

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту постанови Кабінету Міністрів України
“Про реалізацію експериментального проєкту щодо створення фонду
соціального орендного житла та надання його в оренду”

1. Мета

Проєкт постанови розроблено з метою створення фонду соціального орендного житла та надання його в оренду особам, які його потребують, зокрема внутрішньо переміщеним особам (далі – ВПО), що створить умови для реалізації права на житло громадянами, які потребують соціального захисту, та яким житло надається органами місцевого самоврядування за доступну для них плату; сприятиме інтеграції ВПО, які втратили або вимушено покинули свої житлові приміщення внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України, в територіальній громаді за новим місцем; зумовить появу в територіальних громадах додаткових одиниць об’єктів соціального житла.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Проєкт постанови розроблено за ініціативи Міністерства розвитку громад та територій України.

Згідно з моніторинговими даними Міністерства в Україні відсутні вільні житлові приміщення житлового фонду соціального призначення.

Існування чинних редакцій Житлового кодексу України та Закону України “Про житловий фонд соціального призначення” створюють колізії в правовому полі у підходах в забезпеченні громадян житлом, а військова агресія російської федерації проти України тільки поглиблює житлову кризу, у зв’язку з чим відсутній дієвий механізм для розвитку житлових фондів соціального призначення,

Слід зауважити, що утримання та експлуатація соціального житла в діючому законодавчому полі є фінансовим тягарем для місцевих бюджетів. При цьому, законодавством неврегульована передача соціального житла комунальної власності в оренду.

Вирішення зазначених проблем пропонується шляхом запровадження механізму в рамках реалізації експериментального проєкту створення фонду соціального орендного житла та надання його в оренду. Наявність житла комунальної власності в територіальних громадах та можливість передати його в оренду особам, які його потребують, у т.ч. внутрішньо переміщеним особам, є необхідним: для забезпечення мешканців територіальних громад безпечним житлом за фінансово доступною орендною вартістю; залучення в територіальну громаду громадян працездатного віку, як потенційних платників податків; мотивації до офіційного працевлаштування; сприяння інтеграції внутрішньо переміщених осіб в громаду, а також повернення громадян України із-за кордону.

Крім цього, у держави з’явиться важливий інструмент для створення фонду соціального житла, будівництво та управління яким буде здійснюватися операторами житла.

3. Основні положення проєкту акта



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800

Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

Проектом постанови пропонується затвердити Порядок реалізації експериментального проекту щодо створення фонду соціального орендного житла та надання його в оренду (далі – Порядок реалізації експериментального проекту), який визначає механізм реалізації експериментального проекту щодо створення фонду соціального орендного житла та надання його в оренду.

В рамках експерименту планується вивчити дієвість цього механізму на прикладі територіальних громад, які дали згоду для участі в експериментальному проекті, шляхом прийняття відповідного рішення та підписання меморандуму.

Порядком реалізації експериментального проекту визначаються: основні засади реалізації експериментального проекту, мета його проведення, координатор, учасники та послідовність заходів реалізації експериментального проекту, як проектування та будівництво соціального орендного житла, надання соціального орендного житла та користування таким житлом, складові вартості оренди соціального житла,

Також Порядком реалізації експериментального проекту передбачено визначити функції оператора житла, які ним здійснюються; перелік внутрішніх опоряджувальних робіт, сантехнічного та кухонного обладнання, побутової техніки і меблів, які можуть бути в соціальному орендному житлі, що надається отримувачам; форму Примірного договору оренди квартири з фонду соціального орендного житла; коригувальні коефіцієнти для регіонів.

Пропонується установити, що під час реалізації експериментального проекту не застосовуються:

постанова Ради Міністрів УРСР і Укрпрофради від 11 грудня 1984 р. № 470 “Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР” (ЗП УРСР, 1984 р., № 12, ст. 80; 1988 р., № 1, ст. 1; Офіційний вісник України, 2011 р., № 26, ст. 1072; 2016 р., № 95, ст. 3107; 2017 р., № 22, ст. 605; 2022 р., № 43, ст. 2330);

постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422 “Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання» (Офіційний вісник України, 2004 р., № 14, ст. 970; № 46, ст. 3037; 2018 р., № 10, ст. 364; 2019 р., № 55, ст. 1915);

постанова Кабінету Міністрів України від 23 липня 2008 р. № 682 “Деякі питання реалізації Закону України “Про житловий фонд соціального призначення” (Офіційний вісник України, 2008 р., № 56, ст. 1885; 2011 р., № 26, ст. 1072; 2020 р., № 73, ст. 2313; 2021 р., № 44, ст. 2691);

постанова Кабінету Міністрів України від 29 квітня 2022 р. № 495 “Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб” (Офіційний вісник України, 2022 р., № 39, ст. 2083; № 74, ст. 4479; 2023 р., № 48, ст. 2649; 2024 р., № 12, ст. 788).

