

**Повідомлення про оприлюднення
до проєкту Закону України
«Про основні засади житлової політики»**

1. Розробник:

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України.

2. Стислий виклад змісту проєкту:

Проєкт Закону України «Про основні засади житлової політики» (далі – проєкт акта) розроблено з метою встановлення нових засад та напрямів, які визначатимуть житлову політику України, що спрямована на створення можливостей та умов, за яких кожен матиме можливість вирішити житлове питання, набувши житло в оренду або у власність. Метою проєкту акта є закладення основ для формування житлової політики України з урахуванням стандартів та норм керівних документів Європейського Союзу та статті 47 Конституції України, створення сприятливого правового поля для залучення допомоги міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів.

3. Спосіб оприлюднення проєкту регуляторного акта:

Проєкт акта розміщено на офіційному веб-сайті Мінінфраструктури (www.mtu.gov.ua).

4. Строк, протягом якого приймаються зауваження та пропозиції до проєкту регуляторного акта від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань:

Пропозиції та зауваження приймаються протягом одного місяця з дня оприлюднення.

5. Зауваження та пропозиції направляти на адресу:

Зауваження та пропозиції до проєкту акта від фізичних та юридичних осіб слід надсилати на електронну адресу: i.sarapina@mtu.gov.ua.



**МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ
ГРОМАД, ТЕРИТОРІЙ ТА
ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ**

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135,
тел.: (044) 351-40-96, (044) 351-40-35,
E-mail: miu@mtu.gov.ua, сайт: www.mtu.gov.ua
код згідно з ЄДРПОУ 37472062

Державна регуляторна
служба України

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України у доповнення до свого листа від 12.08.2024 № 792/37/63-24 направляє повідомлення про оприлюднення до проекту Закону України «Про основні засади житлової політики» у відповідності до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (оголошення на офіційному веб-сайті Мінінфраструктури за посиланням: <https://mtu.gov.ua/news/35845.html>).

Додаток: повідомлення про оприлюднення на 1 арк. в 1 прим.

Начальник Управління житлової політики
та благоустрою

Світлана СТАРЦЕВА

Анастасія Ревуцька 097 453 43 32



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Старцева Світлана Михайлівна
Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000030136003A42B300
Дійсний з 23.02.2023 0:00:00 по 22.02.2025 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



794/37/63-24 від 13.08.2024



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД, ТЕРИТОРІЙ
ТА ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135,
тел.: (044) 351-40-96, (044) 351-40-35, (044) 351-40-01,
E-mail: miu@mtu.gov.ua, сайт: www.mtu.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 37472062

від _____ 20__ р. № _____

На № _____ від _____ 20__ р.

Державна регуляторна
служба України

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України направляє на розгляд та надання рішення відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» проєкт Закону України «Про основні засади житлової політики».

Просимо погодити у триденний термін.

- Додатки:
1. Проєкт Закону на 37 арк. в 1 прим.
 2. Пояснювальна записка на 7 арк. в 1 прим.
 3. Аналіз регуляторного впливу на 19 арк. в 1 прим.
 4. Повідомлення про оприлюднення на 1 арк. в 1 прим.

Виконувач обов'язків Міністра

Василь ШКУРАКОВ

Анастасія Ревуцька, 097 453 43 32



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

Інформація щодо впливу Закону України «Про основні засади житлової
політики» на інтереси заінтересованих сторін

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Громадяни України	позитивний	реалізації права громадян України на житло
Держава	позитивний	стале та ефективне використання житлового фонду в Україні

Проект Закону України "Про основні засади житлової політики"

3 Квітня 2024, 12:07

Оголошення Регуляторна діяльність Повідомлення про оприлюднення

Цей Закон визначає основні правові, економічні, соціальні та організаційні засади державної житлової політики України щодо реалізації права осіб на житло, сталого й ефективного використання житлового фонду в Україні.

Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Глава 1. Основні положення

Стаття 1. Сфера дії Закону та житлове законодавство

- Житлове законодавство ґрунтується на Конституції України, цьому Законі, законодавстві України у сфері житлових відносин та міжнародних договорах України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.
- Завданням житлового законодавства є регулювання житлових відносин з метою реалізації права осіб на житло та забезпечення раціонального використання житлового фонду в Україні.
- Дія цього Закону поширюється на відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією громадянами України або іноземцями, біженцями, особами які потребують додатково захисту, особами без громадянства, які на дату звернення перебувають на території України на законних підставах (далі – особи) права на житло.
- Положення цього Закону застосовуються до відносин, що виникають у процесі реалізації житлових прав осіб, які проживають у гуртожитках, крім випадків, визначених частиною другою статті 1 Закону України "Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків".
- Відносини, що виникають у зв'язку з отриманням особами соціальних послуг у місцях проживання, зокрема у закладах для бездомних осіб, стаціонарних соціально-медичних установах та інших закладах соціальної підтримки (догляду), регулюються законодавством з питань надання таких послуг.

Стаття 2. Визначення термінів

- У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

1) державний житловий фонд – житло, власником якого є держава;

2) особисте житло – житло, право власності або користування на яке перебуває за особами за

Поділитись сторінкою

За галузями

- Автомобільний та міський транспорт
- Дорожнє господарство
- Залізничний транспорт
- Водний транспорт
- Авіатранспорт
- Поштовий зв'язок
- Будівництво
- Сфера комунальних послуг

За темами

- Безпека на транспорті
- Аналітика
- Відкриті дані
- Громадська рада
- Дозволи
- Дорадчі органи
- Євроінтеграція
- Регуляторна діяльність
- Закупівлі
- Інформаційні технології
- Міжнародні зв'язки
- Інфраструктурні проекти
- Послуги

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

1. Мета

Проєкт Закону України «Про основні засади житлової політики» (далі – проєкт акта) розроблено з метою встановлення нових засад та напрямів, які визначатимуть житлову політику України, що спрямована на створення можливостей та умов, за яких кожен матиме можливість вирішити житлове питання, набувши житло в оренду або у власність. Метою проєкту акта є закладення основ для формування житлової політики України з урахуванням стандартів та норм керівних документів Європейського Союзу та статті 47 Конституції України, створення сприятливого правового поля для залучення допомоги міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Необхідність прийняття проєкту акта зумовлена, насамперед тим, що діюча редакція Житлового кодексу України, яка була розроблена у 1983 році та введена у дію з початку 1984 року, незважаючи на внесені численні зміни, не відповідає соціально-економічному та політичному устрою держави, включаючи перехід України до ринкової економіки.

Не зважаючи на прийняття у 1996 році Конституції України, якою проголошено нові засади та можливості реалізації громадянами України свого права на житло, Житловий кодекс, що відображає принципи та положення, закладені за радянських часів, продовжує діяти.

Концепція державної житлової політики була схвалена постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 р., проте євроінтеграційний курс України, закріплений в Конституції, зобов'язує нашу державу узгодити її законодавство й стандарти життя із європейськими зразками, у зв'язку з чим, гостро стоїть необхідність реформування житлової політики нашої країни та гармонізації норм законодавства України із сучасними світовими нормами і стандартами, в тому числі і в житловій сфері.

Концепція державної житлової політики і Житловий кодекс України визначають основними напрямками житлової політики: забезпечення житлом за рахунок держави, надання житла з житлового фонду місцевих рад, можливість безоплатної приватизації житла, побудованого за рахунок державних коштів за ринковими цінами.

Згідно із статистичними даними станом на 01.01.2015 року, 657 тис. сімей перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов в органах місцевого самоврядування, підприємствах, установах, організаціях, що ведуть житлове будівництво або беруть пайову участь у житловому будівництві (Міноборони, СБУ, служби розвідки, Нацполіції, Нацгвардії та ін.).



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат [26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00](#)
Дійсний з [09.12.2022 0:00:00](#) по [08.12.2024 23:59:59](#)

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

В результаті реалізації впродовж декількох десятиліть Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», яка і на сьогодні продовжується, в Україні відсутні вільні квартири в комунальних житлових фондах соціального призначення та фондах житла для тимчасового проживання (98% житлового фонду - це житло, яке перебуває у приватній власності, і тільки 1,5% це соціальне житло (державна і комунальна власність)). Водночас, згідно з експертними оцінками 90% житла приватної власності передається в оренду і цей ринок у «тіні», проте соціальної доступної оренди в країні не існує. Зазначене є суттєвою перепорою для залучення підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів.

Застосування Житлового кодексу України, як форми уніфікації норм, що регулюють житлові відносини було характерним саме для радянських країн, в яких держава була власником майже всього житлового фонду, розподіляла його, а приватної власності на житло майже не існувало.

Наша країна, насамперед територіальні громади, стикнулися з беспрецедентними викликами, одним з яких є розв'язання житлової кризи, яку поглиблює збройна агресія Російської Федерації проти України. Наразі в Україні майже 4,9 млн. внутрішньо переміщених осіб, з них близько 2,5 млн. осіб не можуть повернутися до своїх домів через пошкодження (знищення) житла або житло знаходиться на тимчасово окупованих територіях чи на яких ведуться бойові дії. Близько 5,9 млн. осіб перебувають за кордоном, з яких: близько 60% планують повернутись в Україну.

Збройна агресія Російської Федерації проти України та невизначеність у часі щодо можливого її продовження вплинули на перерозподіл видатків, як державного бюджету, так і місцевих бюджетів, на спрямування їх, насамперед, на ключові потреби армії, забезпечення обороноздатності країни та реалізації заходів захисту безпеки населення, відновлення територіальної цілісності України, а також відновлення регіонів і територій, що постраждали внаслідок збройної російської агресії проти України.

Наявна законодавча та нормативна база недостатня та недосконала, оскільки не забезпечує правових засад реалізації конституційного права кожного на житло, можливостей держави створити умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, а особливо для громадян, які потребують соціального захисту, і яким гарантовано надання житла державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату.

