

# ПРО ОСНОВНІ ЗАСАДИ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ

ПРОЄКТ ЗАКОНУ



Житловий комплекс  
в Гетеборзі, Швеція

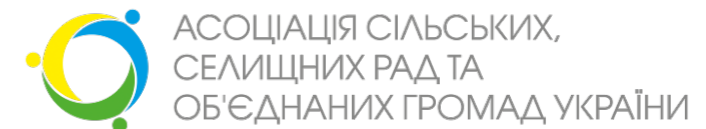
Фото: ArchDaily



# ЗАКОНОПРОЄКТ ПІДГОТОВЛЕНО РОБОЧОЮ ГРУПОЮ



- Консультанти, експерти міжнародних організацій: ЄЕК ООН, NRC, MOM, УВКБ ООН, Рада Європи;
- Представники громадських організацій, що опікуються житловими питаннями;
- Представники центральних органів виконавчої влади;
- Представники Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини;
- Представники всеукраїнських асоціацій органів місцевого самоврядування;
- Представники органів місцевого самоврядування.



# АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ТА ВИКЛИКИ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ



Застарілий наявний житловий фонд

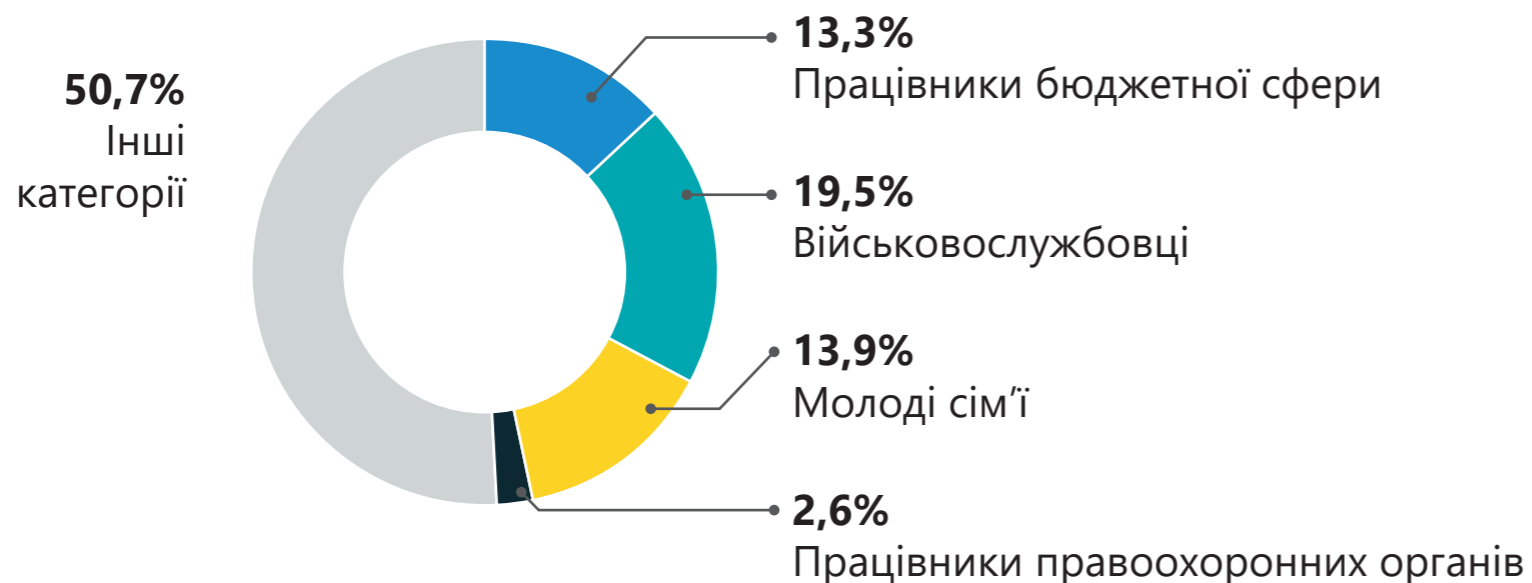
Руйнація значної частини житлового фонду