4. Правові аспекти

Основними актами законодавства у даній сфері правовідносин є:

Конституція України;

Закон про Державний бюджет на відповідний рік;

Закон України “Про правовий режим воєнного стану”;



Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності”;
 постанова Кабінету Міністрів України від 14 жовтня 2022 р. № 1160 “Про затвердження Порядку розроблення, здійснення експертизи та застосування проектів повторного використання у будівництві та внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 560 і від 23 травня 2011 р. № 554”.

5. Фінансово економічне обґрунтування

У контексті вступу України до ЄС та визнаючи важливість соціального та доступного житла в європейській політиці, Європейський інвестиційний банк (далі - ЄІБ) пропонує технічну допомогу та кредит у поєднанні з грантами та гарантіями ЄС для розробки та впровадження фінансово стійкої моделі соціального та доступного житла.

В ході реалізації експериментального проекту заплановано будівництво 50 тис. квартир, що будуть розраховані на 150 тис. осіб. В свою чергу, в рамках запропонованої фінансової підтримки ЄІБ, очікується, що на першому етапі на реалізацію проекту буде спрямовано 400 млн євро, з яких: 200 млн євро - грантові кошти; 200 млн євро - кредитні кошти. З кредитних коштів: 100 млн євро буде передано органам місцевого самоврядування через відповідну субвенцію; а інші 100 млн євро буде залучено як субкредит для органів місцевого самоврядування.

Оскільки відповідно до статті 197.15 Податкового кодексу України звільняються від оподаткування операції з постачання будівельно-монтажних робіт з будівництва доступного житла та житла, що будується за державні кошти, тому співфінансування з державного або місцевих бюджетів може бути необхідно виключно для сплати ПДВ на розроблення проектної документації та сплату ПДВ на закупівлю послуг технічного нагляду, що складатиме орієнтовно 1% загальної кошторисної вартості.

Перший етап проекту із зазначеним обсягом фінансування дозволить побудувати орієнтовно 6 тис. квартир, таким чином забезпечити належні житлові умови для 16-18 тис. осіб.

Головний розпорядник бюджетних коштів визначається Законом України про державний бюджет на відповідний рік або рішенням Кабінету Міністрів України (Агентство відновлення або Мінрозвитку). Реалізація проекту постанови забезпечуватиметься в межах нової бюджетної програми КПКВК_____ «Надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на формування органами місцевого самоврядування фонду соціальної оренди».

Вартість оренди соціального житла буде складатись з плати за:

- 1) оренду соціального орендного житла;
- 2) житлово-комунальні послуги.

Середня вартість оренди 1 кв метра квартири визначається шляхом ділення вартості найму (оренди) однокімнатної квартири за даними Держстату станом на січень поточного року на соціальну норму житла, встановлену Мінсоцполітики в розмірі 35,22 кв метра.

За даними Держстату станом на січень 2024 року середня вартість оренди 1 кв метра квартири становить 193,60 грн/кв метр. Виходячи з цього, розрахунок вартості оренди соціального житла буде наступний:



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
 Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
 Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

1-кімнатна квартира (40 кв м): $193,60 \text{ грн} \times 40 \text{ кв м} \times 1 \times 0,75 = 5\,808 \text{ грн/міс}$.
 2-кімнатна квартира (53 кв м): $193,60 \text{ грн} \times 53 \text{ кв м} \times 0,87 \times 0,75 = 6\,695 \text{ грн/міс}$.

3-кімнатна квартира (65 кв м): $193,60 \text{ грн} \times 65 \text{ кв м} \times 0,8 \times 0,75 = 7\,550 \text{ грн/міс}$.

Термін будівництва соціального орендного житла - 18 місяців, але цей показник може змінюватись в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Із обсягу коштів, отриманого від соціальної оренди:

- на адміністративні витрати (10%) на утримання оператора житла;
- револьверний фонд (90 %) повернення коштів в місцевий бюджет.