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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

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

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

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

3. Основні положення проєкту акта

Проєктом акта передбачається:

встановлення принципів житлової політики, що відповідають принципам, закладеним в міжнародних документах Європейського Союзу, а саме: доступності та безбар'єрності житла; непорушності права на житло та недоторканності житла; прозорості та громадської участі; свободи вибору; справедливості та рівного доступу кожного до житла; стратегічного планування; соціальної інтеграції;

закладення реалізації принципу стратегічного планування, шляхом визначення переліку документів стратегічного планування, механізмів їх розробки та прийняття, контролю виконання; зокрема, передбачається необхідність розробки та прийняття Державної стратегії житлової політики;

необхідність розвитку державно-приватного партнерства, як важливого елементу сприяння вирішенню житлового питання, що є важливою передумовою для залучення міжнародних партнерів;

житловий фонд України складається з приватного, державного та житлового фонду територіальних громад (проєктом акта визначено механізми формування та управління такими житловими фондами. При цьому, за цільовим призначенням державний житловий фонд та житловий фонд територіальних громад розподіляється на соціальне житло та службове житло, яке не може бути відчужене; проєктом акта також передбачається можливість залучення приватного житлового фонду, як соціального житла);

житло з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад надається на умовах оренди з цільовим призначенням, як соціальне житло або, як службове житло. При цьому, рівень орендної плати, що сплачується безпосередньо громадянином залежить від рівня доходів та майна такого громадянина та регулюється шляхом встановлення механізмів субсидіювання;

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

запроваджують мінімальні та загальні вимоги до споживчої якості житла;



ДОКУМЕНТ СЕД
Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, території та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

передбачається реалізація фінансово-кредитних механізмів для набуття громадянами житла у власність (законопроектом встановлюються обмеження на відчуження житла, набутого за фінансово-кредитними механізмами за підтримки держави або органів місцевого самоврядування, з метою недопущення зловживань та ефективного використання ресурсів держави та органів місцевого самоврядування);

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

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

визначаються гарантії захисту права на житло;

планується формування Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, як публічного електронного реєстр, що забезпечує збирання, накопичення, захист, облік, відображення, оброблення та надання відомостей про житловий фонд України, а також про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло;

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

4. Правові аспекти

Конституція України;

Житловий кодекс України;

Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду»;

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

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

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

5. Фінансово економічне обґрунтування

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

6. Позиція заінтересованих сторін

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

розвитку громад, територій та інфраструктури України

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024



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

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

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

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

7. Оцінка відповідності

У проекті акта відсутні положення, які стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції, прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків, містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією, створюють підстави для дискримінації.

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

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

8. Прогноз результатів

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

ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024



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

Виконувач обов'язків Міністра
розвитку громад, територій
та інфраструктури України

Василь ШКУРАКОВ

« ____ » _____ 2024 р.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про основні засади житлової політики

Цей Закон визначає основні правові, економічні, соціальні та організаційні засади державної житлової політики України щодо реалізації права осіб на житло, сталого й ефективного використання житлового фонду в Україні.

Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Глава 1. Основні положення

Стаття 1. Сфера дії Закону та житлове законодавство

1. Житлове законодавство ґрунтується на Конституції України, цьому Законі, законодавстві України у сфері житлових відносин та міжнародних договорах України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

2. Завданням житлового законодавства є регулювання житлових відносин з метою реалізації права осіб на житло та забезпечення раціонального використання житлового фонду в Україні.

3. Дія цього Закону поширюється на відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією громадянами України або іноземцями, біженцями, особами, які потребують додатково захисту, особами без громадянства, які на дату звернення перебувають на території України на законних підставах (далі – особи) права на житло.

4. Положення цього Закону застосовуються до відносин, що виникають у процесі реалізації житлових прав осіб, які проживають у гуртожитках, крім випадків, визначених частиною другою статті 1 Закону України “Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків”.

5. Відносини, що виникають у зв'язку з отриманням особами соціальних та інших послуг у місцях проживання, зокрема у закладах для бездомних осіб, установах/закладах надання соціальних послуг (стаціонарні, тимчасового перебування), регулюються законодавством з питань надання таких послуг.

Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:



1) державний житловий фонд – житло, власником якого є держава на території

Підписувач Шураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

2) доступне житло – житло, право власності або користування на яке набувається особами за підтримки держави чи органів місцевого самоврядування, з урахуванням рівня їх доходів та майнового стану, шляхом набуття соціального житла на правах оренди, або шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла;

3) житло – житлові будинки, квартири, кімнати, блоки, секції, інші житлові приміщення в житлових будинках, житлові приміщення в нежитлових будівлях, які відповідають вимогам до споживчої якості житла і призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання;

4) житлова політика – система взаємопов'язаних послідовних дій держави, спрямованих на створення та забезпечення умов, за яких особи можуть реалізувати своє право на житло шляхом будівництва житла, придбання його у власність або отримання у користування;

5) житловий фонд України – сукупність житла на території України;

6) житловий фонд територіальних громад – житло, власником якого є територіальні громади;

7) загальні вимоги до споживчої якості житла – вимоги до площ, експлуатаційних, санітарно-гігієнічних та інших характеристик житла, придатного для постійного проживання;

8) Єдина інформаційно-аналітична житлова система – інформаційно-комунікаційна система, що забезпечує збирання, накопичення, захист, облік, відображення, оброблення та надання відомостей про житловий фонд України, а також про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло;

9) мінімальні вимоги до споживчої якості житла – вимоги до площ, експлуатаційних, санітарно-гігієнічних та інших характеристик житла, придатного для тимчасового проживання;

10) особи, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло – особи, які відповідають умовам, визначеним статтею 30 цього Закону, та мають право на отримання житла у користування безоплатно чи за доступну для них плату або на участь у фінансово-кредитних механізмах підтримки будівництва (придбання) житла;

11) приватний житловий фонд – житло, власником якого є фізичні особи або юридичні особи приватного права;

12) службове житло – житло, яке надається в оренду особам, які у зв'язку із характером їх трудових відносин, проходженням служби повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

13) 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, за договором оренди соціального житла, що надається 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.

2. Термін “домогосподарство” вживаються у цьому Законі у значенні, наведеному в Законі України “Про Всеукраїнський перепис населення”.

3. Інші терміни вживаються у значеннях, наведених у Цивільному кодексі України та інших законах України.

Стаття 3. Право на житло

1. Відповідно до Конституції України, цього та інших законів України, кожна особа має право на житло, захист якого гарантується законодавством та яке відповідає встановленим законодавством вимогам, зокрема щодо споживчої якості житла.

2. Правові та організаційні основи створення повноцінного життєвого середовища, сталого розвитку територій, забезпечення надійності та безпеки об'єктів будівництва встановлюються Законами України “Про регулювання містобудівної діяльності”, “Про архітектурну діяльність”, іншими законодавчими актами України, планами і програмами з питань будівництва, містобудування та архітектури.

Основні вимоги до будівель і споруд, дотримання яких повинно бути забезпечено під час проектування, будівництва та експлуатації об'єктів з урахуванням їх функціонального призначення, визначаються Законом України “Про будівельні норми”.

Забезпечення енергетичної ефективності будівель, підвищення рівня енергетичної ефективності з урахуванням місцевих кліматичних умов та забезпечення належних умов для проживання та/або життєдіяльності людей у таких будівлях здійснюється відповідно до Закону України “Про енергетичну ефективність будівель”.

3. Для створення умов, за яких кожен матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або орендувати, в Україні реалізуються механізми державної підтримки реалізації права на житло.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

4. 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 або набуття права власності на житло шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла.

5. Особам, житло яких стало непридатним для проживання внаслідок надзвичайних ситуацій, внутрішньо переміщеним особам та іншим визначеним законом категоріям осіб житло, у тому числі у тимчасове безоплатне користування, надається відповідно до Кодексу цивільного захисту України, Закону України “Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб” та інших законодавчих актів України. Отримання тимчасового житла не позбавляє осіб права скористатися механізмами державної підтримки, визначеними цим Законом.

6. Для тимчасового проживання сімей та одиноких осіб у складі житлового фонду усіх форм власності можуть створюватися гуртожитки. Особливості реалізації права на житло осіб, які проживають у гуртожитку, визначаються Законом України “Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків”.

7. Особи, виходячи з власних потреб і можливостей, з урахуванням рівня доходу, а також пільг і гарантій, визначених законами, самостійно обирають механізми державної підтримки реалізації права на житло.

Стаття 4. Житлові відносини

1. Житлові відносини – це суспільні відносини щодо реалізації права осіб на житло, володіння, користування і розпорядження житлом, формування, наповнення та використання житлового фонду в Україні.

2. Суб'єктами житлових відносин є фізичні та юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

3. Об'єктом житлових відносин є житло в межах території України.

4. Житлові відносини регулюються Конституцією України, цим Законом та законодавством України.

Стаття 5. Житлові права та обов'язки осіб

1. Особи мають право побудувати житло, придбати його у власність, взяти в оренду або отримати у користування.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

Особи можуть набувати права на житло також з інших підстав, визначених законом.

2. Особи реалізують право на житло на власний розсуд, крім обмежень, які передбачені цим та іншими законами України.

3. Особи зобов'язані своєчасно оплачувати житлово-комунальні послуги, вносити орендну плату, здійснювати виконання зобов'язань за фінансово-кредитними механізмами підтримки будівництва (придбання) житла.

4. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла, виселений із займаного житла або обмежений у праві користування житлом інакше як із підстав і в порядку, передбачених законом та/або за рішенням суду.

5. Забороняється використання житла не за призначенням. Особи зобов'язані використовувати житло відповідно до призначення, дотримуватися правил користування житловими приміщеннями, забезпечувати ефективне управління житлом та належне його утримання, ощадливо використовувати енергетичні та інші ресурси, дотримуватися правил добросусідства.

6. 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).

Порядок заміни житла, у якому проживає особа/особи з обмеженнями повсякденного функціонування, у разі його невідповідності вимогам щодо безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення та неможливості пристосування до таких вимог, визначається Кабінетом Міністрів України.

Стаття 6. Принципи, пріоритети, мета та завдання житлової політики

1. Житлова політика базується на таких принципах:

1) принцип доступності та безбар'єрності житла – житлова політика сприяє забезпеченню осіб житлом залежно від їх потреб і можливостей, при цьому забезпечується поєднання економічної та фізичної доступності житла для кожного в розумінні фізіологічних, культурних та соціальних потреб осіб;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

2) принцип непорушності права на житло та недоторканності житла – власники та користувачі мають можливість стабільного здійснення прав щодо володіння, користування та, у встановлених законодавством випадках, розпорядження житлом;

3) принцип прозорості та громадської участі – відкрита своєчасна комунікація, розробка та реалізація житлової політики із забезпеченням вільної участі громадськості та інших суб'єктів житлових відносин;

4) принцип свободи вибору – особам надана можливість самостійно та на власний розсуд реалізувати своє право на житло шляхом вибору різних механізмів, передбачених цим та іншими Законами України;

5) принцип справедливості та рівного доступу кожного до житла – житлова політика має сприяти недискримінації та рівному доступу до житла всіх осіб, незалежно від соціальних, економічних, особистих характеристик, таким чином запобігаючи будь-якій формі дискримінації у сфері житла. Принцип справедливості та рівного доступу кожного до житла передбачає побудову системи житлової політики такою, яка дає змогу захистити право на житло кожної особи, не допускати свавілля і нерівності серед суб'єктів житлових відносин, визначає осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, встановлює відповідальність самих осіб у процесі реалізації житлових прав перед державою та іншими особами;

6) принцип стратегічного планування – системна діяльність із обґрунтування й ухвалення рішень щодо житлової політики на основі даних аналізу зовнішнього оточення та внутрішнього потенціалу, яка охоплює комплекс стратегій, планів, проектів і програм.

7) принцип соціальної інтеграції - розвиток районів зі змішаним доходом, соціальна інклюзія та мобільність, запобігання концентрації бідності та різноманіття соціально-економічного походження, культурної ідентичності.