Розв'язання питання житла для ВПО

Створення умов для повернення біженців з-за кордону

Застаріла та не-ефективна житлова соціальна політика

**> 600 ТИС. УКРАЇНЦІВ ПЕРЕБУВАЮТЬ НА КВАРТИРНОМУ ОБЛІКУ**



**< 4 млн внутрішньо переміщених осіб**  
26% з них потребують соціального захисту

**Кожен 3 громадянин має низький рівень доходів**



**~ 1 млн військовослужбовців**

**~ 1 млн ветеранів та членів їхніх сімей**

**~ 200 тис. службовців окремих професій**

# КЛЮЧОВІ ЗАВДАННЯ ЗАКОНОПРОЄКТУ

Створення ефективної, прозорої системи побудови та реалізації житлової політики з метою забезпечення підтримки громадян у розв'язанні житлового питання

Встановлення, запровадження та реалізації принципів та завдань житлової політики, що ґрунтуються на принципах, закладених міжнародними документами

Забезпечення доступності до житла шляхом створення системи механізмів підтримки громадян у розв'язанні житлового питання, що враховує практику європейських країн

Приведення законодавства у відповідність до вимог сьогодення, усунення застарілих норм та колізій



Багатоквартирні будинки у Празі, Чеська республіка

Фото: ArchDaily



# СТРУКТУРА ЗАКОНОПРОЄКТУ

## Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Глава 1. Основні положення

Глава 2. Житловий фонд

Глава 3. Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики

## Розділ II. РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЖИТЛО

Глава 4. Загальні положення щодо реалізації права на житло

Глава 5. Механізми державної підтримки реалізації права на житло

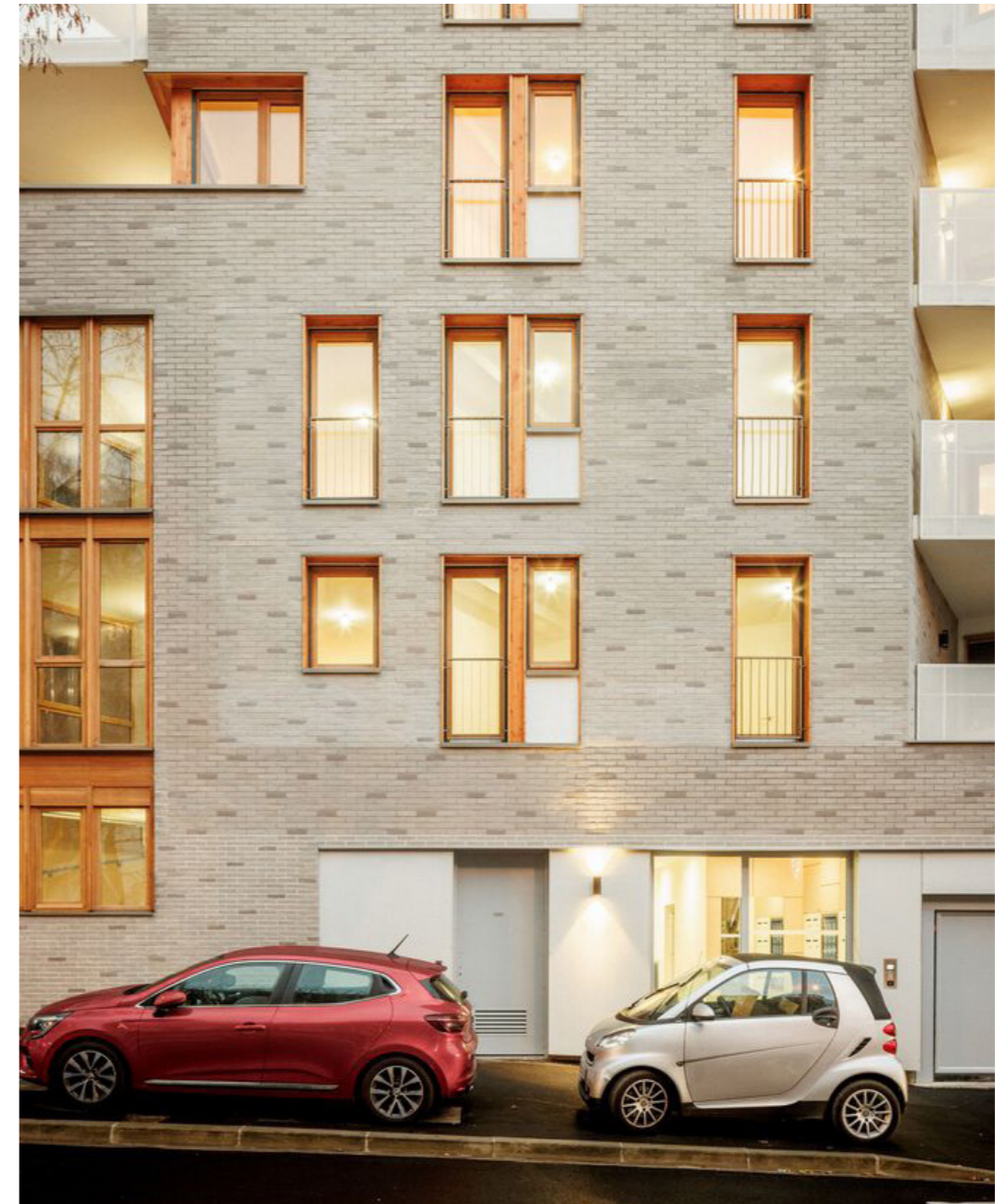
Глава 6. Інформаційне забезпечення реалізації права на житло

