СУЧАСНА ТА ЕФЕКТИВНА ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА

Короткий звіт за результатами публічних консультацій

Публічні консультації відбулись в рамках проєкту «Парламент та громадяни: відкритий діалог у період війни», що реалізується громадською організацією «Інститут Республіка» в межах Програми USAID «РАДА: наступне покоління», що виконується громадською організацією «Інтерньюз Україна». Зміст обговорення не обов'язково відображає погляди USAID чи уряду Сполучених Штатів.

Публічні консультації проводила голова комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Олена Шуляк спільно з Міністерством відновлення України, за співпраці з громадською організацією «Інститут Республіка» та за експертної підтримки представників робочої групи, а саме: експертів Європейської Економічної комісії Організації об'єднаних націй, Норвезької ради у справах біженців, Управління верховного комісара Організації об'єднаних націй у справах біженців, Міжнародної організації з міграції та Офісу Ради Європи в Україні.

ЗМІСТ

01 Контекст 4

02 Загальний огляд публічних консультацій 5

2.1 Процес публічних консультацій 5

2.2 Загальні результати консультацій 6

03 Результати публічних консультацій 7

3.1 Які, на вашу думку, існують основні житлові проблеми громадян? Чи вони передбачені та враховані законопроєктом? 7

3.2 Які, на вашу думку, існують основні житлові проблеми громадян, пов'язані з орендою? 13

3.3 Які, на вашу думку, основні житлові проблеми існують у процесі фінансуванні житлових програм? Чи знімає ці виклики даний законопроєкт? (зробити видатки державного бюджету за житловими програмами захищеними статтями державного бюджету, за схожим досвідом, що є у постанові 343 від 2012 року) 13

3.4 Які додаткові питання, на вашу думку, доцільно врегулювати законопроєктом? 16

3.5 Як мають виглядати ідеальні або прийнятні механізми забезпечення житлом? 18

3.6 Які вади діючої системи регулювання потрібно виправити і яким чином? 21

3.7 Яким має бути розподіл повноважень органів влади при реалізації житлової політики? 25

3.8 Яким чином, на вашу думку, найкраще врегулювати орендні відносини? 28

3.9 Яку інформацію доцільно вносити до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи та які електронні сервіси доцільно запровадити у сфері житлових відносин? 28

3.10 Які кроки насамперед держава має зробити, щоб вирішити зазначені виклики та забезпечити роботу вищевказаних механізмів забезпечення житлом? 29

3.11 Як забезпечити якісне стратегічне планування реалізації житлової політики? 31

3.12 Як забезпечити рівний доступ громадян до послуги у питанні житлової політики? 33

3.13 Яким чином можна вирішити описані вище виклики та забезпечити прозорість і контроль над процесом житлової політики? 34

3.14 Яким чином ви би могли долучитись до покращення процесу? 38

3.15 Інші пропозиції 40

04 Висновки 41

05 Процес проведення консультацій 42

01

Контекст

Житлова політика України потребує перегляду та реформування на основі принципів, закладених в міжнародних актах з питань житлових відносин, найкращих практик країн Європейського Союзу, практичних особливостей стану житлового сектору в Україні та потреб громадян. Беручи до уваги необхідність реформування житлової політики України з метою створення сприятливих умов для доступу громадян до житла та розвитку державно-приватного партнерства, спрямованого на створення ринку житла за доступну плату, був розроблений проєкт Закону України «Про основні засади житлової політики».

Загальний огляд публічних консультацій

02

2.1 Процес публічних консультацій

Публічні консультації: «Сучасна та ефективна житлова політика» проходили у квітні 2024 року та були організовані Головою комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Оленою Шуляк спільно з Міністерством відновлення України та у партнерстві з громадською організацією «Інститут Республіка».

Метою публічних консультацій є збір пропозицій та думок ключових стейкхолдерів щодо ініціатив, запропонованих у проєкті Закону України «Про основні засади житлової політики». Очікується, що публічні консультації охоплять широке коло питань, які виходять за рамки законопроєкту, але можуть бути ідеями для розробки наступних нормативно правових актів у сфері житлової політики.

Публічні консультації відбувались у форматі онлайн заходів на платформі Zoom. Формат передбачав проведення трьох онлайн зустрічей учасників консультацій, де вони працювали в робочих групах і надавали свої пропозиції. Одночасно публічні консультації проходили у форматі електронного анкетування. Ті учасники, які не були присутні на подіях, мали можливість висловити свої думки та пропозиції у будь-який зручний для них час. Публічні консультації тривали до 5 травня 2024 року включно.

Пропозиції громадян, напрацьовані на публічних консультаціях, будуть враховані під час доопрацювання законопроєкту «Про основні засади житлової політики» і можуть бути ідеями для розробки наступних нормативно-правових актів у сфері житлової політики, а також під час розробки змін до законодавства щодо єВідновлення та єОселі.

2.2 Загальні результати консультацій

Публічні консультації підтвердили актуальність та необхідність реформування житлової політики України. Думка учасників консультацій, які охопили широке коло верств населення України з різним характером житлових проблем, а також експертне середовище, свідчить про потребу вдосконалення процесів формування та реалізації житлової політики, зокрема, запровадження принципів планування реалізації заходів житлової політики, забезпечення прозорості процесів під час реалізації механізмів вирішення житлового питання громадян, створення механізмів підтримки громадян у вирішення житлового питання, які будуть підтримані міжнародними партнерами.

Також, думка учасників консультацій вказує на гостру необхідність реформування та детінізації ринку оренди житла, запровадження заходів, спрямованих на підвищення рівня доступності оренди, формування фондів житла, які можуть використовуватись, як соціальне житло, що надається громадянам за доступну оренду плату.

Учасники консультацій надали слушні пропозиції щодо доопрацювання запропонованої редакції проєкту Закону України «Про основні засади житлової політики», зокрема, щодо термінології, яка застосовується у проєкті Закону, розвитку державно-приватного партнерства, доопрацювання механізмів житлово-будівельних та житлових кооперативів, соціального житла, створення та функціонування операторів доступного житла тощо.

Разом з тим, потрібно зазначити, що деякі слушні пропозиції можуть бути враховані у наступній законотворчій роботі, зокрема, щодо внесення змін до податкового та земельного законодавства України, в частині створення сприятливих умов для реалізації громадянами житлових прав самостійно, розвитку державно-приватного партнерства, залучення додаткових інвестицій у житловий сектор.

Результати публічних консультацій

03

3.1 Які, на вашу думку, існують основні житлові проблеми громадян? Чи вони передбачені та враховані законопроєктом?

До участі в обговоренні цього питання було залучено експертів, науковців, представників громадських організацій, партнерів та самих отримувачів послуг. Ми проаналізували надані відповіді і об'єднали їх в умовні групи за темами. Таким чином, житлові проблеми громадян можна виокремити у 4 групи.

Програми «єОселя» та «єВідновлення» накладають на громадян низку обмежень:

«єОселя», як механізм не працює, бо «заганяє в рамки житла, побудованого в терміни до 3-ох років. У громадян має бути можливість купляти житло зі старого житлового фонду, а також садибні будинки в сільській місцевості»

«необхідно внести зміни щодо житлового фонду, який має бути не старше 15 років (замість 3 років), бо людям вже потрібно переїжджати в житло. Потрібно в нових квартирах робити ремонт, плюс додаткове навантаження – комунальна плата, орендна плата»

програма «єОселя» унеможливлює вирішення житлового питання через «велику кількість критеріїв обрання житла, сплату податку за вторинні забудови тощо»

вимоги до доходів, які б дозволяли скористатися програмами, сильно завищені

є ризик нестачі коштів за програмою «єОселя». При користуванні цим кредитуванням внутрішньо переміщених осіб можуть в певний момент з цієї причини втратити пільгове кредитування

переселенці з тимчасово окупованих територій не можуть самостійно вибирати житло, наприклад, за місцем працевлаштування

«єВідновлення» не розповсюджується на всіх внутрішньо переміщених осіб. Скористатися сертифікатом має бути вибором внутрішньо переміщених осіб, як і право на відмову від права власності від житла, що знаходиться на окупованих територіях

у питанні надання компенсації за житло для внутрішньо переміщених осіб доречно запровадити принцип, який використовує Національна служба здоров'я України, – «гроші за пацієнтом»

відсутність можливості надавати допомогу людині «відповідно до етапу адаптації (наприклад, людина лише втратила житло, людина вже знайшла роботу тощо)

відсутність механізму компенсації житла, яке або знищено, або знаходиться на тимчасово окупованій території

компенсацію передбачено лише за житло, втрачене з 2022 року. Власники пошкодженого/знищеного житла з 2014 року залишилися без допомоги

суттєве обмеження прав внутрішньо переміщених осіб з зони бойових дій та тимчасово окупованих територій на користування державними програмами

Труднощі у комунікації влади та внутрішньо переміщених осіб:

- місцеві органи влади «не зацікавлені в отриманні жителями компенсації на житло. Потрібні програми не лише державні, а й місцеві»;
- є проблеми у комунікації органів місцевого самоврядування з внутрішньо переміщеними особам, які хочуть будувати житло (житлово-комунальні кооперативи власним коштом: «влада не сприяє цьому процесу. Внутрішньо переміщені особи, які будують житло власним коштом, змушені платити податок на додану вартість»);
- відсутність чітких механізмів взаємодії з управлінськими компаніями

Неврегульованість діяльності на ринку нерухомості:

«необґрунтовано завищена вартість рієлторських послуг»

незахищеність та неврегульованість ринку орендного житла: «всі кошти уходять на оренду, а їх можна було б інвестувати в придбання житла»

відсутність/брак фонду соціального житла

необхідні запобіжники, що дозволяють запобігти приватизації соціального житла;

потрібно надати більшу автономію постачальникам (операторам, як вони названі в законі) у вигляді гнучких фінансових механізмів (наприклад, державне співфінансування будівництва)

підприємства, які хочуть здавати внутрішньо переміщеним особам житло на соціальних умовах, не звільняються від оподаткування (загальна система оподаткування)

«надати можливість створення соціального міксу для підвищення ліквідності житлових комплексів з часткою соціального або доступного орендного житла»

є необхідність у створенні житлових кооперативів (невеликих, на кілька квартир), виділення земельних ділянок для будівництва такого житла

є проблема щодо виділення земельних ділянок під житлові кооперативи для внутрішньо переміщених осіб

«такі ділянки мають бути підготовлені, з комунікаціями і вже сам кооператив має шукати донорів чи програми фінансування для побудови котеджних містечок, бо сьогодні у програмі «єОселя» таких умов немає»

відсутність достатнього фінансування та відсутність контролю за забудовниками

Цінова політика та якість житла:

- відсутність якісного житла (зношеність житлового фонду, наявність недобудов): «наприклад, панельне житло, модульне житло не є достойними умовами»;
- пропозиція від внутрішньо переміщених осіб: держава має укладати угоди із забудовником, який надає житло з базовим ремонтом, обладнаними ванною та кухнею;
- соціальне житло для ВПО не завжди прийняте в експлуатацію, «може бути встановлений комерційний тариф на електрику, наприклад, і сім'ї змушені відмовлятись від такого житла. Також ці квартири часто бувають без ремонту, без меблів, і люди там проживати не можуть»;

«житло будується, але можливості придбати його немає. Тому в законі необхідно передбачити відповідні механізми – довготривала оренда, оренда з правом викупу, державна підтримка для людей, які хочуть придбати житло, і передбачити відповідне фінансування».