2. Основними пріоритетами житлової політики є:

1) запобігання і вирішення проблеми бездомності;

2) формування, наповнення, облік та ефективне використання житлових фондів з метою забезпечення осіб житлом;

3) забезпечення доступу осіб до різних механізмів державної підтримки, передбачених цим та іншими законами України;

4) прозорість орендних відносин, забезпечення прав орендарів та орендодавців;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

5) надання особам компенсації за знищене або пошкоджене житло у випадках, визначених цим та іншими законами України;

6) розроблення, затвердження та виконання документів стратегічного планування і реалізації житлової політики, місцевих, регіональних та державних цільових програм з питань, що стосуються реалізації прав осіб на житло;

7) залучення громадськості до формування та реалізації житлової політики;

8) встановлення та періодичне оновлення вимог до споживчої якості житла, які відповідають динамічним ринковим умовам та технологіям.

3. Метою житлової політики є створення умов для реалізації прав осіб на житло, регулювання взаємовідносин у сфері правових, економічних, соціальних та організаційних рішень щодо вирішення житлових питань.

4. Завданнями житлової політики є:

1) реалізація мети та принципів житлової політики;

2) створення умов та залучення фінансових ресурсів з метою формування житлового фонду, придбання, нового будівництва, реконструкції, реставрації, ремонту, забезпечення енергетичної ефективності житла, ефективного використання житлового фонду.

Стаття 7. Програмні документи житлової політики

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

2. До програмних документів житлової політики належать Державна стратегія житлової політики України, регіональні стратегії житлової політики та стратегії житлової політики територіальних громад.

3. Державна стратегія житлової політики України затверджується Кабінетом Міністрів України.

Регіональні стратегії житлової політики розробляються на період дії Державної стратегії житлової політики України та затверджуються відповідно Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласною, Київською та Севастопольською міськими радами протягом шести місяців з дня затвердження Державної стратегії житлової політики України на відповідний період.

Стратегії житлової політики територіальних громад розробляються на строк та з урахуванням пріоритетів, що визначені Державною стратегією



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

житлової політики України, відповідними регіональними стратегіями житлової політики та затверджуються сільськими, селищними, міськими радами.

4. Програмні документи житлової політики розробляються з урахуванням Законів України «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України» та «Про державні цільові програми».

5. Заходи, завдання та показники програмних документів житлової політики враховуються під час складання проектів державного та місцевих бюджетів на відповідний рік.

Стаття 8. Роль приватного сектору економіки та держави у створенні умов для реалізації права на житло

1. Роль державної житлової політики полягає у визначенні, регулюванні та управлінні природними межами між приватним, державним житловим фондом та житловим фондом територіальних громад з метою забезпечення максимальних можливостей для осіб обирати та мати доступне житло, яке б відповідало їхнім поточним потребам.

2. Держава створює сприятливі умови для розвитку житлового будівництва, забезпечення доступності житла для всіх верств населення.

3. Держава сприяє розвитку державно-приватного партнерства як важливого елементу сприяння вирішенню житлового питання.

4. Житлова політика визначає умови ринкових відносин у сфері житла з метою збільшення національної пропозиції житла, його різноманітності, якості, цінової доступності, наявності, комфортності та адаптивності.

Житлова політика також спрямована на мінімізацію можливих негативних наслідків неспроможності ринку, ринкових коливань, бідності домогосподарств та несприятливих соціальних проблем.

5. Щоб гарантувати, що всі особи можуть реалізувати своє право на житло, житлова політика має бути спрямована на забезпечення доступності житла у довгостроковій перспективі. Досягнення зазначеної мети здійснюється шляхом запровадження сприятливих механізмів, які дозволяють створити умови для доступності житла, яке набувається в оренду або у власність особами, які цього потребують.

Для досягнення цих цілей державна житлова політика повинна бути спрямована на надання повноважень, стимулювання, заохочення, регулювання приватної діяльності у житловій сфері.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

6. Державна політика у житловій сфері може забезпечити найкраще використання обмежених державних ресурсів за допомогою залучення досвіду, капіталів та стійкості до ризиків, притаманних приватному сектору, одночасно використовуючи їх для отримання максимальної довгострокової суспільної вигоди, включаючи забезпечення доступності та сталості житла в довгостроковій перспективі.

7. Житлова політика реалізується через спеціальне житлове законодавство або шляхом включення положень, пов'язаних з житлом, до законодавства, що стосується інших сфер.

8. З метою виконання житлових програм, будівництва та експлуатації житла, управління житловим фондом, виконання інших функцій, спрямованих на забезпечення реалізації житлових прав осіб, органами державної влади або місцевого самоврядування, можуть створюватися відповідні юридичні особи (далі – виконавці програм).

Виконавці програм можуть вступати в договірні відносини з фізичними особами та юридичними особами приватного права відповідно до вимог законодавства. Такі відносини можуть включати державно-приватне партнерство у сфері житлового будівництва, що здійснюється відповідно до Закону України “Про державно-приватне партнерство”.

Глава 2. Житловий фонд України

Стаття 9. Житловий фонд України

1. Житловий фонд України складає приватний житловий фонд, житловий фонд територіальних громад та державний житловий фонд.

2. Нежитлові приміщення в житлових будинках не належать до житлового фонду.

Стаття 10. Приватний житловий фонд

Житло приватного житлового фонду може використовуватись для особистого проживання власника та членів його сім'ї, передачі в оренду або користування на інших підставах, у тому числі для передачі за рішенням власника особам за договором оренди соціального житла, а також використовуватись в інший спосіб, не заборонений законом.

Стаття 11. Житловий фонд територіальних громад

1. Житло житлового фонду територіальних громад використовується у приватному секторі, передбаченому статтями 27, 28 цього Закону.



Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

використання житлового фонду територіальних громад, призначеного для забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, а також інших визначених законом категорій осіб можуть визначатися іншими законами України.

2. Контроль за цільовим використанням житлового фонду територіальних громад, його утриманням, експлуатацією та ремонтом здійснюють органи місцевого самоврядування або уповноважені ними органи.

3. Житло житлового фонду територіальних громад не підлягає обміну, поділу, використанню для вселення інших осіб без згоди власника, приватизації, продажу та іншому відчуженню, крім випадків, передбачених законом.

Стаття 12. Державний житловий фонд

1. Державний житловий фонд може використовуватися у порядку, передбаченому статтями 27, 28 цього Закону. Особливості використання державного житлового фонду, призначеного для забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, а також інших визначених законом категорій осіб можуть визначатися іншими законами України.

2. Контроль за цільовим використанням державного житлового фонду, його утриманням, експлуатацією та ремонтом здійснює орган державної влади або уповноважений ним орган.

3. Житло державного житлового фонду не підлягає обміну, поділу, використанню для вселення інших осіб без згоди власника, приватизації, продажу та іншому відчуженню, крім випадків, передбачених законом.

Стаття 13. Формування та наповнення житлових фондів

1. Формування житлових фондів здійснюється шляхом:

- 1) будівництва нового житла;
- 2) реконструкції існуючого житла, а також переведення нежитлових приміщень та будівель у житлові;
- 3) передачі житла з приватної у державну власність та власність територіальних громад на підставах, визначених законом;
- 4) передачі у власність територіальних громад житла, вилученого на підставі судових рішень або визнаного в установленому законом порядку безхазяйним або відумерлим;
- 5) передачі з державної власності у власність територіальних громад житла, побудованого за рахунок коштів державного бюджету;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

б) набуття права власності на житло на інших підставах, не заборонених законодавством України.

2. 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.

3. Якщо інше не передбачено законом, надходження від використання житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад, надходження від виконання зобов'язань за фінансово-кредитними механізмами підтримки будівництва (придбання) житла зараховуються до відповідного револьверного фонду, видатки з якого спрямовуються на формування, утримання або експлуатацію житлового фонду.

4. Умови формування фондів житла з використанням коштів міжнародних донорів та міжнародної технічної допомоги можуть бути визначені окремими угодами з такими міжнародними донорами та іншими документами, прирівняними до них, відповідно до законодавства України.

5. Умови формування фондів приміщень для проживання осіб у зв'язку із отриманням ними соціальних та інших послуг, зокрема у закладах для бездомних осіб, установах/закладах надання соціальних послуг (стаціонарні, тимчасового перебування), можуть визначатися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством з питань надання таких послуг.

Стаття 14. Розпорядження та управління житловим фондом

1. Власники житла мають право володіти, користуватися і розпоряджатися житлом відповідно до закону.

2. Розпорядження житловим фондом здійснюється власником або уповноваженим ним суб'єктом у межах, визначених законодавством України, шляхом надання житла особам у користування безоплатно чи за доступну для них плату, виключення житла з житлового фонду, переведення житлових приміщень в нежитлові, прийняття інших рішень, пов'язаних з набуттям, зміною або припиненням речових прав на житло.

3. Розпорядження державним житловим фондом здійснюють органи державної влади самостійно або через уповноважених ними суб'єктів.

4. Розпорядження житловим фондом територіальних громад здійснюють органи місцевого самоврядування самостійно або через уповноважених ними суб'єктів.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

5. Виключення житла з житлового фонду, переведення житлових приміщень в нежитлові може здійснюватись 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.

Виключення житла з житлового фонду не є підставою для припинення права власності на таке майно.

6. Дачні і садові будинки, що відповідають державним будівельним нормам, можуть бути переведені у житлові будинки в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, на підставі рішення органу місцевого самоврядування у разі дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеним відповідною містобудівною документацією.

7. 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 законом.

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

Стаття 15. Повноваження Кабінету Міністрів України у сфері житлової політики

1. До повноважень Кабінету Міністрів України у сфері житлової політики належить:

1) спрямування та координація роботи міністерств, інших органів виконавчої влади у сфері житлової політики;

2) затвердження Державної стратегії житлової політики України та Плану заходів з її реалізації;

3) затвердження порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, порядку подання інформації про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, визначення адміністратора Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

4) визначення порядку заміни житла, у якому проживає особа/особи з обмеженнями повсякденного функціонування, у разі його невідповідності вимогам щодо безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення та неможливості пристосування до таких вимог;

5) затвердження порядку виключення житла з житлового фонду, переведення житлових приміщень в нежитлові, порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у житлові будинки;

6) визначення порядків реалізації фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання)житла за рахунок коштів державного бюджету;

7) визначення порядку надання соціального житла, порядку розрахунку плати за таке житло та затвердження типового договору оренди соціального житла;

8) визначення переліку категорій осіб, яким може бути надано службове житло з державного житлового фонду, порядку надання службового житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад та порядку визначення розміру плати за його оренду;

9) затвердження порядку визнання підприємств, установ та організацій операторами доступного житла;

10) здійснення інших повноважень у сфері житлової політики, визначених Конституцією та законами України.

Стаття 16. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики

1. До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики належить:

1) визначення пріоритетних напрямів розвитку житлової політики, розроблення та подання до Кабінету Міністрів України Державної стратегії житлової політики України та Плану заходів з її реалізації;

2) забезпечення нормативно-правового регулювання у сфері житлової політики, зокрема:

затвердження загальних вимог до споживчої якості житла;

затвердження мінімальних вимог до споживчої якості житла;

3) інформування та надання роз'яснень щодо здійснення державної житлової політики;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

4) здійснення інших, визначених Конституцією та законами України повноважень щодо формування державної житлової політики.