## Розділ III. ЗАХИСТ ПРАВА НА ЖИТЛО

Глава 7. Гарантії забезпечення та способи захисту права на житло

Глава 8. Контроль, відповідальність та вирішення спорів у сфері житлової політики

## Розділ IV. ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ



Соціальне житло у Шавіль, Франція

Фото: ArchDaily



# РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

## Глава 1. Основні положення законопроекту

### 1 Основні принципи житлової політики

Доступність та безбар'єрність житла

Непорушність права на житло  
та недоторканність житла

Прозорість та громадська участь

Свобода вибору

Справедливість та рівний доступ кожного до житла

Стратегічне планування

Соціальна інтеграція

**3** Житлова політика реалізується відповідно до програмних документів – системи взаємопов'язаних документів стратегічного планування і реалізації житлової політики

### 2 Пріоритети житлової політики:

- запобігання і розв'язання проблеми бездомності
- формування, наповнення, облік та ефективне використання житлових фондів
- забезпечення доступу до механізмів державної підтримки
- прозорість орендних відносин, забезпечення прав орендарів та орендодавців
- надання компенсації за пошкоджене та знищене житло
- розроблення, затвердження та виконання документів стратегічного планування і реалізації житлової політики, місцевих, регіональних та державних цільових програм
- залучення громадськості до формування та реалізації житлової політики
- встановлення та періодичне оновлення вимог до споживчої якості житла, які відповідають динамічним ринковим умовам та технологіям



# РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

## Глава 2. Житловий фонд

### ЖИТЛОВИЙ ФОНД

Приватний житловий фонд

Державний житловий фонд

Житловий фонд територіальних громад

#### Формування фонду:

- будівництво нового житла
- реконструкція існуючого житла, а також переведення нежитлових приміщень та будівель у житлові
- передача житла з приватної у державну власність та власність територіальних громад на підставах, визначених законом
- передача у власність територіальних громад житла, вилученого на підставі судових рішень або визнаного в установленому законом порядку безхазяйним або відумерлим
- передача з державної власності у власність територіальних громад житла, побудованого за рахунок коштів державного бюджету
- набуття права власності на житло на інших підставах, не заборонених законодавством



#### Револьверний фонд

Надходження від використання житла з державного та житлового фонду територіальних громад зараховуються до спеціального фонду бюджету, видатки з якого спрямовуються виключно на формування, утримання та експлуатацію житлового фонду



# РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

## Глава 3. Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики

- Повноваження Кабінету Міністрів України у сфері житлової політики
- Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики
- Повноваження центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику
- Повноваження місцевих державних адміністрацій у сфері житлової політики
- Повноваження та органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики



Соціальне житло у Брюсселі, Бельгія

Фото: ArchDaily



# РОЗДІЛ II. РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЖИТЛО

## Глава 4. Загальні положення щодо реалізації права на житло

### Механізми реалізації права на житло

Право осіб на житло реалізується шляхом набуття права власності, користування чи оренди житла, а також шляхом використання інших механізмів реалізації права на житло

### Реалізація права на житло шляхом його будівництва та придбання

### Оренда житла

Право користування житлом, що виникає на підставі договору оренди, підлягає обов'язковій державній реєстрації у порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»



Відбудова  
Агентством  
відновлення  
пошкодженого  
житлового  
будинку у  
Тросянці,  
Сумська область