Серед пропозицій щодо вирішення нагальних житлових проблем лунали такі:

є гостра необхідність у створенні і утриманні державою фондів житла для тимчасового проживання певних громадян без набуття ними права власності на житло до вирішення ними життєвих проблем. Це має бути житло на зразок шелтера;

заборонити діючим органам місцевого самоврядування з тимчасово окупованих територій, зони активних бойових дій (наприклад, Бахмутська, Сєвєродонецька, Маріупольська міські ради та військові цивільні адміністрації в цих регіонах тощо) на період окупації міст або в період проведення бойових дій, **витрачати кошти на інші цілі, ніж забезпечення житлом своїх жителів**, які вимушені були евакуюватися до інших громад, та обмежити кількість працюючих осіб в цих радах;

розробити програми щодо забезпечення житлом людей, яким більше 60 років (йдеться про право власності);

розробити механізм передачі державного майна до громадських організацій (внутрішньо переміщених осіб): приміщень санаторіїв, гуртожитків, недобудованих житлових будинків, непрацюючих дитячих садків, освітніх закладів, **якими не користуються і які мають занедбаний стан**, для реконструкції їх цими громадськими організаціями для проживання внутрішньо переміщених осіб із залученням власних коштів, коштів донорів (у тому числі міжнародних) коштів від державних програм.

Таким чином, на думку учасників публічних консультацій, житлові проблеми громадян спричинені здебільшого такими факторами:

- програми «єОселя» та «єВідновлення» потребують удосконалення;
- неврегульованість діяльності на ринку нерухомості зумовлює завищену вартість ріелторських послуг та орендної плати;
- питання виділення земельних ділянок під забудову, збільшення фонду соціального житла тощо залишаються відкритими;
- цінова політика та якість житла;
- неефективна взаємодія органів місцевого самоврядування із внутрішньо переміщеними особами.

Група отримувачів послуг, крім житлових проблем, також обговорювала, чи діюче законодавство дозволяє отримати їм доступ до житла. Варто відзначити, що **отримувачі послуг говорили** про часткове вирішення їх житлових проблем та основний акцент робили на тому, що:

- досі на законодавчому рівні не вирішено питання компенсації за пошкоджене/зруйноване житло з 2014 року;
- через високу зарегульованість програми «єОселя» та «єВідновлення» обмежують їх права;
- суттєво обмежено права внутрішньо переміщених осіб з зони бойових дій та тимчасово окупованих територій на користування державними програмами;
- неврегульованість орендного ринку спустошує кишені внутрішньо переміщених осіб;
- відсутній механізм компенсації оренди житла до набуття власного (для внутрішньо переміщених осіб);
- бракує соціального житла;
- внутрішньо переміщені особи через фінансову неспроможність змушені миритися із незадовільними умовами проживання;
- досі немає механізму відновлення документів, в т.ч. сертифікатів, на землю під забудовами.

У свою чергу **група партнерів** наголошувала на недостатності:

- фінансово-кредитних механізмів підтримки громадян у набутті житла у власність;
- механізмів залучення та підтримки приватного інвестора для створення ринків житла для доступної за вартістю оренди.

Їхні відповіді, по факту, підтвердили наявність житлових проблем, з якими стикаються отримувачі послуг, і одночасно пояснили причини виникнення деяких з них.

Під час обговорення порушеного питання **група експертів, науковців та представників громадських організацій** вказала на низку змін, які, на їх думку, необхідно внести до законопроєкту, щоб упорядкувати його. Зокрема:

- у новому законопроєкті немає гарантій, закріплених в ст. 22 Конституції України, щодо безоплатного надання житла для користування;

- у законопроєкті прописано два механізми «користування» та «оренда», що зумовлює розбіжність в розумінні поняття «користування»;
- є ризик неузгодженості законодавства з напрацюваннями інших міністерств (наприклад, з Міністерством економіки);
- є побоювання, що у даному законопроєкті із законодавчої термінології приберуть поняття «споживча якість житла»;
- Житловий кодекс України ст. 44-46 не узгоджується із законопроєктом ст. 31, а саме: в законі не прописано конкретно перелік осіб, які мають право на житло без черги/поза чергою. «Є потреба у детальнішому переліку, щоб не порушувати ст. 92 Конституції України»;
- «є ризик правового вакууму, який може виникнути після ліквідації Житлового кодексу України»;
- законопроєктом не врегульовано питання фонду тимчасового житла для внутрішньо переміщених осіб. Передбачається лише соціальне житло: «у зв'язку з цим виникає необхідність пріоритезації тих внутрішньо переміщених осіб, які проживають у тимчасовому житлі»;
- відсутність механізму приватизації житла після його придбання: «є побоювання, що після реконструкції старого житлового фонду (за механізмом у ст. 32 ч. 5 законопроєкту), користувачі не матимуть права повернутися у реконструйоване житло в ту саму місцевість за запропонованими у законопроєкті нормами»;
- конкретизувати поняття «соціальне житло»: якщо це житло не можна продати чи взяти у власність з правом викупу, то не буде зацікавленості у громадян;
- визначити роль і місце житлово-будівельного кооперативу, чітко розмежувати за критерієм будівництва (реновація, будівництво) та управління;
- встановити юридичний статус житла осіб, визнаних в межах Закону України «колаборантами», а також житла осіб, які за своїм бажанням виїхали з підконтрольної території України на тимчасово окуповану територію й не мають бажання повертатися.

3.2 Які, на вашу думку, існують основні житлові проблеми громадян, пов'язані з орендою?

І отримувачі послуг, і експерти, які обговорювали дане питання, були одностайними у тому, що такі проблеми є і вони потребують вирішення. Нижче ми наводимо їх перелік. Список очолили ті, які, на переконання учасників публічних консультацій, дошкуляють громадянам найбільше:

- **висока вартість оренди житла;**
- **відсутність соціального орендного житла з доступною орендною платою;**
- **відсутність державних програм підтримки громадян для оренди житла;**
- **недостатньо пропозицій на ринку житла;**
- **незахищені права орендарів;**
- **старі немодернізовані будинки, низька якість житла;**
- **більшість договорів оренди укладаються «у тіні».**

На думку учасників обговорення, ринок орендного житла неврегульований і неконтрольований. В результаті становище орендарів та орендодавців є незахищеним. Крім того, відсутність регулювання та належного адміністрування орендного ринку призводить до зменшених надходжень податків до міського та державного бюджету.

3.3 Які, на вашу думку, основні житлові проблеми існують у процесі фінансуванні житлових програм? Чи знімає ці виклики даний законопроєкт?

Основні житлові проблеми у процесі фінансування житлових програм в Україні аналізували представники влади, партнерів та міжнародних організацій. Їх відповіді звелися здебільшого до аналізу законопроєкту, виявлення у ньому невідповідностей, прогалин та надання пропозицій щодо їх усунення.

Відповідаючи на запитання, чи знімає даний законопроєкт ці виклики/ризики, усі були одностайними у тому, що лише частково.

Нижче наводимо відповіді учасників публічних консультацій, які ми об'єднали за темами.

БРАК РЕСУРСІВ ТА ВІДСУТНІСТЬ ДОВГОСТРОКОВОГО ПЛАНУВАННЯ ФІНАНСУВАННЯ:

відсутність коштів бюджетного фінансування:

«даний законопроєкт не порушував це питання, тому незрозуміло як це вирішити. Передбачена передача у власність територіальних громад, що потребує більше коштів, ніж довгострокова оренда. Якщо орган місцевого самоврядування не може відразу викласти 5–10 млн, то може здійснювати оренду житла, потім передавати в користування»

«видатки бюджетів усіх рівнів йдуть на захист населення. Навіть після перемоги всі видатки будуть йти на відновлення, ремонт у громадах, відновлення житлового фонду»

«за відповідного фінансування (кредит, державні кошти, співфінансування) будуть надаватись відповідні кошти (відбуватимуться торги), надалі через реєстр будуть розподілятись. Наразі саме цим законопроєктом це не передбачено»

«чітко і добре прописані положення про міжнародну допомогу, але чи буде вона через 10-20 років? Варто було б додати положення про юридичних та фізичних осіб, благодійні фонди, у т.ч. закордонні (резиденти/нерезиденти)»

нежитлові об'єкти не використовуються за призначенням, тому слід провести інвентаризацію з вивченням можливості щодо їх переведення у житлові

житловий фонд фінансується за можливістю фінансових ресурсів державних/місцевих бюджетів. Існує ризик зниження і відсутності фінансування кожного року в рамках програм іпотечного кредитування

громади не можуть фінансувати якісне будівництво житла на постійній основі через невелику ресурсну базу. Вихід – запровадження єдиного підходу для будівництва такого житла (не покладати таку відповідальність на місця)

УПОРЯДКУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ:

необхідно формувати житлові фонди середньої та довгострокової оренди

«міжнародні партнери готові надати допомогу щодо соціального житла, яке не буде надаватись у власність, лише в оренду. Висока вартість оренди та перебування ринку «в тіні» зумовлять конкуренцію на ринку та сформують можливість для людей знімати житло. Ці кошти можна спрямовувати на будівництво нового або реконструкцію інших об'єктів соціального фонду»

«хто має відшкодувати кошти, які вже вкладені? Можна було б передати в іншу власність, але хто відшкодує інвестору? Як знайти того, хто інвестував? У законопроєкті це передбачено. Є законодавство, згідно з яким такі рішення можуть приймати виконавчі органи місцевих рад громади»

у ст. 30 законопроєкту незрозумілим є питання відношення до житлового фонду житла померлих громадян

«ст. 24 даного законопроєкту передбачає, що рішенням органів місцевого самоврядування земельні ділянки для будівництва доступного житла операторами надаються в оренду безоплатно. Разом з тим це суперечить Закону України «Про оренду землі» та відповідним постановам Кабінету Міністрів України, оскільки оренда землі – це платне користування земельною ділянкою, тому потребує узгодження з іншими нормативно-правовими актами»

ЗАХИСТ ПРАВ ГРОМАДЯН:

даний законопроєкт виключає категорію населення, яке виїхало з окупованих територій

«як будуть захищені люди під час старту будівництва? Цей законопроєкт розробляється на заміну Житлового кодексу (учасники, повноваження, державна допомога). Один з механізмів – будівництво соціального житла»

програма «єОселя» не вирішує питання всіх верств/груп населення. Умови кредитування за даною програмою є нереальними (умова купівлі житла, яке здано в експлуатацію, як 3 роки, і сплатою податку у розмірі 8,5%):

«можливо, варто розглянути скасування таких норм та податку»

Аналіз відповідей учасників публічних консультацій показав, що, на їх думку, найактуальнішим для України у розрізі цього питання є брак фінансових ресурсів та відсутність довгострокового планування фінансування. Ця проблема, як наслідок, тягне за собою інші виклики.

