

*N 5-100/25
від 11 лютого 2025 року*

Голові Комітету Верховної Ради
України з питань організації
державної влади, місцевого
самоврядування, регіонального
розвитку та містобудування

Олені ШУЛЯК

*Про надання пропозицій та зауважень до
проекту Закону України «Про основні
засади житлової політики»*

Шановна Олено Олексіївно!

Асоціація міст України розглянула проект Закону України «Про основні засади житлової політики» за реєстр. № 12377 від 06.01.2025 р, надісланий листом комітету № 04-23/13-2025/14756 від 17.01.2025 р. та надає консолідовані пропозиції, надані органами місцевого самоврядування.

1. Частину третю статті 1 викласти в редакції: «Дія цього Закону поширюється на відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією громадянами України, іноземцями, **крім громадян російської федерації**, та особами без громадянства, які постійно проживають в Україні, особами, яких визнано біженцями, або особами, які потребують додатково захисту права на житло (далі - особи).».

2. Включити до визначення терміну «житло» гуртожитки, для цього частину третю статті 2 після слів «інші житлові приміщення в житлових будинках» доповнити словом «гуртожитках», далі по тексту.

3. У законопроекті використовується термін «Револьверний фонд», однак відсутнє його визначення. Пропонуємо доповнити статтю 2 визначення терміну «Револьверний фонд».

Визначення вказаного терміну важливо для застосування норм закону.

4. Частину другу статті 3 доповнити: «Органи місцевого самоврядування зобов'язані враховувати розвиток інфраструктури (транспорт, лікарні, школи) при плануванні нових житлових масивів.».

Вказана норма буде запобігати створенню "спальних районів" без необхідної інфраструктури.

5. Частину четверту статті 3 необхідно привести до вимог частини 2 статті 47 Конституції України та викласти в редакції: «Особи, які не мають доступу до житла, що відповідає мінімальним вимогам до споживчої якості житла, у тому числі з числа тих, які потребують соціального захисту, та інші категорії осіб, визначені цим та іншими законами України, мають право на отримання соціального житла безоплатно чи за доступну для них плату **від держави та органів місцевого самоврядування** або набуття права власності на житло шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла.».

6. Абзац перший частини шостої статті 5 викласти в редакції: «У разі невідповідності житла, у якому проживає особа особи з обмеженнями повсякденного функціонування, вимогам щодо безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення і неможливості його пристосування до таких вимог, за заявою таких осіб або їх законних представників органами місцевого самоврядування проводиться заміна такого житла шляхом обміну займаного житла (крім приватного житлового фонду), або надання іншого житла (за умови передачі займаного житла, що перебуває у приватній власності особи з обмеженнями повсякденного функціонування, у власність територіальної громади), **за наявності вільного житла, що відповідає вимогам щодо безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.**».

Вимога заміни житла яка викладена у законопроекті, не враховує можливостей органу місцевого самоврядування щодо її виконання.

7. В пункті сьомому частини першої статті 6 розшифрувати або видалити поняття – «принцип соціальної інтеграції - розвиток районів зі змішаним доходом, запобігання концентрації бідності», оскільки законодавством не визначені вказані показники. Не визначено яким чином будуть проводитись заходи із запобігання концентрації бідності.

8. Частину другу статті 13 викласти в редакції: «Джерелами фінансування формування житлових фондів є кошти державного та місцевих бюджетів, міжнародних донорів, добровільні внески фізичних та юридичних осіб, інші джерела, не заборонені законодавством України. Органи місцевого самоврядування мають право створювати місцеві «револьверні фонди» для фінансування будівництва та ремонту житла, з можливістю використання коштів від оренди житлового фонду територіальних громад.».

Ця норма буде сприяти забезпеченню фінансової автономії територіальних громад.

9. Частину четверту статті 13 викласти в редакції: «Джерелами фінансування формування житлових фондів є кошти державного та місцевих бюджетів, міжнародних донорів, добровільні внески фізичних та юридичних осіб, інші джерела, не заборонені законодавством України. Держава надає субвенції для органів місцевого самоврядування на будівництво соціального житла в регіонах із високою міграцією або постраждалих від бойових дій.».

10. Частину п'яту статті 14 викласти в редакції: «Виключення житла з житлового фонду, переведення житлових приміщень в нежитлові може здійснюватись виключно зі згоди його власника (а стосовно житла в багатоквартирному будинку - також зі згоди більшості співвласників такого будинку) в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, за рішеннями органів державної влади чи органів місцевого самоврядування у разі визнання житла непридатним для проживання або таким, що підлягає знесенню, та в інших випадках визначених законом.».

Пропонуємо передбачити обов'язковість згоди на перепланування чи зміну призначення житла з боку його власника (а також співвласників багатоквартирного будинку, у випадку таких дій у багатоквартирному будинку).

11. Абзац другий частини сьомої статті 14 викласти в редакції: «Власники житлового фонду забезпечують управління житловим фондом шляхом здійснення заходів з його утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження. Відносини, пов'язані з управлінням житловим фондом, у тому числі з його утриманням, експлуатацією, ремонтом, обслуговуванням та збереженням, регулюються законами України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, “Про житлово-комунальні послуги”.».

Посилання на діючі законодавчі акти забезпечить регулювання відносин, що пов'язані з управлінням житловим фондом.