Стаття 17. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику

1. До повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику, належить:

1) координація діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування з питань реалізації права осіб на житло, забезпечення виконання заходів, завдань та показників Державної житлової стратегії України та Плану заходів з її реалізації;

2) здійснення моніторингу реалізації Державної житлової стратегії України та надання пропозиції щодо коригування її завдань та заходів;

3) забезпечення створення, функціонування та ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, виконання інших функцій власника цієї системи;

4) отримання, узагальнення та надання інформації для планування і прогнозування розвитку житлових відносин в Україні, формування і використання житлового фонду, ведення галузевої звітності з питань реалізації права на житло;

5) здійснення організаційного забезпечення з питань запровадження фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла, надання соціального, службового житла;

6) виконання державних цільових програм, визначення житлових потреб осіб у розрізі регіонів та механізмів державної підтримки, забезпечення ефективного використання бюджетних коштів в межах повноважень, визначених законом;

7) здійснення контролю за дотриманням вимог законодавства у сфері житлової політики в межах повноважень, визначених законом;

8) здійснення інших, визначених Конституцією та законами України повноважень щодо реалізації державної житлової політики.

Стаття 18. Повноваження місцевих державних адміністрацій у сфері житлової політики

1. До повноважень місцевих державних адміністрацій у сфері житлової політики належать:



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

1) забезпечення реалізації житлової політики на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці, розроблення та виконання заходів, завдань і показників регіональних стратегій житлової політики та планів заходів з їх реалізації;

2) розпорядження та управління житлом державного житлового фонду, що передане до сфери їх управління;

3) сприяння реалізації фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла;

4) прийняття рішень щодо надання соціального, службового житла з державного житлового фонду;

5) здійснення у межах повноважень, визначених законом, контролю за дотриманням вимог законодавства у сфері житлової політики на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці, контроль за цільовим використанням житлового, його утриманням, експлуатацією та ремонтом;

6) здійснення інших повноважень, визначених Конституцією та законами України.

Стаття 19. Повноваження органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики

1. До повноважень органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики належать:

1) забезпечення реалізації житлової політики на території відповідних територіальних громад, розроблення, затвердження та виконання заходів, завдань і показників стратегій житлової політики територіальних громад та планів заходів з їх реалізації;

2) формування та наповнення житлового фонду територіальних громад, розпорядження та управління таким житловим фондом;

3) забезпечення обліку житла житлового фонду територіальних громад, організація обліку житлового фонду усіх форм власності на території відповідних територіальних громад;

4) прийняття рішень про виключення житла з житлового фонду, переведення житлових приміщень в нежитлові, переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у житлові будинки;

5) участь у реалізації фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла;

6) прийняття рішень щодо надання соціального, службового житла;



Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

7) прийняття рішень щодо надання земельних ділянок житлово-будівельним та житловим кооперативам, операторам доступного житла відповідно до Земельного кодексу України;

8) 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;

9) здійснення у межах повноважень, визначених законом, контролю за дотриманням вимог законодавства у сфері житлової політики на території відповідних територіальних громад, контроль за цільовим використанням житлового фонду територіальних громад, його утриманням, експлуатацією та ремонтом;

10) визначення переліку категорій осіб, яким може бути надано службове житло з житлового фонду територіальних громад;

11) здійснення інших повноважень, визначених Конституцією та законами України.

Розділ II. РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЖИТЛО

Глава 4. Загальні положення щодо реалізації права на житло

Стаття 20. Механізми реалізації права на житло

1. Право осіб на житло реалізується шляхом набуття права власності, користування чи оренди житла, а також шляхом використання інших механізмів реалізації права на житло у межах, встановлених цим та іншими законами України.

Стаття 21. Реалізація права на житло шляхом його будівництва та придбання

1. Особи можуть самостійно побудувати житло або придбати його у власність.

2. Будівництво житла здійснюється відповідно до містобудівного законодавства, будівельних норм і правил, на підставі затвердженої проектною документації або будівельного паспорта забудови земельної ділянки.

3. Особливості залучення коштів осіб для будівництва житла в об'єктах незавершеного будівництва та механізми захисту прав таких осіб визначаються



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

Законом України “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”.

Стаття 22. Реалізація права на житло шляхом оренди житла

1. Особи можуть самостійно реалізувати право на житло шляхом отримання його у користування на підставі договорів оренди. Власники житла приватного житлового фонду можуть передавати житло для проживання у ньому осіб на певний строк за плату на умовах та у порядку, визначеному договором оренди та законодавством.

2. Договори оренди житла укладаються відповідно до Глави 59 Цивільного кодексу України та є підставою для вселення в житло.

3. 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”.

4. Члени сім’ї, домогосподарства орендаря та інші особи, які проживають разом з ним за згодою орендодавця, користуються нарівні з орендарем усіма правами і несуть усі обов’язки, що випливають із договору оренди.

Стаття 23. Державно-приватне партнерство як механізм будівництва доступного житла

1. Відносини, що виникають у зв’язку із державно-приватним партнерством як механізмом будівництва доступного житла, регулюються Законом України “Про державно-приватне партнерство”.

Стаття 24. Оператори доступного житла

1. З метою сприяння реалізації права осіб на житло в Україні можуть створюватися оператори доступного житла – підприємства, установи, організації, основною статутною діяльністю яких є будівництво доступного житла або здійснення управління таким житлом, або будівництво та здійснення управління доступним житлом.

Оператори доступного житла приватної форми власності можуть бути створені виключно для будівництва соціального житла або здійснення управління таким житлом, або будівництва та здійснення управління соціальним житлом.

2. Доступне житло, будівництво якого здійснюється операторами доступного житла має відповідати вимогам до споживчої якості житла та



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

вимогам будівельних норм до житла II категорії з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків. При визначенні вартості доступного житла незалежно від джерел фінансування застосовуються кошторисні норми України щодо ціноутворення у будівництві.

3. Підприємства, установи, організації незалежно від форм власності можуть бути визнані операторами доступного житла у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, з внесенням інформації про них до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

4. Держава створює умови для здешевлення вартості доступного житла. Рішенням органів місцевого самоврядування земельні ділянки для будівництва доступного житла операторам доступного житла надаються на умовах, визначених Земельним кодексом України. Оператори доступного житла у порядку, визначеному законодавством, мають право на отримання пільгових довгострокових кредитів, грантів та компенсацій за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів, коштів міжнародної технічної допомоги, інших джерел, не заборонених законодавством, на отримання державних та місцевих гарантій для забезпечення виконання частини боргових зобов'язань за кредитами (позиками), що залучаються для фінансування будівництва доступного житла та управління ним.

Законами України операторам доступного житла можуть бути встановлені інші пільги і гарантії.

5. Житло, побудоване операторами доступного житла державної та комунальної форми власності, використовується відповідно до статей 26-28 цього Закону.

Житло, побудоване операторами доступного житла приватної форми власності, використовується відповідно до статті 27 цього Закону.

Використання доступного житла не за призначенням забороняється.

При відчуженні соціального житла, що належить на праві власності операторам доступного житла приватної форми власності, цільове призначення такого житла зберігається.

6. Проведення суб'єктом аудиторської діяльності аудиту фінансової звітності оператора доступного житла та оприлюднення аудиторського звіту здійснюється згідно з вимогами, встановленими Законом України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" для підприємств, що становлять суспільний інтерес.

7. Відносини, пов'язані з діяльністю операторів доступного житла, що

виникають при організації будівництва доступного житла та здійсненні



Документ СЕД
 Підписувач Шураков Василь Олександрович
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
 та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

управління таким житлом, у тому числі щодо його формування, утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування, збереження та розвитку, регулюються законом.

Стаття 25. Житлово-будівельні та житлові кооперативи

1. Житлово-будівельні та житлові кооперативи створюються з метою реалізації членами таких кооперативів права на житло шляхом нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту та утримання житла.

Для будівництва житла з метою набуття права власності на нього створюються житлово-будівельні кооперативи.

Для спільного володіння і користування житлом членами кооперативу створюються житлові кооперативи.

2. Діяльність житлово-будівельних та житлових кооперативів регулюється Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України, Законом України “Про кооперацію”, цим Законом та статутами житлово-будівельних та житлових кооперативів.

3. Житлово-будівельним, житловим кооперативам, усі члени яких є особами, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло та внесені до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для будівництва житлових будинків надаються на умовах, визначених Земельним кодексом України.

4. Інформація про житлово-будівельні та житлові кооперативи, їх членів, а також про будинки таких кооперативів вноситься до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

5. До державної підтримки в реалізації права на житло, що надається членам житлово-будівельних та житлових кооперативів, застосовуються положення статті 26 цього Закону, у тому числі щодо відчуження житла, набутого у власність шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

Глава 5. Механізми державної підтримки реалізації права на житло

Стаття 26. Реалізація права на житло шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла

1. Особи, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло та внесені до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи можуть побудувати житло або придбати його у власність за підтримки держави чи органів місцевого самоврядування шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла.

2. Фінансово-кредитні механізми підтримки будівництва (придбання) житла реалізуються за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів, коштів міжнародної технічної допомоги, інших джерел, не заборонених законодавством, та передбачають:

1) надання пільгових довгострокових кредитів на нове будівництво, реконструкцію або придбання житла у власність з державною підтримкою;

2) сплату частини вартості житла, компенсацію за належні для отримання жилі приміщення;

3) оплату частини пайових внесків членів житлово-будівельних та житлових кооперативів, надання пільгових довгострокових кредитів чи компенсацію частини відсотків за кредитами на оплату таких внесків;

4) забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу.

Законами України можуть бути встановлені інші механізми підтримки будівництва (придбання) житла.

3. Розмір підтримки, що надається в рамках реалізації фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла, розраховується з урахуванням кількості членів сім'ї, домогосподарства та інших нормативів, що встановлюються у порядках реалізації таких механізмів, визначених частиною п'ятою цієї статті.

4. Житло, яке набувається у власність шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла не може бути відчужене протягом 10 років з моменту набуття права власності на таке житло. Заборона на відчуження житла, набутого у власність шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла накладається строком на 10 років.

Відчуження житла, набутого у власність шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла до спливу



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

строку в 10 років, можливе за умови повернення коштів отриманої державної підтримки у порядку та на умовах, визначених Кабінетом Міністрів України.

5. Порядки реалізації фінансово-кредитних механізмів, визначених частиною другою цієї статті, за рахунок коштів державного бюджету затверджуються Кабінетом Міністрів України, за рахунок коштів місцевих бюджетів – відповідними органами місцевого самоврядування.

Стаття 27. Соціальне житло

1. Особам, в тому числі тим, які потребують соціального захисту, та іншим категоріям осіб, визначеним цим та іншими Законами України, надається соціальне житло. Таке житло має відповідати вимогам до споживчої якості житла.

2. Соціальне житло з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад надається особам за договором оренди соціального житла на підставі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування.

3. Плата за соціальне житло включає плату за оренду соціального житла та житлово-комунальні послуги.