Крім того, учасники сподіваються, що даний законопроєкт зможе урегулювати процеси на ринку житлової нерухомості, стабілізувати житлову політику та, відповідно, усунути ризики, пов'язані із порушенням прав громадян.

До слова, партнери, аналізуючи чинники, які заважають органам місцевого самоврядування виконувати існуючі норми законодавства вже зараз, дійшли висновку, що до таких належать – колізійне та застаріле законодавство, а також відсутність зрозумілого планування.

3.4 Які додаткові питання, на вашу думку, доцільно врегулювати законопроєктом?

Поміркувати на цю тему запросили групу, яка була представлена експертами. Вони проаналізували законопроєкт на предмет виявлення у ньому неточностей, прогалин, суперечностей. Нижче наводимо їх узагальнені відповіді.

1 **Законопроєкт «Про основні засади житлової політики» передбачає визнання Житлового кодексу України таким, що втратив чинність. При цьому, на заміну низці важливих положень в житловій сфері, які встановлені Житловим кодексом України, і втратять чинність, законопроєкт не пропонує адекватної заміни та іншого регулювання. Це стосується, наприклад, встановлення норми жилої площі на одну особу в розмірі 13,65 кв. м (ст. 47 Житлового кодексу України), визначення кола осіб, яким житло надається в першу чергу / поза чергою. (ст. 45 - 46 Житлового кодексу України). Згідно зі ст. 92 Конституції України права і свободи людини і громадянина, гарантії цих прав і свобод визначаються виключно законами України. Тож, необхідно в законопроєкті закріпити відповідні гарантії, зокрема, гарантії державної підтримки в реалізації права на житло для найбільш незахищених осіб.**

2 Законопроєкт визначає, що соціальне житло надається особам, які потребують соціального захисту, та іншим категоріям осіб, визначених, зокрема, ним же. Однак норми законопроєкту не визначають такі інші категорії осіб, за виключенням їх згадки у визначенні терміну «соціальне житло», яке надається особам, в тому числі серед тих, хто потребує соціального захисту; особам, які вимушені залишити своє місце проживання з підстав, що загрожують життю та здоров'ю особи або стану та безпеці займаного житла. Як зазначалось вище, за ст. 92 Конституції України, права і свободи людини і громадянина, гарантії цих прав і свобод визначаються виключно законами України. Отже, якщо певні категорії осіб мають право на отримання соціального житла, як передбачено законопроєктом, то ці категорії потрібно чітко визначити і перерахувати в законі.

3 Положення законопроєкту передбачають залучення приватного житлового фонду до укладення договорів оренди соціального житла, у зв'язку з чим пропонується система податкових та інших пільг. Відповідно до ст. 7 Податкового кодексу України будь-які питання щодо оподаткування регулюються Податковим кодексом України і не можуть встановлюватися або змінюватися іншими законами України, крім законів, що містять виключно положення щодо внесення змін до Податкового кодексу України та/або положення, які встановлюють відповідальність за порушення норм податкового законодавства. При цьому Прикінцеві та перехідні положення законопроєкту не містять пропозицій щодо внесення змін до Податкового кодексу України, хоча і вимагають від Уряду у місячний строк з дня опублікування Закону України «Про основні засади житлової політики» (після його прийняття) внести до Парламенту проєкти законів щодо змін, зокрема, до Податкового кодексу України. Для забезпечення чіткості та прогнозованості регулювання, наголошуємо на доцільності розробки та подання таких змін до Верховної Ради України одночасно із законопроєктом (в якості його Прикінцевих та перехідних положень).

4 Законопроєкт пропонує низку термінів, не розтлумачуючи їх значення. Наприклад, законопроєкт оперує таким терміном, як «револьверний фонд», не даючи йому визначення. При цьому інші акти законодавства теж належним чином не регулюють/не пояснюють це поняття. Крім цього, доцільним вбачається більш детальне регулювання порядку функціонування операторів доступного житла (ст. 24 законопроєкту), оскільки цей термін і загалом підхід є новими для українського законодавства і практики.

5 Ч. 2 ст. 47 Конституції України закріплює положення, згідно з яким громадянам, що потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Однак наразі текст законопроєкту не містить норм, які б регулювали умови та підстави отримання особами житла саме у безоплатне користування.

6 Відповідно до п. 3 розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення» законопроєкту, «при внесенні до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи інформації про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, за такими особами зберігається дата їх зарахування на облік громадян, що потребують поліпшення житлових умов, чи надання житлового приміщення з фондів житла для тимчасового проживання, соціальний квартирний облік, чи включення до переліків (списків)

осіб для отримання підтримки за усіма фінансово-кредитними та іншими механізмами реалізації житлових прав громадян, що діяли до набрання чинності цим Законом». Зазначені норми охоплюють кілька різних обліків, які мають різні умови взяття на такі обліки, та різні умови щодо пріоритезації надання житла. На сьогодні законопроєкт не дає розуміння того, яким саме чином ці обліки/ переліки будуть зведені в один і як при цьому буде забезпечено захист житлових прав осіб, яких взято на кожен такий облік, зокрема, внутрішньо переміщених осіб.

Таким чином, експерти звертають увагу розробників законопроєкту на необхідність:

- синхронізувати законопроєкт із Податковим кодексом Украни та іншими законами;
- дати чітке визначення новим термінам і механізмам, що прописані у законопроєкті, для упередження вільного їх трактування і в результаті невиконання закону;
- чітко прописати, які категорії осіб мають право на отримання соціального житла; які норми регулюють підстави для надання житла на безоплатній основі;
- передбачити у законопроєкті гарантії державної підтримки щодо реалізації права на житло для соціально незахищених верств населення.

3.5 Як мають виглядати ідеальні або прийнятні механізми забезпечення житлом?

Відповіді на це запитання шукали отримувачі послуг. З огляду на їх активність та об’єм матеріалу, тема для цієї цільової аудиторії є актуальною.

Варто відзначити, що учасники публічних консультацій дійшли висновку: **чим більше механізмів, тим більше буде можливостей отримати житло, але за умови дотримання чіткого алгоритму.** Адже, наприклад, для молодої сім’ї підійде кредитування, а лізинг може бути ефективним у інших випадках. Ми систематизували відповіді отримувачів послуг і погрупували їх за темами.

Доопрацювання програм «єВідновлення» та «єОселя»:

- надання доступу до користування програмою усім внутрішньо переміщеним особам;
- залишається відкритим питання житла на окупованих територіях;

- первинний відсоток для внутрішньо переміщених осіб має або дорівнювати нулю, або його сплату має взяти на себе держава (приклад житлової програми в Луганській області (молодіжна політика), де 25% від вартості сплачувала держава для внутрішньо переміщених осіб).

Реєстр внутрішньо переміщених осіб та інвентаризація об'єктів нерухомого майна:

- «потрібно створити базу (реєстр) внутрішньо переміщених осіб, які б формували свої потреби у місцях, де вони мешкають. Потрібна єдина база конкретних потреб з прив'язкою до громади (скільки переселенців, які їх потреби, яке є наявне житло в громаді, які ресурси). Потім місцева влада з власних ресурсів і наявних потреб могла б регулювати ці питання»;
- «чітко визначити, які особи мають право стати на облік: наприклад, чи має право особа стати на квартоблік, якщо у члена її сім'ї є у власності житло».

Вирішення земельних питань:

- виділення земельних ділянок для забудови має бути спрощеним, але не для забудовників;
- врегулювати/створити механізм звернення внутрішньо переміщених осіб до громад щодо земельних ділянок для побудови кооперативів. Громада повинна виділити землю в такому випадку;
- «потрібен закон про житлово-будівельні кооперативи, щоб кожна громада мала зобов'язання щодо виділення земельної ділянки для кооперативу, де проживає 70-80% внутрішньо переміщених осіб. Надати законом окремий статус для кооперативів, де є частка внутрішньо переміщених осіб»;
- надання земельних ділянок у власність або користування (довгострокове, 200 років), або безстрокове користування;
- «як буде вирішуватися питання надання земельної ділянки з метою будівництва у разі відсутності вільної землі у територіальної громади? Як ветерану отримати землю під будівництво у такому разі? Треба зробити реєстр земельних ділянок, де буде вказано, як їх отримали, це викриє механізми корупції».

Доступне кредитування:

- «необхідно розробити додаткові нормативно-правові акти щодо внесення застави житла, що знаходиться на окупованій території, та отримувати пільгові державні кредити для придбання житла на неокупованій території»;
- «іпотека, як інструмент реалізується вже роками, так само і оренда з правом викупу, ці механізми можуть підійти для внутрішньо переміщених осіб, так само і допомога з будівництвом, коли компенсується до 50% витрат як безповоротна фінансова допомога.

Усі ці механізми потрібно лише забезпечити належним державним фінансуванням»;
- «дешеве кредитування, де сама квартира виступатиме заставою – зараз в нас такі умови, що їх важко отримати і виплачувати, тому потрібно розробити додаткові програми з пільгами (наприклад, для сімей, в яких народжуються діти), це б стимулювало громадян».

