

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту Закону України
«Про основні засади житлової політики»

1. Мета

Проект Закону України «Про основні засади житлової політики» (далі – проєкт акта) розроблено з метою 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. Метою проєкту акта є закладення основ 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.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Необхідність прийняття проєкту акта зумовлена, насамперед тим, що діюча редакція Житлового кодексу України, яка була розроблена у 1983 році та введена у дію з початку 1984 року, незважаючи на внесені численні зміни, 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, Житловий кодекс, що 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 її 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 основними напрямками житлової політики: забезпечення житлом за рахунок держави, надання житла з житлового фонду місцевих рад, 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.).



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



775/37/63-24 від 08.08.2024

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.

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.

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. Наразі в Україні 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. Близько 5,9 млн. осіб перебувають за кордоном, з яких: близько 60% планують повернутись в Україну.

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.

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.

Україна, як сучасна європейська держава зобов'язана створити умови, за яких кожна особа, залежно від її фінансового становища і потреб, зможе розв'язати своє житлове питання у той чи інший спосіб. Також, є необхідність у створенні умов, які сприятимуть поверненню наших громадян додому. Поряд з безпекою, гідними умовами праці, потрібно вирішити завдання формування житлової політики такою,



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



775/37/63-24 від 08.08.2024

щоб пріоритетом на всіх етапах її реалізації була людина, її права, інтереси, усі ресурсні можливості держави та територіальних громад.

Означене можливе через системну побудову нових засад соціально справедливої та економічно ефективної, системної та прозорої державної житлової політики, що потребує докорінного перегляду норм чинного житлового законодавства.

До розробки проєкту акта були залучені експерти Норвезької ради у справах біженців в Україні, Європейської економічної комісії ООН, Офісу ради Європи в Україні, Управління Верховного комісара у справах біженців ООН в Україні, Міжнародної організації з міграції, Європейського банку розвитку та реконструкції, Світового Банку, Європейської комісії.

3. Основні положення проєкту акта

Проєктом акта передбачається:

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 (проєктом 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; проєктом акта також передбачається можливість залучення приватного житлового фонду, як соціального житла);

житло з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад надається 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;

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

запроваджують мінімальні та загальні вимоги до споживчої якості житла;



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



775/37/63-24 від 08.08.2024

передбачається реалізація фінансово-кредитних механізмів для набуття громадянами житла у власність (законопроектом 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);

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

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

визначаються гарантії захисту права на житло;

планується 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;

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

4. Правові аспекти

Конституція України;

Житловий кодекс України;

Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду»;

Концепція державної житлової політики, схвалена постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. № 254/95-ВР;

розпорядження Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2024 р. № 137-р «Про затвердження плану пріоритетних дій Уряду на 2024 рік»;

розпорядження Кабінету Міністрів України від 18 березня 2024 р. № 244 «Про схвалення Плану України».

5. Фінансово економічне обґрунтування

Реалізація проекту акта не потребує фінансування з державного чи місцевого бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проведено публічні консультації, відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2010 р. № 996 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики», проект акта розміщено на офіційному веб-сайті Міністерства

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

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

(<https://mtu.gov.ua/news/35482.html>).

Проект акта не стосується соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю, функціонування і застосування української мови як державної і не потребує розгляду органів місцевого самоврядування, уповноваженими представниками всеукраїнських профспілок, їх об'єднань та всеукраїнських об'єднань організацій роботодавців, Уповноваженим Президента України з прав людей з інвалідністю, Урядовим уповноваженим з прав осіб з інвалідністю та всеукраїнських громадських організацій осіб з інвалідністю, їх спілок, Уповноваженим із захисту державної мови.

Проект акта не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності і не потребує розгляду Науковим комітетом Національної ради з питань розвитку науки і технологій.

Проект акта стосується прав та інтересів територіальних громад, питань місцевого та регіонального розвитку, тому направлявся на погодження Всеукраїнським асоціаціям органів місцевого самоврядування, а саме: Асоціації міст України, Асоціації об'єднаних територіальних громад, Українській асоціації районних та обласних рад та Всеукраїнській асоціації громад.

7. Оцінка відповідності

У проекті акта відсутні положення, які 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.

Листом Мінінфраструктури від 28 червня 2024 р. № 650/37/63-24 проект акта надіслано до Національного агентства з питань запобігання корупції для визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи (вх. реєстр. № 71288/0/03-24 від 28 червня 2024 р.).

8. Прогноз результатів

Реалізація акта не матиме впливу на ринкове середовище, забезпечення захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави, розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад, ринок праці, рівень зайнятості населення, громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп, екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забруднення атмосферного повітря, води, земель, зокрема, забруднення утвореними відходами, інші суспільні відносини.



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



775/37/63-24 від 08.08.2024

Реалізація акта матиме вплив на інтереси заінтересованих сторін. Інформація щодо впливу акта на інтереси заінтересованих сторін наведена у додатку.

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



775/37/63-24 від 08.08.2024