4. Плата за оренду соціального житла встановлюється з урахуванням пільг і гарантій, визначених законами, виплат соціальної допомоги, на які особа (сім'я), домогосподарство має право відповідно до законодавства та залежно від рівня доходу та майна особи (сім'ї), домогосподарства.

Згідно із законодавством особам може надаватись субсидія на оплату оренди соціального житла з урахуванням критеріїв оцінки фінансово-майнового стану особи (сім'ї), домогосподарства у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

5. Особи сплачують житлово-комунальні послуги відповідно до Закону України “Про житлово-комунальні послуги”. Надання пільг і субсидій для оплати житлово-комунальних послуг здійснюється відповідно до законодавства.

6. Платежі за оренду соціального житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад, які вносяться безпосередньо особами, зараховуються до відповідного револьверного фонду, видатки з якого спрямовуються виключно на будівництво нового соціального житла для надання його в оренду, утримання, експлуатацію та ремонт такого житла.

7. Забезпечення осіб соціальним житлом може здійснюватися шляхом укладення особою договору оренди соціального житла приватного житлового фонду. При цьому сплата платежів за оренду соціального житла приватного

фонду залежно від рівня доходу особи (сім'ї), домогосподарства та з



Підписувач Шураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

урахуванням пільг і гарантій, визначених законами, здійснюється на підставі договору оренди соціального житла відповідно до закону.

Держава сприяє розвитку оренди соціального житла приватної форми власності.

8. Інформація про соціальне житло державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад, а також житло приватного житлового фонду, власники якого мають намір укласти договори оренди соціального житла, вноситься до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

9. Інформація про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло та відповідно до закону мають право на отримання соціального житла, вноситься до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

10. Надання соціального житла здійснюється з урахуванням кількості членів сім'ї чи домогосподарства орендаря, з урахуванням вимог до споживчої якості житла.

11. Забезпечення осіб соціальним житлом та надання субсидії на оплату оренди соціального житла здійснюється відповідно до закону.

12. Порядок надання соціального житла, порядок розрахунку плати за соціальне житло та типовий договір оренди соціального житла затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Стаття 28. Службове житло

1. Службове житло, що належить до державного житлового фонду 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, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

2. Службове житло з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад надається особам на підставі рішення відповідного органу державної влади, органу місцевого самоврядування, державного підприємства, установи чи організації, у господарському віданні або оперативному управлінні яких перебуває відповідне житло.

3. Рішення, прийняті відповідно до частини другої цієї статті, є підставою для укладення договору оренди службового житла.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

Примірна форма договору оренди службового житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад затверджуються Кабінетом Міністрів України.

4. Особи, які відповідно до договору оренди службового житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад проживають у службовому житлі, самостійно вносять плату за оренду такого житла, а також сплачують житлово-комунальні послуги відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги». Порядок визначення розміру плати за оренду службового житла затверджується Кабінетом Міністрів України.

5. 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) є підставою для припинення користування службовим житлом та виселення у порядку, передбаченому договором та законодавством України.

6. Перелік категорій осіб, яким може бути надано службове житло з державного житлового фонду, визначається Кабінетом Міністрів України. Переліки категорій осіб, яким може бути надано службове житло з житлового фонду територіальних громад, визначаються відповідними органами місцевого самоврядування.

7. Інформація про житло з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад, яке може бути надане за договором оренди службового житла, вноситься до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

8. Підприємства, установи й організації приватної форми власності можуть забезпечувати своїх працівників службовим житлом у порядку та на умовах, визначених такими підприємствами, установами та організаціями відповідно до законодавства України, а також вносити відомості про можливості забезпечення службовим житлом до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

9. Проживання осіб у службовому житлі не може бути підставою для відмови в участі у реалізації інших механізмів державної підтримки в реалізації права на житло.

Глава 6. Інформаційне забезпечення реалізації права на житло

Стаття 29. Облік житла

1. Житло приватного житлового фонду, житлового фонду територіальних громад та державного житлового фонду підлягає обов'язковому обліку, шляхом



Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

внесення відомостей про житло до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи. Перелік таких відомостей визначається Кабінетом Міністрів України.

2. Відомості про житло, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва, інших інформаційно-комунікаційних системах державної форми власності вносяться до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи шляхом електронної інформаційної взаємодії. Інші відомості вносяться суб'єктами, що забезпечують здійснення обліку житла.

3. Облік житла здійснюється:

1) щодо державного житлового фонду – органами державної влади або уповноваженими ними суб'єктами;

2) щодо житлового фонду територіальних громад – органами місцевого самоврядування або уповноваженими ними суб'єктами;

3) щодо приватного житлового фонду – власниками житла або уповноваженими ними суб'єктами;

4) щодо житла, визнаного в установленому законом порядку безхазяйним або відумерлим, – органами місцевого самоврядування або уповноваженими ними суб'єктами.

4. Організацію обліку житлового фонду на території відповідних територіальних громад забезпечують виконавчі органи сільських, селищних, міських рад.

Стаття 30. Особи, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло

1. Державною підтримкою в реалізації права на житло можуть скористатися 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. Такими, які не мають доступу до житла, вважаються особи, які не мають у власності чи користуванні на інших підставах житлових приміщень, що відповідають мінімальним вимогам до споживчої якості житла, або житло яких стало непридатним для проживання внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій, терористичних актів чи інших обставин, якщо з урахуванням рівня доходу та майнового стану домогосподарства такі особи не можуть самостійно реалізувати своє право на житло.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

2. Інформація про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, вноситься до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

3. Критерії визначення осіб такими, що можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло та можуть бути внесені до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, відповідно до вимог, визначених цим та іншими законами України, затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Стаття 31. Єдина інформаційно-аналітична житлова система

1. Єдина інформаційно-аналітична житлова система створюється, серед іншого, з метою забезпечення реалізації права осіб на житло, сталого й ефективного використання житлового фонду в Україні, дотримання прав та інтересів фізичних та юридичних осіб, територіальних громад, органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики шляхом забезпечення повною, достовірною та актуальною інформацією про житловий фонд України та про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло.

Єдина інформаційно-аналітична житлова система створюється для забезпечення збирання, накопичення, обліку, обробки, зберігання та захисту інформації та документів про:

- 1) осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, стан її отримання;
- 2) механізми державної підтримки реалізації права на житло, в тому числі умови державних та місцевих програм, що передбачають реалізацію механізмів державної підтримки реалізації права на житло;
- 3) житло;
- 4) операторів доступного житла;
- 5) житлово-будівельні та житлові кооперативи, їх членів, а також про будинки таких кооперативів.

У Єдиній інформаційно-аналітичній житловій системі може забезпечуватися збирання, накопичення, облік, обробка, зберігання та захист іншої інформації та документів, визначених Кабінетом Міністрів України в порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

2. Відомості Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи використовуються для:



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

1) отримання інформації для планування і прогнозування розвитку житлових відносин в Україні, прийняття програмних документів житлової політики, місцевих, регіональних та державних цільових програм, визначення потреб та розподілу коштів для реалізації права осіб на житло;

2) прийняття органами державної влади та органами місцевого самоврядування рішень щодо реалізації права осіб на житло, сталого й ефективного використання житлового фонду;

3) забезпечення відкритого доступу до інформації про житло, включаючи відомості про надання житла особам на умовах, визначених цим та іншими Законами України;

4) пошуку особами, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, наявного на території відповідної територіальної громади житла, яке може бути отримане на умовах, визначених цим та іншими Законами України;

5) здійснення контролю (у тому числі громадського) за дотриманням вимог законодавства у сфері житлової політики;

б) виконання інших дій та надання послуг, пов'язаних з реалізацією особами права на житло, визначених у порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

3. Власником Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи та володільцем інформації в цій системі є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику.

4. Адміністратором Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи є визначене Кабінетом Міністрів України державне підприємство, установа, організація, що належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері інформатизації, формування і використання національних електронних інформаційних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства, яке:

1) здійснює адміністрування Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи;

2) забезпечує технічну взаємодію Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи з іншими державними електронними інформаційними системами;

3) забезпечує доступ до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи суб'єктів, право доступу яких визначено законодавством;

4) здійснює інші повноваження, передбачені законом.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

5. Користувачами Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи (далі - користувачі) є виконавчі органи рад, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики, Фонд державного майна України, місцеві державні адміністрації, військові адміністрації населених пунктів, військово-цивільні адміністрації населених пунктів, центри надання адміністративних послуг, органи соціального захисту населення, нотаріуси, оператори доступного житла, державні реєстратори речових прав на нерухоме майно, виконавці комунальних послуг, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, управителі багатоквартирних будинків, гуртожитків, житлово-будівельних та житлових кооперативів, які забезпечують утримання відповідних будинків, власники житла, особи, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, інші фізичні та юридичні особи, визначені у порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Користувачі та/або відповідальні посадові особи таких користувачів отримують доступ до електронного кабінету користувача після проходження процедури електронної ідентифікації та автентифікації з використанням інтегрованої системи електронної ідентифікації.

6. Доступ користувачів до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи здійснюється через електронний кабінет користувача Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи або іншу інформаційно-комунікаційну систему державної форми власності, інтегровану з Єдиною інформаційно-аналітичною житловою системою.

7. Єдина інформаційно-аналітична житлова система створюється з використанням програмного забезпечення, що забезпечує його сумісність і електронну інформаційну взаємодію з інформаційно-комунікаційними системами державної форми власності, у тому числі Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Державним земельним кадастром, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, Єдиним державним реєстром ветеранів війни, Єдиною інформаційною системою соціальної сфери, Єдиним державним реєстром транспортних засобів, Єдиним державним демографічним реєстром, Державним реєстром актів цивільного стану громадян, Державним реєстром фізичних осіб - платників податків, Єдиним державним реєстром судових рішень, інформаційно-аналітичною платформою електронної верифікації та моніторингу та іншими публічними електронними реєстрами та інформаційно-комунікаційними системами, визначеними у порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.



Підписувач Шураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

Електронна інформаційна взаємодія Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи з публічними електронними реєстрами та інформаційно-комунікаційними системами державної форми власності здійснюється з використанням системи електронної взаємодії електронних ресурсів відповідно до порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

8. Інформація, внесена до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, є відкритою і загальнодоступною, крім реєстраційних номерів облікових карток платників податків, паспортних даних, місця проживання особи, інших персональних даних та іншої інформації, перелік якої визначається у порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Інформація, відомості або інші персональні дані про особу, що містяться в Єдиній інформаційно-аналітичній житловій системі, використовуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову та бюджетну політику, в обов'язку, визначеному Законом України “Про верифікацію та моніторинг державних виплат”, для верифікації та моніторингу державних виплат.

9. Порядок ведення, структура, обсяг інформації, яка вноситься до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, порядок її взаємодії з іншими інформаційно-комунікаційними системами, порядок підключення користувачів, надання, блокування, відновлення та анулювання доступу користувачів до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, порядок та обсяги користування інформацією, отриманою в порядку електронної інформаційної взаємодії між Єдиною інформаційно-аналітичною житловою системою та іншими інформаційно-комунікаційними системами державної форми власності, перелік адміністративних послуг та сервісів, які надаються з використанням Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, або функціоналу користувачів, зазначених у частині п'ятій цієї статті, визначається у порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

10. Створення програмно-технічних засобів Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи здійснюється за рахунок коштів державного бюджету та міжнародної технічної та/або поворотної чи безповоротної фінансової допомоги міжнародних організацій.