Допомога з будівництвом доступного житла:

- «забудову проводити шляхом об'єднання громадян у товариства, які дадуть змогу самостійно на конкурсній підставі обирати забудовника, самостійно затверджувати проєкт та кошторис, та сплачувати частинами забудовнику в залежності від об'єму виконаних робіт. Після здачі будинку в експлуатацію, квартири реєструють у реєстрі речових прав»;
- «можливо, за рахунок донорських коштів залучати внутрішньо переміщених осіб до будівництва на кшталт кооперативів»;
- «створення револьверних, резервних фондів, куди громади повинні на обов'язкових умовах виділяти кошти, запрошувати і шукати інвесторів».

Отже, на думку отримувачів послуг, необхідно:

- **скласти базу тих, хто потребує житла і має на нього право;**
- **удосконалити програми «єВідновлення» та «єОселя»;**
- **унормувати процеси виділення земельних ділянок під забудову;**
- **надати доступне кредитування;**
- **розробити механізми надання допомоги з будівництвом доступного житла.**

Учасники ПК наголошували, що оренда не вирішує питання як таке. Тому держава має балансувати шляхом збільшення співфінансування будівництва та зменшення безоплатного надання житла.

Також варто відзначити, що учасники обговорення ідеальними називають ті механізми, які закривають найважливіші потреби отримувачів послуг, а саме:

- доступність житла для всіх шарів населення, включаючи молоді сім'ї, людей з інвалідністю та малозабезпечених;
- якість житла, включаючи екологічність, безпеку та комфортні умови проживання;
- сталий розвиток та планування, щоб забезпечити доступність житла в майбутньому.

3.6 Які вади діючої системи регулювання потрібно виправити і яким чином?

Участь в обговоренні цієї теми узяли представники усіх груп, залучених у публічних консультаціях: партнери, представники міжнародних організацій, владних структур та отримувачі послуг. З огляду на великий об'єм матеріалу, тема є актуальною.

Так, учасники публічних консультацій говорили про корупційну складову реалізації житлових прав громадян. Зокрема:

«контролюючі органи здійснюють регулювання несистемно. Податкова служба обходить стороною орендодавців без договорів – це пряме ухилення від сплати податків. Правоохоронні органи мають прикладати більше зусиль, щоб вивести ринок житла «з тіні».

Пропозиції від учасників публічних консультацій щодо усунення цієї вади:

- **ввести максимальну прозорість;**
- **цифровізувати процеси на всіх стадіях;**
- **провести інвентаризацію житлового фонду в громадах;**
- **запровадити посилений контроль громадськості;**
- **посилити відповідальність за корупційні дії (наприклад, повна конфіскація майна).**

Варто окремо відзначити нарікання учасників публічних консультацій на неупорядкованість та непрозорість квартирного обліку, обліку громадян, що мають право на соціальне житло. Громадяни відзначають, що до інформації доступ обмежено, відтак важко дізнатися свій номер, період очікування тощо.

Учасники обговорення внесли такі пропозиції щодо вирішення цієї проблеми:

- широке інформування про зміни в законодавстві, це доцільно робити на місцевому рівні, наприклад, через Центр надання адміністративних послуг;
- запровадження єдиного реєстру, де можна побачити інформацію про чергу на отримання житла;

- «єдина електронна система для житлового обліку потребуватиме систематичного оновлення (близько 1 раз/квартал), щоб інформація вчасно надходила до системи. Оператор повинен мати доступ до всіх необхідних реєстрів»;
- необхідна обов'язкова щорічна перереєстрація особи: в разі непроходження перереєстрації протягом 3 чи 5 років, така особа знімається з черги.

Також учасники публічних консультацій багато говорили про необхідність доопрацювати житлове законодавство, оскільки воно на сьогодні не здатне вирішити цілу низку питань. Тут були особливо активними насамперед отримувачі послуг, а також представники влади:

- «заважають обмеження, передбачені Законом про оренду об'єктів державної та комунальної власності (через Prozorro). Це позбавляє муніципалітет можливості планувати та реалізовувати локальні програми. Ця норма не повинна стосуватись оренди житлових приміщень»;
- «з 2014 року введено електронний реєстр, який не запрацював, бо не було на це закладено коштів. З початком Антитерористичної операції/Операції об'єднаних сил всі видатки пішли на ці потреби, але в підзаконних актах хоч і передбачено громадський контроль, але все одно корупційні ризики залишаються»;
- «залишається актуальним питання помилок, допущених під час приватизації у 90-их роках. Тоді видавали свідоцтво на житло організацій, які на сьогодні вже ліквідовані або реорганізовані. У Законі не прописано, як відновити інформацію по таких об'єктах»;
- внутрішньо переміщені особи з тимчасово окупованих чи зруйнованих територій позбавлені права на отримання компенсації;
- «в умовах воєнного стану та гострої потреби забезпечення житлом осіб, що втратили своє житло, є необхідність проведення інвентаризації всіх об'єктів житлового фонду (або можливого переведення до житлового фонду) на території громад та спрощення механізмів передачі у комунальну власність житлових об'єктів з ознаками безгосподарності, відумерлої спадщини та конфіскованого майна для подальшого використання у задоволенні потреб громадян»;
- поняття «соціальне житло» потребує конкретизації;
- «є проблема для власників квартир та будинків, що проживають на тимчасово окупованих територіях чи виїхали до росії, і спадкоємців, які мешкають на підконтрольній території та не можуть вступити в спадщину. І навіть після деокупації вони юридично не зможуть претендувати на спадщину, бо пропущені терміни набуття спадщини. Потрібна юридична фіксація факту, яка б дала право в майбутньому переоформити документи»;
- на земельні ділянки, які знаходяться у зоні бойових дій і на тимчасово окупованих територіях, неможливо отримати право на спадщину;

- «є покинуте житло, власник відомий, але не реалізує прав та не виконує обов'язків власника (не користується, не передає в оренду, не сплачує витрати на управління та житлово-комунальні послуги). У цьому випадку є необхідною популяризація існуючого алгоритму переходу в комунальну власність та розробка спрощеної процедури»;

- «неврегульовані умови доступу до покинутого житла та процедура переходу такого житла у комунальну власність, що є дуже важливим для багатоквартирних будинків, коли комунікації є вертикальними»;

- необхідно врегулювати відповідальність злісних неплатників комунальних послуг та платежів на утримання помешкання;
«багато людей залишили оригінали документів на житло, коли переїжджали. Таких документів немає в електронному реєстрі і це ускладнює процедуру по «єОселі»;

- скасувати первинний внесок у розмірі 20% «єОселі» для внутрішньо переміщених осіб: «люди можуть і хочуть працювати, але не можуть надати первинний внесок, бо втратили всі кошти»;

- «98% житлового фонду перебуває у приватній власності. Були намагання врегулювати орендні відносини, захистити від раптового виселення. Треба розвивати орендні відносини. Однак, це не вирішить всіх питань, тільки деякі напрями. Треба долучати Мінекономіки, робити реєстр ріелторів, об'єктів під оренду. Потрібен правовий захист, наприклад такий, як в Німеччині»;

- «в Законі України передбачено створення револьверного фонду, але для цього потрібен типовий програмний продукт, щоб територіальні громади не вносити корективи для перепон створення такого фонду»;

- «повернутись до питання про виділення забудовниками певної кількості площ під державний/соціальний державний фонд, щоб запобігти «вимиванню» житлового фонду (наприклад, в Австрії 10% нового житлового фонду передається в муніципалітети як соціальне житло)»;

- «як ветерану війни отримати земельну ділянку під будівництво у разі відсутності вільної землі у територіальної громади? Пропоную створити реєстр земельних ділянок, де буде вказано, як їх отримали».

Велика частка відповідей учасників публічних консультацій, здебільшого отримувачів послуг, стосується питань кредитування житла. Нижче наводимо такі приклади:

«громадяни у прифронтовій громаді мають можливість отримати кошти від «єОселя», але близькість фронту збільшує ризик повторної втрати житла, а кредитні зобов'язання залишаться. Чи є можливість припинити кредит при втраті житла, придбаного шляхом кредитування?»

механізми кредитування за програмою «єОселя» потребують перегляду та вдосконалення

«житло є, немає грошей у людей на його придбання. Є потреба у державному кредитуванні і створені таких умов його використання, щоб були пільги для молодих сімей, ветеранів, людей з інвалідністю тощо»

майбутнє – за іпотечним кредитуванням

надання дешевих кредитів від 1% до 5% з гнучкою системою зменшення, наприклад, при народжені 1, 2, 3, 4, 5 дітей

Таким чином, на думку учасників обговорення, діючу систему регулювання роблять недостатньо ефективною такі фактори/вади (на початок переліку ми винесли ті з них, про які учасники згадували найчастіше):

- корупційна складова реалізації житлових прав громадян;
- брак/обмеженість/недоступність інформації про можливості для громадян вирішити житлове питання;
- необхідність доопрацювати житлове законодавство;
- складний механізм реалізації законів на практиці;
- встановлення соціальної справедливості щодо усіх категорій внутрішньо переміщених осіб;
- відсутність стратегічного планування.

Підсумовуючи вищезазначене: держава має розширити діючі механізми забезпечення громадян доступним житлом. Доступність – це можливість громадянина скористатися не тільки фінансовими механізмами у вирішенні житлового питання, а й державним житловим фондом, якого наразі, на переконання учасників публічних консультацій, не існує.

3.7 Яким має бути розподіл повноважень органів влади при реалізації житлової політики?

Учасникам обговорення (експерти, науковці, представники громадських організацій, міжнародних організацій, а також партнери та влада) запропонували поділитися своїм баченням щодо розподілу повноважень органів влади, їх ролі та функцій на різних рівнях – національному, обласному та рівні громад і провайдерів житла.

Нижче ми наводимо їх відповіді згідно з цим розподілом.

