

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 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., проте євроінтеграційний курс України, закріплений в Конституції, зобов'язує нашу державу узгодити законодавство й стандарти життя із 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 перепорою для залучення підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів з метою зниження фінансового навантаження на бюджеті 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 домів 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

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



792/37/63-24 від 12.08.2024



житлового приміщення з фондів житла для тимчасового проживання.

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

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.

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 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 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 регуляторного 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



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

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 донорів для формування житлових фондів.

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 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;

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

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Спосіб є неприйнятним, оскільки залишається проблема,



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	яка визначена в розділі 1 «Визначення проблеми», а саме: - невідповідність житлового законодавства соціально-економічному та політичному устрою держави, включаючи перехід України до ринкової економіки; - невідповідність житлового законодавства сучасними світовими нормами і стандартами в житловій сфері; - відсутність механізмів створення ринку соціальної доступної оренди; - складність процесів та процедур, під час реалізації житлових прав; - відсутність системного підходу та стратегічного планування під час реалізації заходів житлової політики; - недоступність інформації про житлову політику держави, зокрема можливості для вирішення житлового питання; - законодавчі перепони для залучення підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів, необхідних для вирішення житлового питання громадян, які цього потребують (внутрішньо переміщені особи, соціально незахищені верстви населення тощо); - прогресуюча житлова криза, яку поглиблює збройна агресія Російської Федерації проти України.
Альтернатива 2	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. Створює можливості та умови, за яких кожен матиме можливість вирішити житлове питання набувши житло в оренду або у власність. Створює сприятливе правове поле для широкого залучення підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів. 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. Запровадження системи програмних документів стратегічного планування, що дозволяє визначати пріоритети реалізації житлової політики, строки цілі та завдання, аналіз досягнутих результатів.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
------------------	--------	---------



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	З огляду на альтернативу - залишення існуючої на даний момент 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: $ЗП = (КГ \times 2,58 \times 21 \text{ кв.м} + (КГ \times 10 \text{ кв.м})) \times Вг$, 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 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 мініінфраструктури від 23 квітня 2024 року № 351, що складає 21546 грн Розрахунок: $ЗП = (657 \text{ тис} \times 2,58 \times 21 + (657 \text{ тис} \times 10 \text{ кв.м})) \times$
--	-----------------	---



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

		21,546 тис = 908 514 237 960 грн Загальна потреба фінансування для забезпечення житлом громадян, які на соціальному квартирному обліку та на обліку, які потребують тимчасового житла, розраховується за формулою: $ЗП = КГ \times 3 \times 10,5 \text{ кв.м} \times Вг$, 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. Розрахунок: $ЗП = 17,5 \text{ тис} \times 2,58 \times 10,5 \text{ кв.м} \times 21546 = 10\,214\,419\,950$ Отже, загальна потреба у фінансуванні, у випадку залишення ситуації без змін складає: приблизно 920 млрд. грн.
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	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	Щодо покладення на Мінінфраструктури функції власника 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



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

	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.	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. 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 акту. 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. Таким чином, в результаті прийняття регуляторного акту додаткові витрати не виникнуть.
--	---	---

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Відсутні



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	Реалізація права на житло відповідно до статті 47 Конституції України. 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). 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	21601
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	1,7	8,3	90	100

**Примітка: Як зазначено вище, проектом акту 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 акту 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 на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Відсутні



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	3 метою сприяння реалізації права осіб на житло в Україні, здешевлення вартості доступного житла, проектом регуляторного акту 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 акту передбачається, що рішенням органів місцевого самоврядування земельні ділянки для будівництва доступного житла операторам 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. Законами України операторам доступного житла можуть бути встановлені інші пільги і гарантії. Відносини, пов'язані з діяльністю операторів	Відсутні Разом з тим, необхідно зазначити, що проектом акту 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 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 За підключення та доступ до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, внесення відомостей і користування Єдиною інформаційно-аналітичною
--	---	--