11. Програмне забезпечення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи є об'єктом права державної власності. Майнові права на програмне забезпечення належать державі в особі власника Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи .

12. Обробка та захист персональних, інших даних та інформації здійснюються відповідно до Законів України “Про захист інформації в



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

інформаційно-комунікаційних системах”, “Про захист персональних даних” та інших законодавчих актів у сфері захисту інформації.

13. Програмне забезпечення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи має забезпечувати окреме зберігання даних про метадані документів та відомостей, що внесені до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, з метою підтвердження їх походження, цілісності та достовірності.

14. На підставі даних Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи може формуватися аналітична та статистична інформація (документація).

15. За підключення та доступ до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, внесення відомостей і користування Єдиною інформаційно-аналітичною житловою системою плата не стягується.

За формування аналітичної інформації (документації), витягів, довідок з Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи стягується плата в порядку, визначеному порядком ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Розділ III. ЗАХИСТ ПРАВА НА ЖИТЛО

Глава 7. Гарантії забезпечення та способи захисту права на житло

Стаття 32. Гарантії забезпечення права на житло

1. Держава гарантує право кожного на житло відповідно до Конституції України, цього та інших Законів України.

Реалізація механізмів підтримки будівництва (придбання) доступного житла здійснюється в межах наявного фінансування відповідно до Бюджетного кодексу України та з урахуванням завдань, визначених Державною стратегією житлової політики.

2. Ніхто не може бути виселений із займаного житла або обмежений у праві користування житлом інакше як з підстав і в порядку, визначених законом.

Забороняється виселення, переселення та відселення осіб, на яких поширюється дія цього Закону, які були на правових підставах вселені в житло державного житлового фонду або житлового фонду територіальних громад і фактично проживають у такому житлі, без попереднього надання їм (їхнім сім'ям) суб'єктами, що здійснюють таке виселення, переселення чи відселення, іншого житла, придатного для проживання, крім випадків, коли виселення проводиться добровільно або в судовому порядку.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

Виселення, переселення та відселення осіб з житла приватного житлового фонду здійснюється виключно з підстав і в порядку, встановлених законом.

Забороняється виселення, переселення та відселення осіб, стосовно яких триває спір щодо підстав їх вселення та/або підстав їх фактичного проживання у житлі, - до вирішення спору в досудовому або судовому порядку відповідно до закону, крім визначених законом випадків відселення для ліквідації наслідків аварій, пожеж, збройної агресії та інших надзвичайних ситуацій.

3. Виселення з житла державного житлового фонду або житлового фонду територіальних громад із наданням іншого житла у порядку, визначеному відповідним договором оренди, здійснюється з підстав:

- 1) проведення капітального ремонту, реконструкції чи реставрації житлового приміщення, коли такий ремонт, реконструкція чи реставрація не може бути проведено без виселення орендаря (користувача);
- 2) якщо житло підлягає знесенню;
- 3) якщо житло загрожує обвалом;
- 4) якщо житлове приміщення підлягає переведенню в нежитлове;
- 5) у випадку визнання житла таким, що перебуває в стані, непридатному для проживання у встановленому законодавством порядку;
- 6) з інших підстав, визначених законами України.

У разі відмови орендаря чи користувача від переселення в інше житло виселення може проводитись у судовому порядку.

4. Прийняття рішень про реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, відчуження житла для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності здійснюється відповідно до закону.

Стаття 33. Способи захисту права на житло

1. Держава забезпечує фізичним та юридичним особам належні та рівноцінні умови захисту прав на житло в порядку і способ, визначені законом.

2. Власник або користувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на житло.

3. Захист прав фізичних та юридичних осіб на житло здійснюється у спосіб, визначений законодавством України та/або договором.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

Стаття 34. Компенсація та відшкодування як способи захисту права на житло

1. 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 шляхом приведення їх до стану, що існував на момент пошкодження/руйнування житла, відшкодування їх вартості у грошовій формі.

2. Механізми поновлення порушених майнових прав осіб, житло яких було зруйновано/знищено або пошкоджено внаслідок збройної агресії, терористичних актів, бойових дій, диверсій, внутрішніх або міжнародних конфліктів, надзвичайних ситуацій повинні містити чітко визначений порядок такого поновлення особам, що є власниками житла.

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

4. Механізми та порядок поновлення порушених майнових прав осіб, житло яких було зруйновано/знищено або пошкоджено внаслідок збройної агресії, терористичних актів, бойових дій, диверсій, внутрішніх або міжнародних конфліктів, надзвичайних ситуацій визначаються законом.

Стаття 35. Повернення самовільно зайнятого житла

1. Житло вважається самовільно зайнятим, якщо особа вселилася до житла без належних правових підстав.

2. Вселення до житла без належних правових підстав забороняється.

3. Самовільно зайняте житло підлягає негайному поверненню власникам або особам, які користуються житлом на законних підставах.

4. Фізичні або юридичні особи, які незаконно зайняли житло, зобов'язані привести житло в придатний для використання стан і відшкодувати законним власникам або наймачам завдані збитки.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

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

Стаття 36. Контроль за дотриманням вимог законодавства у сфері житлової політики

1. Контроль за дотриманням вимог законодавства у сфері житлової політики здійснюється з метою реалізації єдиної державної політики в цій сфері та спрямований на забезпечення дотримання органами державної влади та органами місцевого самоврядування вимог законодавства щодо забезпечення реалізації права осіб на житло.

2. Контроль за дотриманням вимог законодавства у сфері житлової політики здійснюється місцевими державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, шляхом проведення планових та позапланових перевірок.

Підставою для проведення позапланової перевірки є:

1) звернення особи (осіб) про порушення, що спричинило шкоду її (їхнім) житловим правам, до якого додаються документи чи їх копії, що підтверджують такі порушення (за наявності);

2) необхідність перевірки виконання припису про усунення порушень вимог законодавства, виданого за результатами проведення попереднього заходу контролю.

3. Контроль за дотриманням вимог законодавства у сфері житлової політики здійснюється відповідно до Закону України "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності".

4. Громадський контроль за дотриманням вимог законодавства у сфері житлової політики мають право здійснювати фізичні особи, громадські об'єднання, інші недержавні організації шляхом доступу до публічної інформації, участі у роботі консультативно-дорадчих органів, створених при органах державної влади, органах місцевого самоврядування, подання індивідуальних чи колективних звернень громадян, подання запитів, подання позовів до суду та іншими способами, визначеними законом.

Стаття 37. Відповідальність за порушення житлового законодавства

1. Особи, винні у порушенні житлового законодавства, несуть кримінальну, адміністративну, цивільно-правову та іншу відповідальність відповідно до закону.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

2. Органи державної влади, органи місцевого самоврядування та їх посадові особи несуть відповідальність за порушення прав та охоронюваних законом інтересів фізичних та юридичних осіб щодо житла внаслідок їх неправомірних рішень, дій чи бездіяльності.

3. Рішення, дії чи бездіяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування та їх посадових осіб можуть бути оскаржені у порядку, визначеному Законом України “Про адміністративну процедуру”, та/або в судовому порядку.

Стаття 38. Відшкодування шкоди, заподіяної житловому фонду

1. Особи, які заподіяли шкоду житлу, внутрішньо будинковим системам та обладнанню, прибудинковим територіям, об'єктам благоустрою і зеленим насадженням на прибудинковій території зобов'язані відшкодувати заподіяну шкоду та несуть кримінальну, адміністративну, цивільно-правову або іншу відповідальність відповідно до закону.

Стаття 39. Вирішення житлових спорів

1. Спори, пов'язані із захистом прав на житло незалежно від форми власності, розглядаються та вирішуються в судовому порядку, якому може передувати (за згодою сторін) досудовий (договірний) розгляд, що здійснюється відповідно до законодавства України.

Розділ IV. ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності через шість місяців з дня його опублікування, але не раніше дня набрання чинності законами України про внесення змін до Податкового кодексу України та про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Закону України “Про основні засади житлової політики”, крім:

1) пункту 5 розділу IV, який набирає чинності з дня, наступного за днем опублікування цього Закону;

2) підпункту 2 пункту 4 розділу IV, який набирає чинності через один рік з дня набрання чинності цим Законом, але не раніше одного року з дня припинення або скасування воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України “Про введення воєнного стану в Україні” від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України “Про затвердження Указу Президента України “Про введення воєнного стану в Україні” від 24 лютого 2022 року № 2102-IX.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

2. Цей Закон застосовується до житлових відносин, що виникли після набрання ним чинності.

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. Механізм урахування таких дат визначається у порядку подання інформації про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, затвердженому Кабінетом Міністрів України.

3. Установити, що:

1) на період тимчасової окупації, проведення активних бойових дій, при визначенні осіб такими, що можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло відповідно до статті 30 цього Закону, не враховується житлова нерухомість, розташована на території, яка внесена до переліку територій активних бойових дій та територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, для яких визначається дата початку бойових дій та дата завершення бойових дій, та територій тимчасово окупованих Російською Федерацією, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованих територій;

2) дійсні на день набрання чинності цим Законом правочини про заселення у жилі приміщення, службові жилі приміщення та жилу площу в гуртожитках зберігають свою чинність та залишаються правомірною підставою для проживання у житлі до завершення строку їх дії. Після набрання чинності цим Законом такі правочини продовжуються в порядку, визначеному цим Законом. Правочини про заселення у жилі приміщення може бути визнано недійсними у судовому порядку у разі подання громадянами недостовірних відомостей про потребу в поліпшенні житлових умов, порушення прав інших громадян або організацій на зазначене в них житло, неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про надання житла, а також в інших випадках порушення порядку і умов його надання;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

3) у разі надання житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад особам, які відповідають умовам, визначеним статтею 30 цього Закону, та мають право на отримання житла у користування безоплатно чи за доступну для них плату, вимоги Закону України “Про оренду державного та комунального майна” не застосовуються.

4. Визнати такими, що втратили чинність:

1) Житловий кодекс України (Відомості Верховної Ради УРСР, 1983 р., додаток до № 28, ст. 573 із наступними змінами);

2) Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 36, ст.524 із наступними змінами).

5. Кабінету Міністрів України:

1) у місячний строк з дня опублікування цього Закону внести до Верховної Ради України проекти законів України про внесення змін до Податкового кодексу України та про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв’язку з прийняттям Закону України “Про загальні засади житлової політики”;

2) у шестимісячний строк з дня опублікування цього Закону:

прийняти нормативно-правові акти, необхідні для реалізації цього Закону;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом;

провести моніторинг державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад;

3) у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:

забезпечити створення, функціонування та ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи;

забезпечити прийняття Державної стратегії житлової політики України.