За умовами експериментального проекту використання коштів орендної плати соціального орендного житла визначається органами місцевого самоврядування з обов'язковим перерахуванням 90% від отриманої суми до спеціального фонду місцевого бюджету органу місцевого самоврядування на будівництво фонду соціального орендного житла та/або повернення кредитних коштів, залучених на створення такого фонду, а 10 % - на відшкодування адміністративних витрат оператора, який здійснює управління.

Орган місцевого самоврядування самостійно визначає потребу: кількість сімей з відповідною кількістю членів з врахуванням критеріїв визначених у проекті постанови Кабінету Міністрів України. Проектом визначена розрахункова норма забезпечення - 13,65 кв метра загальної площі на одну особу, але не більше 35,22 кв метрів загальної площі на сім'ю із двох осіб, або одиної особи, і не менше площі однокімнатної квартири.

При цьому, багатоквартирний будинок будується за проектом, який передбачає будівництво 1, 2-х, 3-х кімнатних квартир, у які будуть заселені сім'ї з відповідною кількістю осіб в родині.

Загальна кількість квартир в будинку – 126, 1-кімнатних (40 кв м) – 72 квартири, 2-кімнатних (53 кв м) – 36 квартир, 3-кімнатних (65 кв м.) – 18 квартир.

Загальна площа будинку становить 7 944 кв м. Вартість будівництва за 1 кв м – 42 000 грн.

Загальна вартість будівництва становить 333,65 млн грн.

Виходячи з вище зазначених даних, термін окупності становитиме 35 років.

На сьогоднішній день попередньо згоду на участь в експерименті надали 15 міських територіальних громад: Білоцерківська, Броварська, Бучанська, Дрогобицька, Житомирська, Кровирізька, Кропивницька, Львівська, Нововолинська, Полтавська, Рівненська, Тернопільська, Харківська, Хмельницька, Черкаська.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект постанови потребує погодження з Міністерством фінансів, Міністерством економіки, Міністерством цифрової трансформації, Міністерством соціальної політики, Міністерством національної єдності, Міністерством охорони здоров'я.

Проект постанови не стосується сфери функціонування і застосування української мови як державної, наукової та науково-технічної діяльності та не



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800

Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

потребує погодження Уповноваженим із захисту державної мови, Науковим комітетом Національної ради з питань розвитку науки і технологій.

Проект постанови направляється на погодження Всеукраїнській асоціації органів місцевого самоврядування “Асоціація міст України”, Всеукраїнській асоціації органів місцевого самоврядування “Асоціація об’єднаних територіальних громад”, Урядовому уповноваженому з прав осіб з інвалідністю, громадській спільці «Всеукраїнське громадське об’єднання «Національна Асамблея людей з інвалідністю України», Уповноваженому Верховної Ради України з прав людини.

Публічні консультації буде проведено відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів від 03.11.2010 № 996 „Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики”.

Проект постанови буде направлено до Державної регуляторної служби щодо наявності або відсутності регуляторних процедур в ньому.

7. Оцінка відповідності

У проекті постанови відсутні положення, що стосуються зобов’язань України у сфері європейської інтеграції, прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків, містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов’язаних з корупцією, створюють підстави для дискримінації.

Громадська антикорупційна, громадська антидискримінаційна та громадська гендерно-правова експертизи не проводилися.

Проект постанови потребує визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи Національним агентством з питань запобігання корупції, проведення експертизи на відповідність зобов’язанням України у сфері європейської інтеграції, у тому числі міжнародно-правовим, та праву Європейського Союзу (acquis EC) – Урядовим офісом координації європейської та євроатлантичної інтеграції Секретаріату Кабінету Міністрів.

8. Прогноз результатів

Основним очікуваним результатом реалізації проекту постанови є запровадження в поточних умовах надання громадянам України в оренду житла за доступну для них орендну плату, що як наслідок сприятиме їх економічній незалежності та сталому розвитку територіальних громад.

Інформація щодо впливу проекту постанови на інтереси заінтересованих сторін додається.

Віце-прем’єр-міністр з відновлення
України – Міністр розвитку громад
та територій України

“ ”

2025 р.

Олексій КУЛЕБА



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800

Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025