ознайомлення суб'єктів з вимогами регуляторного акта)					
Разом за рік	X	X	X	X	126 806,4
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	126 806,4

Утворення нового державного органу не передбачається.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович  
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00  
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



850/37/63-24 від 28.08.2024