6. Кабінету Міністрів України спільно з органами місцевого самоврядування:

1) забезпечити інформування осіб, які на дату набрання чинності цим Законом перебували на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов чи надання житлового приміщення з фондів житла для тимчасового проживання, на соціальному квартирному обліку, або включені до переліків



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

(списків) осіб для отримання підтримки за фінансово-кредитними та іншими механізмами реалізації житлових прав громадян відповідно до законодавства, про можливість та порядок внесення інформації про них до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи шляхом розміщення інформації на офіційних веб-сайтах органів, що ведуть відповідні обліки (переліки), та у медіа;

2) протягом дванадцяти місяців з дня набрання чинності цим Законом забезпечити проведення обліку наявного житла державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад відповідно до статті 29 цього Закону шляхом внесення інформації про житло до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Для територій, які на дату набуття чинності цим Законом віднесені до територій можливих бойових дій та для яких не визначена дата припинення можливості бойових дій, територій активних бойових дій та територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, для яких визначена дата початку бойових дій та дата завершення бойових дій, та територій тимчасово окупованих Російською Федерацією, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованих територій, проведення обліку здійснюється протягом 12 місяців відповідно з дати припинення можливості бойових дій, завершення бойових дій, або завершення тимчасової окупації;

3) протягом трьох років з дня набрання чинності цим Законом, але не раніше одного року з дня припинення або скасування воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України “Про введення воєнного стану в Україні” від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України “Про затвердження Указу Президента України “Про введення воєнного стану в Україні” від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ, забезпечити внесення до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи відомостей про житло приватного житлового фонду відповідно до статті 29 цього Закону.

Для територій, які на дату набуття чинності цим Законом віднесені до територій можливих бойових дій та для яких не визначена дата припинення можливості активних бойових дій, територій активних бойових дій та територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, для яких визначена дата початку бойових дій та дата завершення бойових дій, та територій тимчасово окупованих Російською Федерацією, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

політику з питань тимчасово окупованих територій, внесення до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи відомостей про житло приватного житлового фонду відповідно до статті 29 цього Закону здійснюється протягом 3 років з дати припинення можливості бойових дій, завершення бойових дій, або завершення тимчасової окупації, але не раніше одного року з дня припинення або скасування воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України “Про введення воєнного стану в Україні” від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України “Про затвердження Указу Президента України “Про введення воєнного стану в Україні” від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ.

7. Припинити державний реєстр громадян, які потребують поліпшення житлових умов, з дня набрання чинності цим Законом.

Кабінету Міністрів України протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом, у разі необхідності, вжити заходів щодо:

передачі інформації, внесеної до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, звернень, документів, програмно-апаратних засобів, включаючи засоби технічного і криптографічного захисту інформації;

внесення змін до актів Кабінету Міністрів України у зв’язку з припиненням реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов та інформування громадськості про відповідні рішення.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



775/37/63-24 від 08.08.2024

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проєкту Закону України «Про основні засади житлової політики»
(далі – регуляторний акт)

I. Визначення проблеми

Діючий Житловий кодекс України, було розроблено у 1983 році та введено у дію з початку 1984 року. Незважаючи на внесені численні зміни, діюча редакція Житлового кодексу не відповідає соціально-економічному та політичному устрою держави, включаючи перехід України до ринкової економіки. Не зважаючи на прийняття у 1996 році Конституції України, якою проголошено нові засади та можливості реалізації громадянами України свого права на житло, на сьогодні Житловий кодекс відображає принципи та положення, закладені за радянських часів, продовжує діяти.

Концепція державної житлової політики була схвалена постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 р., проте євроінтеграційний курс України, закріплений в Конституції, зобов'язує нашу державу узгодити законодавство й стандарти життя із європейськими зразками, у зв'язку з чим, гостро стоїть необхідність реформування житлової політики нашої країни та гармонізації норм законодавства України із сучасними світовими нормами і стандартами, в тому числі і в житловій сфері.

Концепція державної житлової політики і Житловий кодекс України визначають основні напрямки житлової політики: забезпечення житлом за рахунок держави, надання житла з житлового фонду місцевих рад у безоплатне користування, можливість безоплатної приватизації житла, побудованого за рахунок державних коштів за ринковими цінами. Згідно із статистичними даними станом на 01.01.2015 року, 657 тис. сімей перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов в органах місцевого самоврядування, підприємствах, установах, організаціях, що ведуть житлове будівництво або беруть пайову участь у житловому будівництві (Міноборони, СБУ, служби розвідки, Нацполіції, Нацгвардії та ін.).

В результаті реалізації впродовж декількох десятиліть Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», яка і на сьогодні продовжується, в Україні відсутні вільні квартири в комунальних житлових фондах соціального призначення та фондах житла для тимчасового проживання (98% житлового фонду - це житло, яке перебуває у приватній власності, і тільки 1,5% це соціальне житло (державна і комунальна власність)). Водночас, згідно з експертними оцінками 90% житла приватної власності передається в оренду і цей ринок у «тіні», проте соціальної доступної оренди в країні не існує. Зазначене є суттєвою перешкодою для залучення підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів з метою зниження фінансового навантаження на бюджеті усіх рівнів

Застосування Житлового кодексу України, як форми уніфікації норм, що регулюють житлові відносини було характерним саме для радянських країн, в яких держава була власником майже всього житлового фонду, розподіляла його, а приватної власності на житло майже не існувало. З початком збройної агресії Росії проти України та окупацією частини територій, починаючи з 2014 року наша країна, насамперед територіальні громади, стикнулися з безпрецедентними викликами, одним з яких є розв'язання житлової кризи, яку поглиблює збройна агресія Російської Федерації проти України з 24.02.2022. Наразі в Україні обліковується майже 4,9 млн. внутрішньо переміщених осіб, з них близько 2,5 млн. осіб не можуть повернутися до своїх домівок через пошкодження (знищення) житла або житло знаходиться на тимчасово окупованих територіях чи на яких ведуться бойові дії. Згідно з експертними оцінками близько 5,9 млн. осіб перебувають за кордоном, лише близько 60% планують повернутись в Україну. На початок 2024 року приблизно 7,5 тис. сімей перебуває на соціальному квартирному обліку, та 10 тис. сімей перебувають на обліку громадян, які потребують надання

ДОКУМЕНТ СЕД

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59



792/37/63-24 від 12.08.2024



житлового приміщення з фондів житла для тимчасового проживання.

Тобто, задоволення житлових потреб громадян України, реалізація їхнього конституційного права на житло залишається нереалізованими.

Збройна агресія Російської Федерації проти України та невизначеність у часі щодо можливого її продовження вплинули на перерозподіл видатків, як державного бюджету, так і місцевих бюджетів, на спрямування їх, насамперед, на ключові потреби армії, забезпечення обороноздатності країни та реалізації заходів захисту безпеки населення, відновлення територіальної цілісності України, а також відновлення регіонів і територій, що постраждали внаслідок збройної російської агресії проти України.

В зв'язку з чим, особливої гостроти набула житлова проблема серед української молоді та сімей з дітьми, що вкрай негативно впливає на демографічний стан країни. Згідно з експертними оцінками 76% молоді хотіли б повернутись в Україну. Тому, на законодавчому рівні, насамперед змінити підходи у забезпеченні гарантованих конституційних прав на житло, створенні ефективних механізмів забезпечення таких сімей доступним і соціальним житлом.

Основні групи (підгрупи), на які проблеми справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, відповідно потребує нормативно-правового врегулювання.

Наявна законодавча та нормативна база недостатня та недосконала, оскільки не забезпечує правових засад реалізації конституційного права кожного на житло, можливостей держави створити умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, а особливо для громадян, які потребують соціального захисту, і яким гарантовано надання житла державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату. Існує гостра необхідність у створенні умов, які сприятимуть поверненню наших громадян додому. Поряд з безпекою, гідними умовами праці, потрібно вирішити завдання формування житлової політики такою, щоб пріоритетом на всіх етапах її реалізації була людина, її права, інтереси, усі ресурсні можливості держави та територіальних громад.

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів. Тому, для встановлення нових засад соціально справедливої та економічно ефективної, системної та прозорої державної житлової політики, яка дозволить створити умови, за яких кожна особа, залежно від її фінансового становища і потреб, зможе розв'язати своє житлове питання у той чи інший спосіб, необхідним є прийняття регуляторного акта.

II. Цілі державного регулювання

Ціллю прийняття регуляторного акта є встановлення нових засад та напрямів, які визначатимуть житлову політику України, що спрямована на створення можливостей та умов, за яких кожен матиме можливість вирішити житлове питання, набувши житло в



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

оренду або у власність. Проектом акта закладаються основи для формування житлової політики України з урахуванням стандартів та норм керівних документів Європейського Союзу та статті 47 Конституції України, створення сприятливого правового поля для залучення допомоги міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів.

З метою досягнення поставлених цілей, проектом акту пропонується, зокрема:

встановлення принципів житлової політики, що відповідають принципам, закладеним в міжнародних документах Європейського Союзу, а саме: доступності та безбар'єрності житла; непорушності права на житло та недоторканності житла; прозорості та громадської участі; свободи вибору; справедливості та рівного доступу кожного до житла; стратегічного планування; соціальної інтеграції;

закладення реалізації принципу стратегічного планування, шляхом визначення переліку документів стратегічного планування, механізмів їх розробки та прийняття, контролю виконання; зокрема, передбачається необхідність розробки та прийняття Державної стратегії житлової політики;

необхідність розвитку державно-приватного партнерства, як важливого елементу сприяння вирішенню житлового питання, що є важливою передумовою для залучення міжнародних партнерів;

житловий фонд України складається з приватного, державного та житлового фонду територіальних громад (проектом акта визначено механізми формування та управління такими житловими фондами. Цільове використання державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад - як соціальне житло та службове житло, яке не відчужується. Передбачається можливість залучення приватного житлового фонду, як соціального житла);

житло з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад передається в оренду з цільовим призначенням, як соціальне житло або, як службове житло. При цьому, рівень орендної плати, що сплачується безпосередньо громадянином залежить від рівня доходів та майна такого громадянина та регулюється шляхом встановлення механізмів субсидіювання;

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

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

передбачається запровадження та стимулювання створення операторів доступного житла, які здійснюватимуть будівництво та управління доступним житлом;

планується впровадження Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, як публічного електронного реєстр, що забезпечує збирання, накопичення, захист, облік, відображення, оброблення та надання відомостей про житловий фонд України, а також про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло;

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

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Спосіб є неприйнятним, оскільки залишається проблема,