Національний рівень:

- розроблення державної стратегії житлової політики України та плану заходів з її реалізації;
- розроблення середньо/довгострокового бачення комплексного розвитку регіонів (планувати попит на житло, спираючись на соціально-економічний розвиток громад);
- розвиток логістичної інфраструктури, планування демографічної політики територій;
- державний контроль та дотриманням законодавства (зокрема, регулювання напрямів використання прибутку);
- удосконалення діючого законодавства (розроблення та впровадження основних законів, що регулюють житловий сектор, земельні відносини, оренду, податки на нерухомість та будівельні норми);
- інвентаризація житла, формування житлового фонду з обов'язковою передачею його об'єктів до місцевих громад (розробити спеціальні застосунки для створення такого обліку);
- фінансування та залучення/стимулювання інвестицій у житловий сектор через державні кредити, субсидії, гранти та податкові пільги;
- координація міжнародної допомоги та інвестицій у житловий сектор;
- надання субвенції на формування житлового фонду;
- забезпечення можливості фінансувати житло (кредитно-фінансові механізми).

Обласний рівень:

- затвердження регіональних цільових програм (стратегій) і їх співфінансування, що відповідає державній стратегії;
- адаптація національних програм до регіональних умов (їх впровадження відповідно до специфіки та потреб регіону);

- розподіл фукцій підрозділів (департаменти) щодо реалізації політики на рівні області;
- розробка обласних програм за участі представників територіальних громад;
- узагальнення ситуації по програмах та надання висновків щодо потреб в субвенціях та додатковій допомозі (координаційна та інформаційна функція);
- комунікація між військово-цивільними адміністраціями та органами місцевого самоврядування;
- заохочення інвесторів для розвитку бізнесу та створення робочих місць, наповнення місцевого бюджету, розвиток логістичних маршрутів місцевого призначення тощо;
- вирішення земельних питань у рамках області, включаючи землевідведення під житлове будівництво;
- моніторинг та контроль за дотриманням будівельних стандартів і норм на місцях, забезпечення якості житлового будівництва;
- контроль за соціальними пільгами/чергами в приймаючих громадах.

Рівень громад:

- затвердження місцевих цільових програм (стратегій) в сфері забезпечення житлом і їх фінансування;
- облік потреб в житлі / будівництві житла та бути оператором єдиного реєстру (електронні черги на житло);
- право територіальних громад бути замовником будівництва на виконання державної програми;
- робота з інвесторами, виділення земельного фонду для громадян та інвесторів під забудову, планування компактних місць проживання громадян з розвинутою інфраструктурою, заохочення громадян та забудовників впроваджувати нові енергоефективні технології тощо;
- на місцевому рівні чітко прописати механізми соціальної оренди та будівництва такого житла (питання щодо відведення земельних ділянок);
- надання землі для будівництва соціального житла на пільгових умовах, створення та управління фондом соціального/комунального житла;
- «має діяти правило: хто фінансує, той і контролює. Якщо кошти громади, то у місцевій раді, може вирішувати це питання профільна комісія. Якщо кошти держави, то держава визначає «контролера»»;
- керування муніципальним житловим фондом та соціальним житлом, включаючи його розподіл, обслуговування та ремонт;
- прийняття в комунальну власність об'єктів житлового фонду та відповідальність у збереженні та цільового використанні даного фонду;
- регулювання місцевого ринку оренди, включаючи захист прав орендарів та власників;
- забезпечення публічних послуг у житлових мікрорайонах громади (наприклад, благоустрій, санітарія тощо);

- сприяння інтеграції переселенців (з огляду на переваги того, що внутрішньо переміщені особи обрали їх громади);
- фінансова компенсація (принцип «гроші за пацієнтом» застосувати до внутрішньо переміщених осіб та громад).

Рівень провайдерів житла:

- активна участь у розробці та впровадженні планів розвитку громад;
- отримання кредитів;
- антикорупційні ризики – потрібен контроль.

Підсумуємо: отже, на думку учасників публічних консультацій, головні функції, які має виконувати влада на національному рівні:

- створення державної стратегії житлової політики України;
- контроль за дотриманням законодавства та його удосконалення;
- фінансування та залучення інвестицій у житловий сектор.

Щодо повноважень на обласному рівні, то учасники ПК говорили здебільшого про:

- виконання державної та формування регіональної стратегій;
- інформаційну та фінансову підтримку програм;
- забезпечення вертикальної комунікації між військово-цивільними адміністраціями та органами місцевого самоврядування;
- моніторинг та контроль за якістю реалізації державної та регіональної стратегій.

Серед найважливіших **повноважень органів влади** при реалізації житлової політики **на рівні громад** учасники публічних консультацій назвали такі:

- формування та реалізація регіональної стратегії та регіональних програм;
- інвентаризація та формування житлового фонду;
- широкий спектр повноважень у питаннях будівництва, залучення інвестицій, відведення земельних ділянок, керування житловим фондом, регулювання місцевого ринку оренди тощо.

Щодо провайдерів житла, то під час обговорення учасники дійшли згоди, що це питання потребує додаткового вивчення та аналізу. Тому відповіді носять загальний характер.

Що варто відзначити: на думку учасників ПК, на всіх рівнях обов'язковими є розроблення власної стратегії, контроль/моніторинг за її виконанням та вирішення фінансових питань. А от на представниках влади регіонального рівня лежить найбільша відповідальність за те, як працюватимуть національні, обласні програми щодо забезпечення житлом на місцевому рівні.

3.8 Яким чином, на вашу думку, найкраще врегулювати орендні відносини?

Свою думку щодо цього питання висловлювали експерти, науковці та представники громадських організацій.

Нижче наводимо їх бачення того, що допоможе найкраще врегулювати орендні відносини:

- детінізація ринку орендованого житла;
- обмеження можливості набуття у власність житла, що надане в користування державою/органами місцевого самоврядування;
- передбачення можливості/пільги для приватного інвестора будувати та управляти житлом, що надається в оренду за доступну плату;
- держава має регулювати лише державне майно: «виключити державну реєстрацію всього (відносин, фінансів тощо), що не відноситься до держмайна»;
- держава може субсидіювати орендоване житло (соціальна субсидована оренда): «використати бюджети для цього тих громад, які окуповані. Вони мають нести відповідальність за своїх громадян»;
- забезпечити дієвий механізм державного фінансування оренди житла у приватних будівельних компаній в інтересах, до прикладу, сімей загиблих воїнів (механізм партнерства/бартеру).

Варто відзначити, що перелік очолила пропозиція детінізувати ринок орендованого житла. Також учасники обговорення вважають, що державне регулювання орендних відносин є найбільш дієвим механізмом.

3.9 Яку інформацію доцільно вносити до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи та які електронні сервіси доцільно запровадити у сфері житлових відносин?

Цю тему під час публічних консультацій обговорювали **експерти.** Втім вони надали свої пропозиції лише щодо першої частини запитання.

Відтак, на їх переконання, Єдина інформаційно-житлова система повинна містити відомості про:

- державний житловий фонд;
- житловий фонд територіальних громад та приватний житловий фонд;
- осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло;
- операторів доступного житла, житлово-будівельні (житлові) кооперативи;
- «все, що стосується житла фізичного об'єкта та впливає на його життєвий цикл. Водночас не слід перевантажувати приватно-майновими питаннями на зразок договорів оренди між фізособами».

3.10 Які кроки насамперед держава має зробити, щоб вирішити зазначені виклики та забезпечити роботу вищевказаних механізмів забезпечення житлом?

Фактично відповіді цього блоку перегукуються з відповідями на запитання про прийнятні механізми забезпечення житлом. На переконання отримувачів послуг, головна функція держави – дбати про своїх громадян.

Тому вони наполягають на необхідності:

- удосконалити програми «єВідновлення» та «єОселя»;
- провести інвентаризацію наявного житлового фонду «в тому числі через об’єднання співвласників багатоквартирного будинку. На відновлення покинутих чи занедбаних гуртожитків в масштабах держави потрібні незначні кошти»;
- розробити механізми надання допомоги з будівництвом доступного житла.

Щодо доступного кредитування, то учасники публічних консультацій пропонували:

- розробити нові кредитні програми щодо незнищенного житла, з можливістю внесення цього житла в якості застави (навіть якщо житло знаходиться на окупованій території);
- «у межах програми «єОселя» відсутні довгострокові кредити. Пропозиція: застосовувати низькі відсоткові ставки та кредитування на довгостроковий період»;
- «деякі банки можуть укладати угоди з державними установами для надання спеціальних умов кредитування їхнім працівникам – державним службовцям»;
- «передбачити для органів місцевого самоврядування певний відсоток видатків на вирішення житлових проблем жителів відповідної громади»;
- запровадження розстрочки вартості (безвідсоткова) житла для більш незахищених верств населення;
- «краще державі створити окремий Банк для вирішення проблем внутрішньо переміщених осіб. Зніметься навантаження на всі державні інститути, бо буде установа, яка конкретно розглядає потреби і проблеми усіх переселенців»;
- «використання револьверних фондів – повинна бути програма, однакова для всіх, а змінювати тільки %, який місцева влада повинна вкладати у цей фонд. Це обов'язково повинна бути іпотека із чітко розробленими умовами. Потрібна окрема програма, яка б сприяла розвитку будівництва саме для ВПО»;
- «кредитні програми для багатодітних, для усиновлених дітей, держслужбовців, військовослужбовців. Допомагати з будівництвом або надавати пільги на житло».

З нового – у цьому блоці учасники обговорення уже говорили про шляхи залучення зовнішнього фінансування:

- «адже у державному та місцевих бюджетів немає ресурсів на це, а тому варто розглядати моделі, які дозволять залучити кредитне фінансування»;
- «всі озвучені програми потребують фінансування, тож потрібно залучати міжнародні кошти чи запроваджувати обов'язковий збір»;
- залучати міжнародні інституції для фінансування відповідних житлових програм, зокрема, для придбання житла для внутрішньо переміщених осіб.

Таким чином, аналіз відповідей на це запитання показав, що учасники публічних консультацій вважають – держава має вжити таких заходів для вирішення зазначених вище викликів:

1. розробити та впровадити програми соціального житлового будівництва, які спрямовані на підтримку малозабезпечених та вразливих груп населення;

2. регулювати ринок житла, щоб забезпечити доступність житла за адекватними цінами, наприклад, шляхом контролю цін або наданням державних субсидій

3. здійснювати моніторинг та контроль якості будівництва житла, встановлюючи стандарти та забезпечуючи їх виконання;

4. підтримувати сталий розвиток та реалізацію міського планування, щоб забезпечити раціональне використання житлових ресурсів.

3.11 Як забезпечити якісне стратегічне планування реалізації житлової політики?