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

	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. Також, проектом акту закладається основа для створення та діяльності житлових та житлово-будівельних кооперативів. З метою забезпечення прозорості та відкритості в діяльності операторів доступного житла, проектом акту передбачається, що інформація про операторів доступного житла, житлові та житлово-будівельні кооперативи, їх будинки буде внесена до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.	житловою системою плата не стягується. Відповідно зазначені витрати для операторів доступного житла, житлових та житлово-будівельних кооперативів також відсутні.
--	--	--

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	Відсутні

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного балу
--	---	---



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	1	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації проблема продовжуватиме існувати нерегульованою, що не забезпечить досягнення поставлених цілей.
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	4	У разі прийняття акта задекларовані цілі забезпечать повною мірою досягнення поставленої мети, а саме: - 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; - створення можливостей та умов, за яких кожен матиме можливість вирішити житлове питання набувши житло в оренду або у власність; - створення сприятливого правового поля для широкого залучення підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів; - 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; - запровадження системи програмних документів стратегічного планування, що дозволяє визначати пріоритети реалізації житлової політики, строки цілі та завдання, аналіз досягнутих результатів.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, вигоди для держави, громадян та суб'єктів господарювання відсутні.	З огляду на альтернативу - залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, зокрема щодо зобов'язань держави вирішення	У разі залишення існуючої на даний момент 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



792/37/63-24 від 12.08.2024

		житлового питання громадян шляхом надання житла 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 опосередкова ної вартості спорудження 1 кв метра житла за регіонами України (розраховані станом на 01 квітня 2024 року) по Україні – 21546 грн, орієнтовні	
--	--	--	--



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

		витрати на вирішення житлового питання складуть – 297 млрд грн.	
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	У разі прийняття регуляторного акта, для держави вигода полягає в: - 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); - створенні сприятливого правового поля для залучення коштів підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів; - забезпеченні прозорості та відкритості під час планування та реалізації житлової політики, скорочення корупційних ризиків під час реалізації житлової політики;	Відсутні	У разі прийняття регуляторного акта задекларовані цілі будуть повністю досягнуті, реалізація регуляторного акту значно підвищить якість та ефективність державної житлової політики.



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

	- підвищенні ефективності рішень, що приймаються в процесі планування та реалізації державної житлової політики; - скороченні тіньового ринку приватної оренди житла. Для громадян: - реалізація права на житло відповідно до статті 47 Конституції України; - 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); - спрощення процесів під час реалізації громадянами права на житло, підвищення рівня доступності		
--	--	--	--



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

	інформації про житлові права та можливості, реалізацію державою житлової політики, через Єдину інформаційно-аналітичну житлову систему. Для суб'єктів господарювання: - запровадження інституту операторів доступного житла з метою будівництво доступного житла або здійснення управління таким житлом; - надання земельних ділянок для будівництва доступного житла; - 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		
--	--	--	--



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

	(позиками), що залучаються для фінансування будівництва доступного житла та управління ним; - забезпечення прозорості та відкритості в 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 ризикозовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент 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.



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

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 такий спосіб:

- 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;
- 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 (актом 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 акту пропонується визнати такими, що втратили чинність Житловий кодекс України та Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду».

Ризику впливу зовнішніх факторів на дію регуляторного акта немає. Можлива



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

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 покладення на Мінінфраструктури функції власника 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 малих суб'єктів господарювання у загальній кількості суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання проекту акта, становить 8,3 відсотків, Тест малого підприємництва (М-Тест) не розроблявся. 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, на вимогах яких базується проект регуляторного акта.

Термін набрання чинності регулятором 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 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

Прогнозними значеннями показників результативності регуляторного акта є:



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



792/37/63-24 від 12.08.2024

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 – не прогнозується;

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

рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основними положеннями регуляторного акта – вище середнього, регуляторний акт розміщено на офіційному веб-сайті Кабінету Міністрів України та Верховної Ради України.

ІХ. 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 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



792/37/63-24 від 12.08.2024