### Житлово-будівельні (житлові) кооперативи

Створюються з метою реалізації членами таких кооперативів права на житло шляхом нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту та утримання житла



# РОЗДІЛ II. РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЖИТЛО

## Глава 5. Механізми державної підтримки реалізації права на житло



### ФІНАНСОВО-КРЕДИТНІ МЕХАНІЗМИ

- пільгова іпотека
- компенсація частини вартості житла
- забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу
- інші механізми



### СЛУЖБОВЕ ЖИТЛО

Житло, що належить до державного та житлового фонду територіальних громад, надається особам, які у зв'язку із характером їх трудових відносин, проходженням служби повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього



### СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО

- Житло, яке надається особам, в тому числі з числа тих, які потребують соціального захисту, особам, які вимушені залишити своє місце проживання з підстав, що загрожують життю та здоров'ю особи або стану та безпеці займаного житла, іншим категоріям осіб, визначеним законом
- Житло надається за договором оренди соціального житла з доступним рівнем орендної плати залежно від рівня доходу особи (сім'ї), домогосподарства та з урахуванням пільг, гарантій та субсидій, на які вони можуть претендувати відповідно до закону
- Соціальна оренда житла приватного житлового фонду за угодою між власником та відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування;
- Револьверний фонд



### СОЦІАЛЬНА ОРЕНДА З ПРАВОМ ВИКУПУ

Оренда житлового фонду територіальних громад, сформованого за проектами міжнародної технічної допомоги, що передбачають викуп такого житла



### ОПЕРАТОРИ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

- З метою реалізації права осіб на житло можуть створюватися оператори доступного житла, основною статутною діяльністю яких є будівництво доступного житла та здійснення управління таким житлом
- Створення умов для здешевлення вартості некомерційного житла



# РОЗДІЛ II. РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЖИТЛО

## Глава 6. Інформаційне забезпечення реалізації права на житло



### ВИХІДНІ ДАНІ

- Інформація про особу
- Рівень доходів
- Житло у власності
- Соціальний статус (особи з інвалідністю, непрацездатні особи, внутрішньо переміщені особи тощо)



### МОЖЛИВІ ВАРІАНТИ

- Соціальне житло
- Службове житло
- Фінансово-кредитні механізми:
  - пільгова іпотека
  - компенсація частини вартості житла
  - оренда з викупом
  - лізинг
  - інші механізми



# РОЗДІЛ III. ЗАХИСТ ПРАВА НА ЖИТЛО

## Глава 7. Гарантії забезпечення та способи захисту права на житло

### Гарантії забезпечення права на житло

- Держава гарантує право кожного на житло
- Ніхто не може бути виселений із займаного житла або обмежений у праві користування житлом інакше як з підстав і в порядку, визначених законом
- Виселення проводиться добровільно або в судовому порядку

### Способи захисту права на житло

- Держава забезпечує фізичним та юридичним особам рівні умови захисту прав на житло шляхом переговорів, арбітражів, медіацій, звернення до суду чи оскарження рішень органів влади в адміністративному порядку
- Власник або користувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на житло
- Захист прав фізичних та юридичних осіб на житло здійснюється у спосіб, визначений законодавством України та/або договором

### Компенсація та відшкодування як способи захисту права на житло

- Держава забезпечує доступ до механізмів поновлення порушених майнових прав осіб, житло яких було зруйновано/знищено або пошкоджено внаслідок терористичних актів, бойових дій, диверсій, внутрішніх або міжнародних конфліктів, природних чи антропогенних (техногенних) надзвичайних ситуацій шляхом створення відкритої процедури подання та розгляду заяв щодо поновлення порушених майнових прав, а також органів з розгляду претензій про поновлення порушених майнових прав незалежно від місця проживання осіб після переміщення

### Повернення самовільно зайнятого житла

- Вселення до житла без належних правових підстав забороняється
- Самовільно зайняте житло підлягає негайному поверненню власникам або правомірним користувачам



# РОЗДІЛ III. ЗАХИСТ ПРАВА НА ЖИТЛО

## Глава 8. Контроль, відповідальність та вирішення спорів у сфері житлової політики



Контроль за  
дотриманням вимог  
законодавства у  
сфері житлової  
політики



Відповідальність  
за порушення  
житлового  
законодавства



Вирішення  
житлових спорів



Відшкодування  
шкоди, заподіяної  
житловому фонду