

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту Закону України «Про здійснення комплексної реконструкції
кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»

1. Мета

Метою прийняття проєкту Закону України «Про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (далі – проєкт Закону) є удосконалення механізму здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Проєкт Закону розроблено на виконання завдання, визначеного резолюціями керівництва Кабінету Міністрів України від 10.02.2020 № 46748/19/1-17 та від 31.10.2019 № 46748/16/1-17.

З метою вирішення низки проблем, пов'язаних зі «старінням» житлового та нежитлового фондів України (збільшення ступеня зносу будівель і споруд), прийнято Закон України від 22 грудня 2006 року № 525-V «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», який першочергово спрямований на врегулювання питання, пов'язаного із порядком надання нового житла, фізичним особам, які мешкають в будинках призначених до зносу, зокрема, аварійних, та в якому відображено, зокрема, механізм компенсації власникам жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду; визначено коло осіб, що мають виключне право на компенсацію при відчуженні майна.

Крім цього, прийнято Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки (Закон України від 24 червня 2004 року № 1869-IV). Здійснення заходів цієї Програми передбачалося, зокрема, у такий сфері як утримання будинків, споруд і прибудинкових територій, у тому числі проведення реконструкції застарілого житлового фонду. Одним із основних завдань Програми було формування державної житлової політики, створення розвинутого конкурентного середовища на ринку обслуговування житла, у тому числі впровадження комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду із залученням інвесторів-забудовників на конкурсних засадах. Кошти державного бюджету мали спрямовуватися на фінансування заходів щодо реалізації інвестиційних проєктів з реконструкції та капітального ремонту житлового фонду, систем централізованого тепло-, водопостачання та водовідведення.

Наразі зазначена Програма не продовжена, а норми вказаного Закону на практиці виявилися недієвими, в основному через відсутність державного фінансування.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1909347

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№1/14.1/3606-21 від 05.10.2021

Однак проблема реконструкції кварталів застарілого житлового фонду та її соціальних аспектів незникла і наявна у всіх регіонах України.

Квартал застарілого житлового фонду – це територія щільної забудови в межах якої здійснюється заміна, реконструкція застарілого житлового фонду та такого, що прирівнюється до застарілого.

В Україні наявна велика кількість об'єктів житлового фонду, граничний строк експлуатації яких закінчився або збігає. Загальна площа застарілого житлового фонду за даними Державної служби статистики (станом на 01 січня 2017 року) складає 4,33 млн. м³.

Наразі згідно зі статистичними даними, отриманими від органів місцевого самоврядування у 2019 році, на території України налічується 30380 багатоквартирних житлових будинків віднесених до застарілого житлового фонду, а саме:

- збудованих включно до 1919 року – 7646 (58 визнані аварійними);
- збудованих у період з 1920-1953 роки – 9693 (45 визнані аварійними);
- збудовані у період з 1954-1969 роки – 7192 (40 визнані аварійними);
- збудовані у період з 1970-1989 роки – 5364 (24 визнані аварійними);
- збудовані у період з 1990-2010 роки – 785.

Продовження експлуатації таких будинків несе в собі не тільки некомфортне існування мешканців таких об'єктів, а й пряму загрозу для їх життєвого середовища. Саме такі квартали (мікрорайони) є об'єктом реконструкції і інвестування.

В Україні практично відсутній досвід реалізації проектів оновлення кварталів застарілого житлового фонду. Слід констатувати, що будівництво в таких районах потребує вирішення комплексу питань, пов'язаних із проведенням реконструкції кварталів застарілого житлового фонду.

Таким чином, виникла необхідність удосконалення суспільних відносин, пов'язаних із реконструкцією кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

3. Основні положення проекту акта

Проектом Закону передбачається прийняти Закон України «Про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», а Закон України від 22 грудня 2006 року № 525-V «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» визнати таким, що втратив чинність. Також передбачається внести зміни до Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» та Декрету Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито».

Єдиним шляхом вирішення зазначеного питання є прийняття Закону.



4. Правові аспекти

У даній сфері правового регулювання діють такі нормативно-правові акти:

Цивільний кодекс України;

Господарський кодекс України;

Земельний кодекс України;

Житловий кодекс Української РСР;

Закон України «Про основи містобудування»;

Закон України «Про архітектурну діяльність»;

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»;

Закон України «Про оренду землі»;

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»;

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»;

Закон України «Про охорону культурної спадщини»,

Декрет Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проєкту Закону потребуватиме додаткових витрат державного та/або місцевого бюджетів.

Орієнтовні фінансово-економічні розрахунки впливу реалізації проєкту Закону на витрати державного та/або місцевих бюджетів додаються.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект Закону виносився на громадське обговорення відповідно до вимог Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2010 року № 996 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики». Звіт про проведення громадського обговорення проєкту Закону розміщено на вебсайті Мінрегіону (www.minregion.gov.ua).

Проект Закону погоджено Спільним представницьким органом репрезентативних всеукраїнських об'єднань профспілок на національному рівні, Всеукраїнською асоціацією органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України», Конфедерацією роботодавців України, Будівельною платою України.

Проект Закону не стосується питань соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю, функціонування і застосування української мови як державної, а тому не надсилався до Уповноваженого Президента України з прав людей з інвалідністю, Урядового уповноваженого з прав осіб з інвалідністю та



всеукраїнських громадських організацій осіб з інвалідністю, їх спілок, Уповноваженого із захисту державної мови.

Проект Закону не стосується наукової та науково-технічної діяльності, а тому на розгляд Наукового комітету Національної ради з питань розвитку науки і технологій не надсилався.

7. Оцінка відповідності

У проекті Закону відсутні положення, які стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції, 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.

Проект Закону відповідає Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод та практики Європейського суду з прав людини (висновок додається).

Національне агентство з питань запобігання корупції листом від 25.01.2021 № 21-03/4404/21 повідомило про відсутність підстав для проведення антикорупційної експертизи.

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

8. Прогноз результатів

Реалізація проекту Закону не матиме вплив 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.

Інформація щодо впливу на інтереси заінтересованих сторін:

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
фізичні та юридичні особи, які є власниками/наймачами квартир та/або нежитлових приміщень	вирішення фізичними особами питань, пов'язаних з поліпшенням життєвого середовища	фізичні та юридичні особи зможуть отримати в осучаснених будинках нові та/або відремонтовані квартири, та/або нежитлові приміщення пристосовані до сучасних вимог до будівель і споруд, та покращення соціальної інфраструктури реконструйованого кварталу (мікрорайону)
органи місцевого самоврядування	зменшення навантаження на омс у частині здійснення	можливість удосконалення соціальної інфраструктури в межах



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1909347

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№1/14.1/3606-21 від 05.10.2021

	ремонті об'єктів, які перебувають у їх власності	реконструйованого кварталу (мікрорайону) та можливість поліпшення умов проживання осіб, які перебувають на квартирному обліку
суб'єкти господарювання, які здійснюють реконструкцію кварталів – інвестори-забудовники	отримання матеріальної вигоди від виконання замовлення на реконструкцію кварталу (мікрорайону)	суб'єкти господарювання, які здійснюють реконструкцію кварталів – інвестори-забудовники, збільшать свій прибуток за рахунок продажу надлишкових квартир та/або нежитлових приміщень.

Міністр

_____ 2021 р.

Олексій ЧЕРНИШОВ



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1909347

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№1/14.1/3606-21 від 05.10.2021