Експерти та партнери, представники міжнародних організацій, що долучилися до обговорення, назвали такі фактори якісного стратегічного планування:

- «різні органи державної влади (міністерства) мають різні житлові програми. Але, якщо говорити про норми (вартість, площу тощо), то це має бути регламентовано одним міністерством і застосовуватись до всіх наявних програм;
- державна стратегія важлива, але регіональні – теж, «тому що потреби та проблеми в різних областях будуть дуже різними: від повної відбудови в східних регіонах до браку житлового фонду в західних»;
- під час реалізації стратегії необхідно проводити аудит і вносити до неї зміни з огляду на його результати;
- планувати фінансові ресурси та розподіляти їх на пріоритетні статті: «зокрема, якщо пріоритетним напрямком є ветерани, то на певний період часу (наприклад, 5-7 років) ці програми мають бути першочерговими, а робота з іншими категоріями – призупинена»;
- залучення міжнародних партнерів (Міністерство фінансів, Міністерство економіки, пряма робота з муніципалітетами та іншими органами), що також потребує чіткого планування, аргументування, підзвітності. Це регулюється іншими законами);
- «можливо, для забезпечення стратегічного планування запропонувати певні пільги для інвесторів-донорів (податкові тощо)».

Таким чином, учасники обговорення наголошували – це питання носить комплексний характер та потребує врахування багатьох компонентів, зокрема:

- оцінка житлового фонду, вивчення потреб у житлі і відображення ситуації у стратегіях – регіональній та державній;
- реальна оцінка можливостей та наявних фінансово-кредитних механізмів державної підтримки реалізації права на придбання житла;
- залучення допомоги – експертів, інвесторів, широкого громадського обговорення тощо.

Учасники публічних консультацій були одностайними у тому, що стратегічне планування життєво необхідне для ефективної реалізації житлової політики. Але їх думки розділилися у питанні, на який період слід розробляти державну житлову стратегію. Більшість вважала, що 5 років є оптимальним періодом, втім решта прийнятним варіантом назвала до та понад 10 років.

3.12 Як забезпечити рівний доступ громадян до послуги у питанні житлової політики?

На думку експертів, науковців та громадських організацій, у колі яких тривало обговорення цього питання, в основі усіх рішень має лежати соціально орієнтований підхід.

З огляду на це вони пропонують:

- вивести доходи населення з «тіні»;
- провести інвентаризацію житлового фонду, щоб ефективно використати його для забезпечення житлом, зокрема, соціально незахищеного населення, що не має можливості відновити своє житло самостійно;
- надавати доступ до орендного доступного житла на основі рівня доходу (інші характеристики другорядні);
- застосовувати диверсифікацію механізмів, які будуть відповідати фінансовим можливостям громадян;
- унеможливити приватизацію службового комунального та державного житла (особливо для суддів, прокурорів та ін.);
- забезпечити можливість приватизації соціального житла особливо тим людям, нерухомість яких залишилася на тимчасово окупованих територіях і вони відмовляються від неї;
- забезпечити можливість реконструкції старого житлового фонду різним установам незалежно від форм власності (громадські організації, бізнес і т.д);
- для осіб з інвалідністю потрібне інклюзивне житло (приклад імплементації принципу інклюзивності та безбар'єрності на практиці);
- надання можливостей для місцевих громадських організацій працювати у напрямку забезпечення соціальним житлом (юридична підтримка, допомога в користуванні електронними інструментами);
- удосконалення цифрових інструментів реалізації права на житло.

Підсумовуючи зазначене вище, можна виокремити такі ключові напрямки:

- **детінізація ринку житла;**
- **інвентаризація житлового фонду;**
- **впровадження справедливого регулювання реалізації права на житло представників соціально незахищених категорій населення;**
- **надання можливостей місцевим громадським організаціям допомагати із забезпеченням соціального житла.**

3.13 Яким чином можна вирішити описані вище виклики та забезпечити прозорість і контроль над процесом житлової політики?

Участь в обговоренні взяли експерти, партнери, представники міжнародних організацій та влади. Варто відзначити, що найбільше конструктивних пропозицій внесли саме владці. Тому в основі висновків, які ми наводимо нижче, лежать здебільшого їх відповіді, об'єднані для зручності в умовні групи.

Таким чином, з метою вирішення викликів в житловій політиці та забезпечення прозорості і контролю над процесом її реалізації учасники публічних консультацій пропонують зосередитися на таких напрямках.

Посилення законодавчої бази:

- розробка та оновлення законодавства щодо житлового будівництва, оренди, управління житлом та земельних відносин з акцентом на захист прав споживачів та інвесторів;
- необхідне чітке формулювання норм: підстави для участі, яким чином перевіряти та отримувати наявність підстав (наприклад, наявність права власності на житло та чітко виписаний перелік документів, які підтверджують право на житло);
- розробка та затвердження типових договорів оренди соціального та службового житла на праві безоплатного користування;
- введення більш жорстких санкцій за порушення у сфері будівництва та житлової політики;
- забезпечення однакового підходу: необхідно розробити типові договори для передачі житла в оренду, в тому числі службового соціального житла;
- пункти 3 та 5 ст. 27 законопроєкту доповнити витратами на управління житлом;
- питання відсутності будівництва для внутрішньо переміщених осіб з тимчасово окупованих території та з територій бойових дій (варто винести в окремий законопроєкт);
- зазначений законопроєкт розглядає питання відходу від застарілих підходів до квартирного обліку та створення черг для пільгових категорій населення. Проте є потреба у створенні додаткового механізму реалізації права на житло. Репарації та виплати за житло, яке знищене або частково зруйноване необхідно закріпити в новому окремому законі;

- врегулювання земельних відносин: конфлікти і неефективність у сфері землекористування часто ускладнюють процеси забудови;
- перегляд земельного законодавства для спрощення процедур отримання землі під забудову та забезпечення прозорості земельних аукціонів.

Зміцнення інституційної структури:

- створення незалежних регуляторних органів для моніторингу та контролю в житловому секторі, наприклад, органи якості будівництва;
- удосконалення механізмів внутрішнього та зовнішнього аудиту державних програм з житлової політики;
- потрібен один державний орган, який буде відповідати за реалізацію закону, оскільки є дублювання;
- регулювання оренди житла: в Україні слабо розвинена система захисту прав орендарів і власників, що веде до невизначеності та конфліктів. Можливе рішення: розробка і впровадження чітких законодавчих рамок, що регулюють орендні відносини, включаючи захист прав орендарів і власників, а також створення механізмів для вирішення спорів.

Підвищення прозорості:

- відкритий доступ до інформації про житлові програми, земельні аукціони та будівельні проєкти через відкриті дані та онлайн-платформи;
- залучення громадськості та експертів до обговорення житлових ініціатив, у тому числі через публічні слухання та консультації;
- забезпечити повне висвітлення діяльності операторів доступного житла (мається на увазі забудовників).

Розробка ефективних механізмів відповідальності:

- запровадження системи звітності для всіх учасників ринку житла;
- посилення ролі громадського контролю за дотриманням житлових стандартів та права на отримання соціального житла;
- розроблення Порядку дій власників житла у разі невиконання своїх обов'язків осіб, які користуються державною підтримкою (чіткі підстави по притягненню до відповідальності): «це дуже важливо буде прописати в типовому договорі оренди»;
- продумати механізм упередження шахрайств «наприклад, внутрішньо переміщена особа з числа учасників бойових дій проживає з мамою в місті Харкові (квартира оформлена на мамі, трикімнатна, зареєстровано двоє), а сам переселенець в громаді більше року і обов'язок місцевої влади його поставити на квартирний облік з подальшою виплатою субвенції. Чи можливо це врегульовувати?»;

- при плануванні розміщення житла врахувати доступ до соціальної інфраструктури та місць працевлаштування. Визначити процедуру виселення власників, що порушують правила проживання;
- міжнародні партнери готові надати допомогу соціального житла, яке не буде надаватись у власність, лише в оренду. Таким чином, враховуючи високу вартість оренди та знаходження ринку «в тіні», така оренда дасть конкуренцію на ринку та сформує можливість для людей знімати житло. Ці кошти можна спрямовувати на будівництво нового або реконструкцію інших об'єктів соціального фонду;
- запровадження єдиного підходу для будівництва такого житла (єдина програма запроваджена на рівні житла, не покладати таку відповідальність на місця).

Реформування кредитування:

- створення державних і приватних фінансових інструментів, що підтримують доступне житлове кредитування;
- гарантії для зниження ризиків для банків та інших кредитних установ, що сприяють інвестиціям у житловий сектор;
- «багато українців не можуть дозволити собі придбати власне житло через високі ціни та обмежені кредитні можливості. Можливе рішення – розроблення програми підтримки доступного житла, наприклад, субсидії на придбання житла для молоді та соціально вразливих груп населення, а також стимулювати будівництво доступного житла через податкові пільги та зниження вартості землі для забудовників»;
- для забезпечення однакового підходу необхідно розробити типові договори для передачі житла в оренду, в тому числі службового та соціального житла.

Технологічне вдосконалення:

- використання цифрових технологій для ведення реєстрів житла, контролю за будівництвом та управління житловими програмами («система дасть можливість бачити інформацію про особу та членів сім'ї з подальшою можливістю Національного агентства з питань запобігання корупції аналізувати інформацію»);
- розробка мобільних додатків і вебплатформ, які дозволяють громадянам отримувати інформацію, робити запити та надавати звітність;
- має бути загальна база, що дозволяє відслідкувати участь фізичної особи у кредитно-фінансовій участі;
- «службове житло – зараз є можливість вивести його з цього статусу. Якщо у підприємства, установи, організації є відповідне житло, то воно може надаватись у відповідне користування до набрання чинності нового закону»;

- «важливо, щоб між різними рівнями влади існувала добра координація та комунікація, а також чітке розуміння відповідальності кожного з них. Це допоможе уникнути дублювання зусиль і забезпечить ефективну реалізацію житлової політики на всіх рівнях»;
- розробити механізм функціонування житлового фонду за рахунок коштів держбюджету або міжнародних партнерів, тому що орган місцевого самоврядування за рахунок коштів місцевого бюджету не зможе побудувати таке житло.

Крім вищезазначеного, учасників та учасниць публічних консультацій цікавили питання:

- Чи буде передбачено черговість отримання житла (квартирний облік)?
- Що буде з тими особами, які перебувають тепер у черзі та очікують на житло?