12. Пункт восьмий частини першої статті 19 викласти в редакції: «Проведення заміни житла, у якому проживає особа/особи з обмеженнями повсякденного функціонування, у разі невідповідності житла вимогам щодо безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення та неможливості його пристосування до таких вимог що визначає повноваження центрального органу виконавчої, **за наявності вільного житла, що відповідає вимогам щодо безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.**».

Вимога заміни житла, яка викладена у законопроекті, не враховує можливостей органу місцевого самоврядування щодо її виконання.

13. Пункт десятий частини першої статті 19 викласти в редакції: «Визначення переліку категорій осіб, яким може бути надано соціальне **та службове** житло з житлового фонду територіальних громад **з урахуванням місцевих соціально-економічних умов.**», оскільки місцеві органи краще обізнані щодо потреб громади та відповідних соціально-економічних умов.

14. Частину третю статті 27 викласти в редакції: «Плата за соціальне житло включає плату за оренду соціального житла, житлово-комунальні послуги, витрати на управління багатоквартирним будинком (для житла, що знаходиться у багатоквартирних будинках) та інші витрати, передбачені законом.».

Перелік витрат, які включає плата за соціальне житло, пропонуємо доповнити витратами на управління багатоквартирним будинком та іншими витратами, передбаченими законодавством.

15. Частину п'яту статті 27 викласти в редакції: **«Наймачі соціального житла самостійно сплачують житлово-комунальні послуги, витрати на управління багатоквартирним будинком (для житла, що знаходиться у багатоквартирних будинках) та інші витрати, передбачені законом. Надання пільг і субсидій для оплати житлово-комунальних послуг здійснюється відповідно до законодавства.»**

Перелік витрат, які включає плата за соціальне житло, пропонуємо доповнити витратами на управління багатоквартирним будинком та іншими витратами, передбаченими законодавством.

16. Частину п'яту статті 28 викласти в редакції: **«Припинення трудових відносин з особою (крім осіб з інвалідністю, які одержали ушкодження здоров'я, пов'язане з виконанням ними трудових обов'язків під час здійснення трудових відносин чи проходженням служби у суб'єкта надання службового житла та осіб які пропрацювали на підприємстві, в установі, організації, що надали їм службове жиле приміщення, не менш як десять років; одиноких осіб з неповнолітніми дітьми, які проживають разом з ними) є підставою для припинення користування службовим житлом та виселення у порядку, передбаченому договором та законодавством України.»**

Звертаємо увагу що, строк роботи в десять років, який надає право на збереження житла за працівником, на цей момент вже гарантований статтею 125 Житлового Кодексу України.

17. Частина друга статті 28 містить дублювання повноважень стосовно прийняття рішення про надання службового житла між органом місцевого самоврядування та підприємством, установою чи організацією, у господарському віданні або оперативному управлінні яких перебуває відповідне житло комунальної власності. Необхідно уточнити хто має право розподілу службового житла.

18. Статтю 32 доповнити частиною п'ятою в наступній редакції: **«Виселення з житла державного житлового фонду або житлового фонду територіальних громад без наданням іншого житла у порядку, визначеному відповідним договором оренди, здійснюються з підстав:**

1. Систематичне, на протязі трьох та більше місяців, невиконання умов договору оренди відносно внесення плати за оренду соціального житла та житлово-комунальних послуг.
2. Псування, руйнування особою наданого їй житла.
3. Набуття у власність особою іншого житла, достатнього для задоволення її потреб в житлі.»

У законопроекті відсутня норма щодо примусового виселення із житлового фонду без надання іншого житла.

19. Частину першу статті 34 викласти в редакції: **«Особи, житло яких було зруйновано/знищено або пошкоджено внаслідок збройної агресії, терористичних актів, бойових дій, диверсій, внутрішніх або міжнародних конфліктів, надзвичайних ситуацій, мають право на повне та ефективне (справедливе) поновлення порушених майнових прав з боку держави шляхом приведення їх до стану, що існував на момент пошкодження/руйнування житла, відшкодування їх вартості у грошовій формі.»**

Вважаємо за необхідне передбачити гарантії з боку держави права на отримання компенсації за зруйноване/пошкоджене майно. Саме ця гарантія буде підтримкою держави під час інтеграції внутрішньо переміщених осіб.

20. Розділ IV. «Прикінцеві та перехідні положення» доповнити розділом щодо реалізації прав на житло дітей-сиріт та дітей позбавлених батьківського піклування, які на дату набрання чинності цим Законом перебували на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов оскільки будучи не включені до цього Закону, вони позбавляються права на забезпечення житлом.

21. Варто зазначити, що законопроект не визначає статус державного та комунального житла, яке залишилось неприватизованим відповідно до положень Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». В умовах, коли у державному житловому фонді та житловому фонді територіальних громад залишається лише службове та соціальне житло, правовий статус неприватизованого державного та комунального житла залишиться невизначеним, що може негативно позначитися на забезпеченні житлових прав громадян, які проживають у жилих приміщеннях, які входять до складу неприватизованого житла.

У зв'язку з викладеним Асоціація міст України просить Комітет Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування прийняти рішення рекомендувати Верховній Раді України за результатами розгляду у першому читанні прийняти за основу проєкт Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про основні засади житлової політики» за реєстр. № 12377 від 06.01.2025 р., та доопрацювати його у другому читанні з урахування наданих пропозицій.

З повагою
Виконавчий директор



Олександр СЛОБОЖАН