Цікаво відзначити, що про інструменти контролю за процесом житлової політики говорили саме партнери та представники міжнародних організацій. Зокрема, вони наголошували на необхідності:

- **організовувати періодичне звітування місцевої влади щодо формування житлового фонду;**
- **проводити періодичний обов'язковий аудит;**
- **створення інтерактивної платформи, де можна онлайн слідкувати за наявністю житла в громадах;**
- **контролю громадськості та забезпечення відкритого доступу для цього;**
- **імплементації досвіду Європейського Союзу.**

Як бачимо, на думку учасників обговорення, для досягнення мети потрібно провести грунтовну роботу від посилення законодавчої бази до реформування, підвищення відповідальності за порушення та зрештою технологічного вдосконалення.

3.14 Яким чином ви би могли долучитись до покращення процесу?

Це запитання адресувалося у першу чергу отримувачам послуг: чи готові громадяни брати більше відповідальності під час реалізації права на житло, особливо в частині управління житловим фондом, чи обізнані вони зі своїми правами і обов'язками на управління?

Учасники публічних консультацій констатували той факт, що таких громадян, з активною позицією, меншість. Здебільшого люди бажають мати житло, але не брати на себе додаткові обов'язки.

Одночасно частина отримувачів послуг говорила про те, що вони готові до активної участі у покращенні процесу житлової політики, але за умови «чіткого розуміння законодавства». На їхню думку, активізації громадян сприятиме інформування громадян у частині управління житловим фондом, «бо більшість людей живе в радянському часі, коли була Житлово-експлуатаційна контора, яка займалася незрозумілими питаннями».

Отже, **якою бачать свою роль у покращенні процесу отримувачі послуг?** Нижче наводимо їх узагальнені відповіді:

- пропонувати зміни до законодавчих і нормативних актів, механізмів їх застосування;
- працювати у складі консультативних та робочих груп, комісій;
- займатися інформаційною кампанією щодо питань управління житловим фондом, поширювати інформацію про зміни та нововведення через соцмережі;
- залучати громадські організації, які мають доступ до фінансового ресурсу іноземних донорів;
- долучитись власними силами до будівництва/облаштування житла тощо.

У свою чергу **експерти, партнери та представники міжнародних організацій рекомендують** також подбати про:

- громадський контроль за виконанням законодавства;
- створення пулу орендодавців, які готові свідомо надавати своє житло в соціальну оренду.

На думку представників влади, долучитись до покращення процесу можна шляхом:

- персональної участі в процесі розробки законопроєктів та програм («єОселя», «єВідновлення»);
- персональної участі у різноманітних публічних заходах з метою обговорення таких цільових програм та законопроєктів на регіональному та місцевому рівнях;
- надання пропозицій до проєкту закону з кожної громади, з коментарями «проблемні питання в житловій політиці» та заходів щодо їх вирішення;
- ініціювати інвентаризацію житлового фонду на території громад з обов'язковим залученням зацікавлених сторін.

Впровадження цих заходів, на переконання учасників публічних консультацій, може значно покращити житлову політику в Україні, зробити її більш прозорою, доступною та ефективною, а також підвищити довіру населення і потенційних інвесторів до цього сектору.

3.15 Інші пропозиції

У цьому блоці пропозиції щодо доопрацювання законопроєкту надала Громадянська мережа «ОПОРА»:

- «особи» замінити на власників, наймачів та інших за контекстом;
- замість «Житлово-будівельний кооператив» використовувати «товариство забудовників», щоб не плутати зі старими житлово-будівельними кооперативами. Законопроєкт запроваджує фактично нову організаційно-правову форму, тому треба дати нову назву (стаття 25);
- Закон про управління житлом – прибрати згадку. По-перше, невідомо, що мають на увазі під управлінням житловим фондом. По-друге, якщо мова про управління багатоквартирним будинком, то є закони про особливості та про житлово-комунальні послуги. По-третє, якщо мова про державне управління в житловій сфері, то ось цей законопроєкт саме про це (ч. 7 ст. 14: «Відносини, пов'язані з управлінням житловим фондом, регулюються законом»);
- стаття 11 – із житлового фонду громад слід виключити квартири в багатоквартирних будинках або ж виписати для них окремі умови;
- ч. 3 ст. 30, ч. 2 ст. 14 – уточнити: приватний власник нічого не заповнює та не обліковує Розпорядження та управління житлом.

Нижче наводимо інші пропозиції, озвучені на публічних консультаціях різними цільовими аудиторіями:

- **створити механізм утримання соціального житла;**
- **забезпечити податкові пільги для організацій, що надають допомогу щодо надання соціального житла;**
- **створити інформаційно-аналітично систему для реалізації права на житло;**
- **забезпечити компенсацію у разі втрати бізнесу через війну;**
- **забезпечити державний контроль у сфері житлових відносин за виконанням обов'язків у цій сфері на різних рівнях влади**.

Висновки 04

Звіт, підготовлений за результатами публічних консультацій, буде передано Міністерству відновлення України:

- **для використання під час доопрацювання проєкту Закону України «Про основні засади житлової політики», а також напрацювання пропозицій до змін до законодавства, що є необхідними для впровадження рамки нової житлової політики України, зокрема, розробки Державної стратегії житлової політики;**
- **для використання під час розробки змін до законодавства щодо удосконалення надання компенсації за пошкоджене та знищене житло.**

Звіт, підготовлений за результатами публічних консультацій, також буде передано Міністерству економіки України для використанні під час розробки змін до законодавства щодо «єОселі».

Проєкти відповідних проєктів актів законодавства, а також доопрацьовану редакцію проєкту Закону України «Про основні засади житлової політики» буде розміщено на сайті Міністерства відновлення України у встановленому законодавством порядку.

Процес проведення консультацій

05

5.1 Формат консультацій

Для найбільш ефективного залучення учасників публічні консультації проходили у двох форматах: онлайн-обговорення на платформі Zoom (групові обговорення) та онлайн-опитування.

На платформі Zoom у форматі онлайн-обговорення було проведено 3 події. Запрошені учасники мали можливість дізнатись від спікерів, експертів Міністерства відновлення України про основні новації, які передбачає проєкт Закону України «Про основні засади житлової політики» та поставити запитання. Також учасники працювали в окремих робочих групах та надавали свої пропозиції щодо визначених питань.

Для всіх учасників, які не мали можливості долучитись до обговорення на платформі Zoom, була розроблена онлайн-анкета. Дана анкета містила перелік питань для кожної цільової аудиторії, які запрошувались до участі у публічних консультаціях.

5.2 Учасники консультацій та демографічний профіль

5.2.1. Цільові аудиторії

Групи зацікавлених сторін, які взяли участь у публічних консультаціях:

- Ветерани
- Внутрішньо переміщені особи (ВПО)
- Керівники об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ)
- Громадяни, що є у черзі на отримання житла
- Представники міністерства
- Народні депутати
- Голови чи депутати громади
- Асоціації органів місцевого самоврядування (ОМС)
- Громадські організації, що займаються питаннями житлової політики
- Міжнародні організації, в т.ч. фінансові
- Незалежні українські та міжнародні експерти
- Фінансові установи дотичних до реалізації житлової політики
- Науковці та експерти із житлової політики
- Судді та юристи з питань житлового права

5.2.2 Кількість учасників

510 унікальних учасника зареєструвалися

>

443 взяло участь у форматі онлайн-обговорення

і

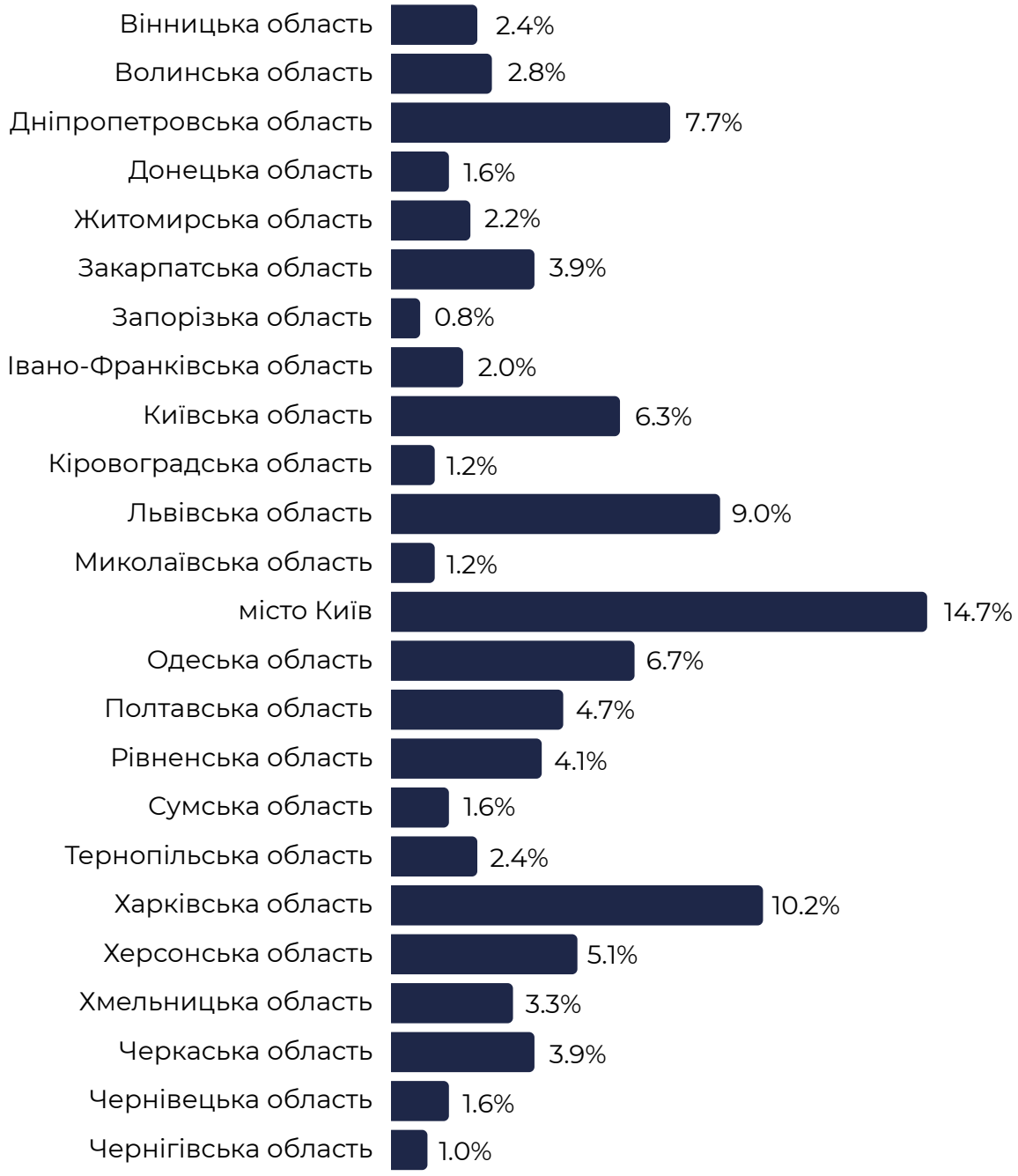
19 долучились шляхом відповідей на запитання в онлайн-анкеті

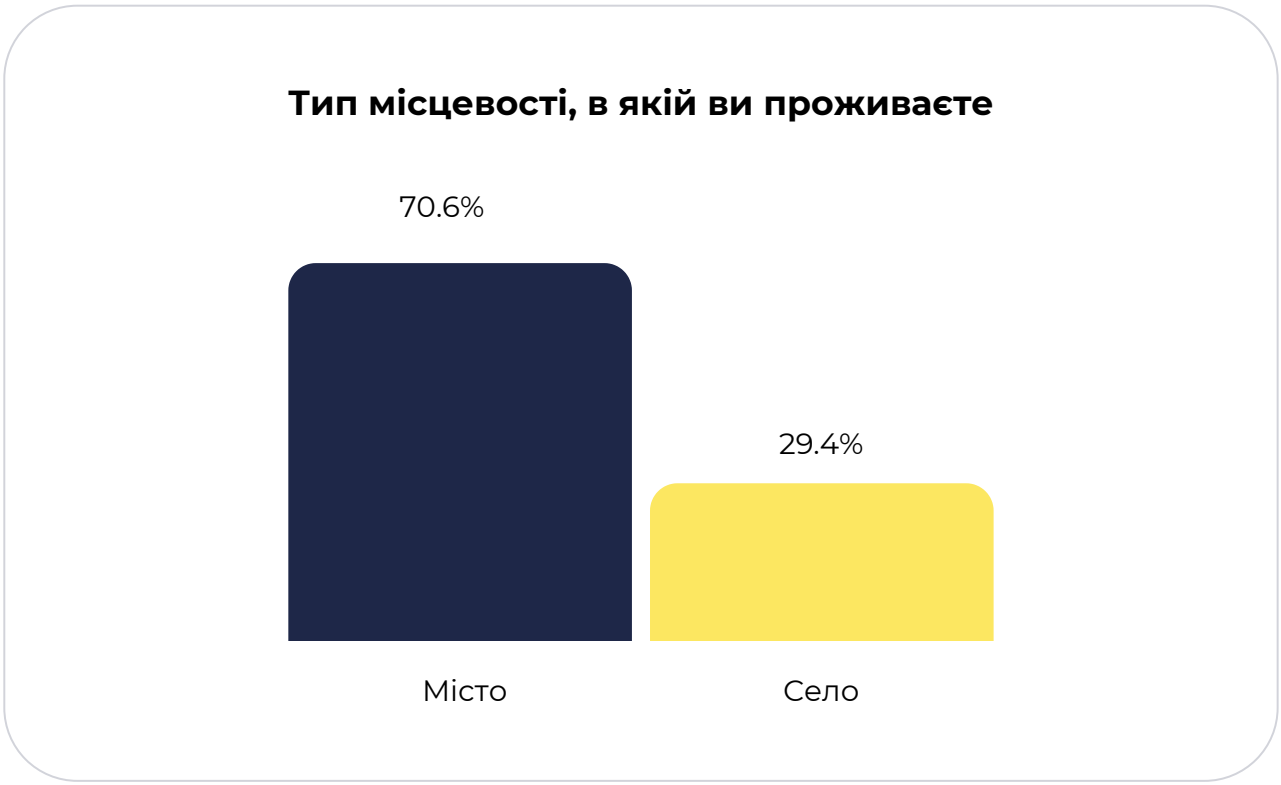
Представники цільових аудиторій в ПК

5.2.3 Географічний розподіл

Для охоплення більшої кількості громадян серія публічних консультацій включила в себе 3 події, куди були запрошені учасники із різних регіонів України.

Ваш регіон проживання на даний час





5.2.4 Стать

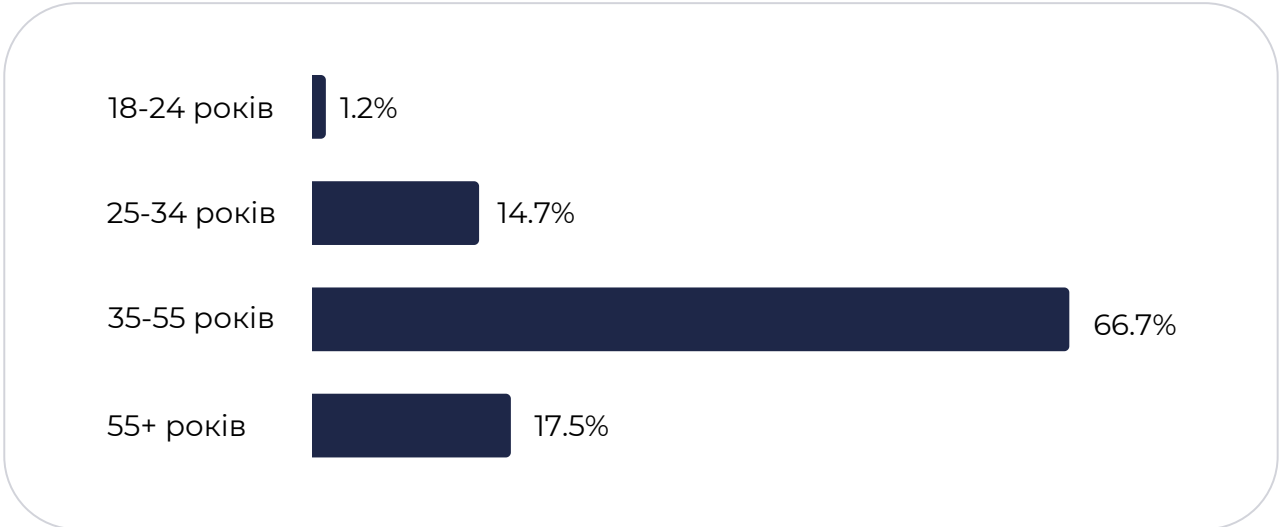
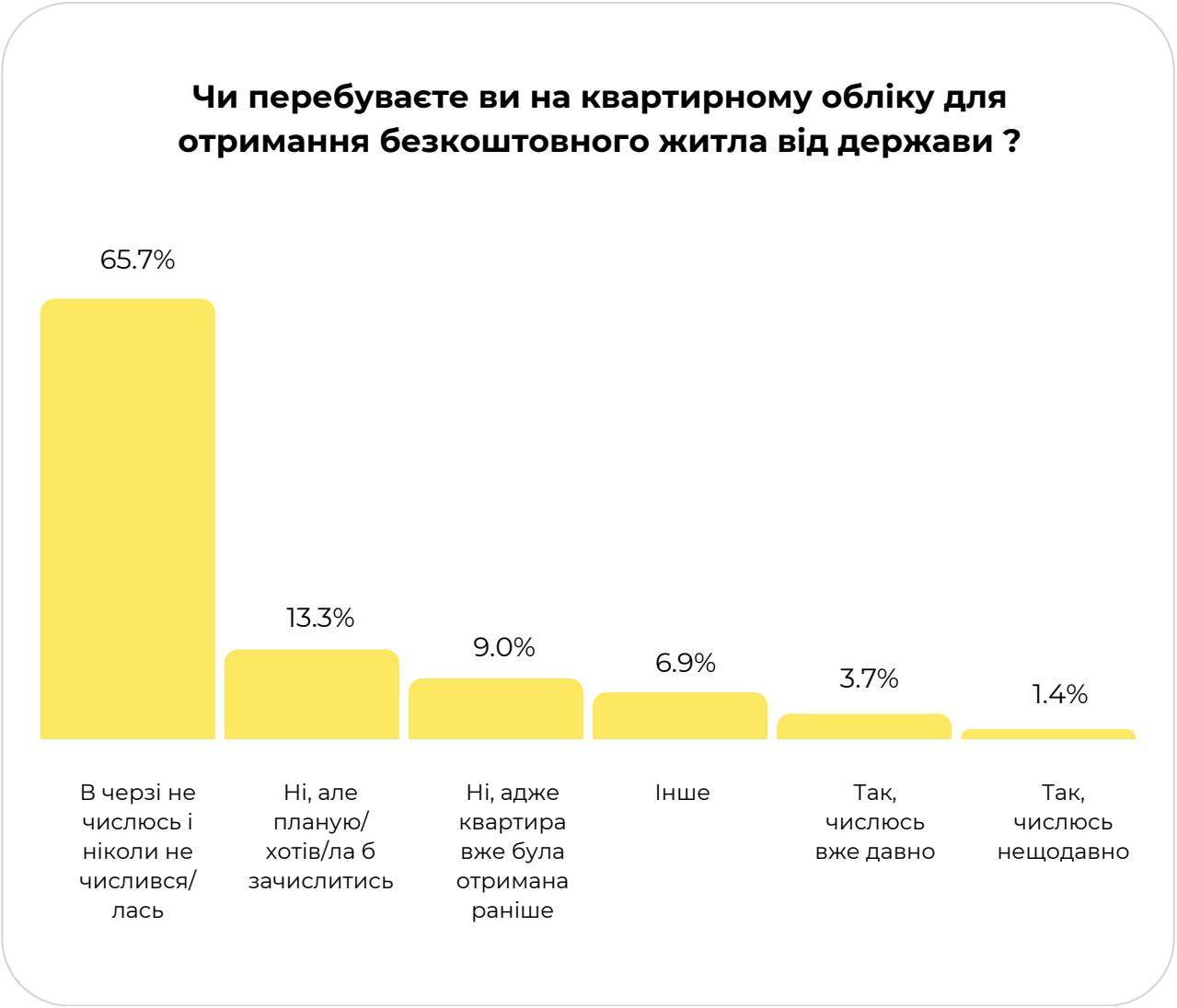
62.9%

Жінки

37.1%

Чоловіки

5.2.5 Вік



5.2.6 Чутливість учасників до теми публічної консультації