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	<p>яка визначена в розділі 1 «Визначення проблеми», а саме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - невідповідність житлового законодавства соціально-економічному та політичному устрою держави, включаючи перехід України до ринкової економіки; - невідповідність житлового законодавства сучасними світовими нормами і стандартами в житловій сфері; - відсутність механізмів створення ринку соціальної доступної оренди; - складність процесів та процедур, під час реалізації житлових прав; - відсутність системного підходу та стратегічного планування під час реалізації заходів житлової політики; - недоступність інформації про житлову політику держави, зокрема можливості для вирішення житлового питання; - законодавчі перепони для залучення підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів, необхідних для вирішення житлового питання громадян, які цього потребують (внутрішньо переміщені особи, соціально незахищені верстви населення тощо); - прогресуюча житлова криза, яку поглиблює збройна агресія Російської Федерації проти України.
Альтернатива 2	<p>Забезпечує досягнення цілей щодо встановлення нових засад та напрямів, які визначатимуть житлову політику України, а також запровадження стандартів та норм керівних документів Європейського Союзу, реалізації статті 47 Конституції України.</p> <p>Створює можливості та умови, за яких кожен матиме можливість вирішити житлове питання набувши житло в оренду або у власність.</p> <p>Створює сприятливе правове поле для широкого залучення підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів.</p> <p>Цифровізація процесів у житловій політиці, створює передумови для формування відкритої та прозорої житлової політики держави, спрощення процесів та процедур під час реалізації житлової політики, доступу до інформації, зокрема під час реалізації громадянами права на житло.</p> <p>Запровадження системи програмних документів стратегічного планування, що дозволяє визначати пріоритети реалізації житлової політики, строки цілі та завдання, аналіз досягнутих результатів.</p>

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
------------------	--------	---------



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

<p>Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін</p>	<p>Відсутні</p>	<p>З огляду на альтернативу - залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, зокрема щодо зобов'язань держави вирішення житлового питання громадян шляхом надання житла фактично на безоплатних умовах, зобов'язання держави з вирішення житлового питання, враховуючи існуючу чергу сімей, що потребують поліпшення житлових умов в кількості 657 тис, загальна потреба фінансування для забезпечення житлом громадян, які перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов (квартоблік), розраховано за формулою: $ЗП = (КГ \times 2,58 \times 21 \text{ кв.м} + (КГ \times 10 \text{ кв.м})) \times Вг$, де: ЗП – загальна потреба у фінансуванні для забезпечення житлом у постійне користування; КГ – кількість громадян (сімей та однаків), що перебуває на обліку потребуючих поліпшення житлових умов; 2,58 - згідно з даними Укрдержстату за 2022 рік середній розмір домогосподарства - 2,58 осіб; 21 кв.м – санітарна норма 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї для приватизації займаного приміщення; 10 кв.м - додатково 10 квадратних метрів на сім'ю; Вг - опосередкована вартість спорудження житла по Україні (розрахована станом на 01 квітня 2024 року)- відповідно до наказу мініфраструктури від 23 квітня 2024 року № 351, що складає 21546 грн</p> <p>Розрахунок: $ЗП = (657 \text{ тис} \times 2,58 \times 21 + (657 \text{ тис} \times 10 \text{ кв.м.})) \times$</p>
--	-----------------	--



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

		<p>21,546тис=908 514 237 960 грн</p> <p>Загальна потреба фінансування для забезпечення житлом громадян, які на соціальному квартирному обліку та на обліку, які потребують тимчасового житла, розраховується за формулою: $ЗП = КГ \times 3 \times 10,5 \text{ кв.м} \times Вг$, де: ЗП – загальна потреба у фінансуванні для забезпечення соціальним/ тимчасовим житлом, КГ – кількість сімей та однаків, що перебуває на відповідному обліку, 3 - згідно з даними Укрдержстату за 2022 рік середній розмір домогосподарства - 2,58 осіб; 10,5 кв.м – усереднена норма загальної площі (22 кв.м + 9,3 / 3 для соціального житла та 6-10 кв. м для житла для тимчасового проживання), Вг - опосередкована вартість будівництва (гривень) 1 кв.м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ) за регіонами України, що складає 21546 грн.</p> <p>Розрахунок: $ЗП = 17,5 \text{ тис} \times 2,58 \times 10,5 \text{ кв.м} \times 21546 = 10\,214\,419\,950$</p> <p>Отже, загальна потреба у фінансуванні, у випадку залишення ситуації без змін складає: приблизно 920 млрд. грн.</p>
<p>Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта</p>	<p>Створення комплексної політичної та нормативно-правової бази для забезпечення доступу до житла для людей, які його потребують, виконання Плану для України Ukraine Facility (Реформа 7. Забезпечення доступу до житла для осіб, які його потребують).</p> <p>Забезпечення</p>	<p>Щодо покладення на Мінінфраструктури функції власника Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи: виходячи з практики виконання аналогічних функцій держателя Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, реалізація законопроекту в цій частині може бути здійснена в межах граничної чисельності</p>



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

	<p>створення сприятливого правового поля для залучення коштів підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів;</p> <p>Забезпечення прозорості та відкритості під час планування та реалізації житлової політики, скорочення корупційних ризиків під час реалізації житлової політики;</p> <p>Підвищення ефективності рішень, що приймаються в процесі планування та реалізації державної житлової політики;</p> <p>Скорочення тіньового ринку приватної оренди житла.</p>	<p>працівників міністерства і видатків на його утримання.</p> <p>Також, досягнуто попередніх домовленостей з міжнародними партнерами, зокрема Світовим банком, щодо можливості фінансування створення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи за рахунок коштів міжнародної технічної допомоги.</p> <p>Що стосується розрахунків фінансування механізмів державної підтримки громадян у вирішенні житлового питання, то потрібно зазначити, що відповідні розрахунки можуть бути здійснені після визначення конкретних умов реалізації таких механізмів під час розробки проектів постанов Уряду, як це передбачено проектом акту. Додатково необхідно зазначити, що в рамках Реформи 7 Компоненту I Плану Ukraine Facility передбачено внесення змін у Закон України "Про житловий фонд соціального призначення" або прийняття нової редакції цього Закону. При цьому зокрема, має бути визначено конкретні механізми покриття видатків на оренду житла, критерії, показники та інші необхідні параметри забезпечення осіб соціальним житлом.</p> <p>Таким чином, в результаті прийняття регуляторного акту додаткові витрати не виникнуть.</p>
--	---	---

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Відсутні



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	<p>Реалізація права на житло відповідно до статті 47 Конституції України.</p> <p>Підвищення рівня доступності житла, розширення можливостей для громадян для вирішення житлового питання, шляхом запровадження механізмів соціального житла, що передбачає надання житла в оренду за доступну плату, а також механізмів, що передбачають набуття житла у власність (пільгова іпотека, лізинг, компенсація вартості житла тощо).</p> <p>Спрощення процесів під час реалізації громадянами права на житло, підвищення рівня доступності інформації про житлові права та можливості, реалізацію державою житлової політики, через Єдину інформаційно-аналітичну житлову систему.</p>	Відсутні
---	---	----------

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць*	2	338	1768	19157	21601
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	1,7	8,3	90	100

**Примітка: Як зазначено вище, проектом акту пропонується створення суб'єктів господарювання – операторів доступного житла, які здійснюватимуть будівництво та управління таким житлом. З огляду на те, що на даний час такі суб'єкти не створені, розрахунки здійснені з урахуванням існуючих суб'єктів господарювання, які здійснюють будівництво житлових і нежитлових будівель, а також управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту. Крім того, до розрахунку взято існуючі на сьогодні житлово-будівельні кооперативи (в тому числі обслуговуючі), адже проектом акту запропоновано одним із механізмів підтримки громадян у вирішенні житлового питання, - запровадження інституту житлово-будівельних та житлових кооперативів.*

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Відсутні



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

<p>Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта</p>	<p>3 метою сприяння реалізації права осіб на житло в Україні, здешевлення вартості доступного житла, проектом регуляторного акту пропонується запровадити інститут операторів доступного житла. Передбачається, що оператори доступного житла - організації, основною статутною діяльністю яких є будівництво доступного житла або здійснення управління таким житлом, або будівництво та здійснення управління доступним житлом.</p> <p>Проектом акту передбачається, що рішенням органів місцевого самоврядування земельні ділянки для будівництва доступного житла операторам доступного житла, а також оператори доступного житла у порядку, визначеному законодавством, мають право на отримання пільгових довгострокових кредитів, грантів та компенсацій за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів, коштів міжнародної технічної допомоги, інших джерел, не заборонених законодавством, на отримання державних та місцевих гарантій для забезпечення виконання частини боргових зобов'язань за кредитами (позиками), що залучаються для фінансування будівництва доступного житла та управління ним.</p> <p>Законами України операторам доступного житла можуть бути встановлені інші пільги і гарантії.</p> <p>Відносини, пов'язані з діяльністю операторів</p>	<p>Відсутні</p> <p>Разом з тим, необхідно зазначити, що проектом акту передбачено, що відносини, пов'язані з діяльністю операторів доступного житла, що виникають при організації будівництва доступного житла та здійсненні управління таким житлом, у тому числі щодо його формування, утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування, збереження та розвитку, регулюються законом.</p> <p>В рамках Реформи 7 Компоненту I Плану Ukraine Facility передбачено внесення змін у Закон України "Про житловий фонд соціального призначення" або прийняття нової редакції цього Закону. Особливості створення та діяльності житлових та житлово-будівельних кооперативів буде додатково врегульовано при викладенні в новій редакції Закону України «Про кооперацію.». Отже, особливості регулювання операторів доступного житла, житлових та житлово-будівельних кооперативів планується врегулювати при розробці відповідних законопроектів. Відповідно, можливі витрати, пов'язані з регулюванням діяльності таких операторів можливо буде здійснити при розробці відповідних проектів Законів</p> <p>За підключення та доступ до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, внесення відомостей і користування Єдиною інформаційно-аналітичною</p>
--	---	--



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

	<p>доступного житла, що виникають при організації будівництва доступного житла та здійсненні управління таким житлом, у тому числі щодо його формування, утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування, збереження та розвитку, регулюються законом.</p> <p>Також, проектом акту закладається основа для створення та діяльності житлових та житлово-будівельних кооперативів.</p> <p>З метою забезпечення прозорості та відкритості в діяльності операторів доступного житла, проектом акту передбачається, що інформація про операторів доступного житла, житлові та житлово-будівельні кооперативи, їх будинки буде внесена до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.</p>	<p>житловою системою плата не стягується. Відповідно зазначені витрати для операторів доступного житла, житлових та житлово-будівельних кооперативів також відсутні.</p>
--	--	--

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	Відсутні

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного балу



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	1	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації проблема продовжуватиме існувати нерегульованою, що не забезпечить досягнення поставлених цілей.
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	4	<p>У разі прийняття акта задекларовані цілі забезпечать повною мірою досягнення поставленої мети, а саме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - досягнення цілей щодо встановлення нових засад та напрямів, які визначатимуть житлову політику України, а також запровадження стандартів та норм керівних документів Європейського Союзу, реалізації статті 47 Конституції України; - створення можливостей та умов, за яких кожен матиме можливість вирішити житлове питання набувши житло в оренду або у власність; - створення сприятливого правового поля для широкого залучення підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів; - цифровізація процесів у житловій політиці, створює передумови для формування відкритої та прозорої житлової політики держави, спрощення процесів та процедур під час реалізації житлової політики, доступу до інформації, зокрема під час реалізації громадянами права на житло; - запровадження системи програмних документів стратегічного планування, що дозволяє визначати пріоритети реалізації житлової політики, строки цілі та завдання, аналіз досягнутих результатів.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, вигоди для держави, громадян та суб'єктів господарювання відсутні.	З огляду на альтернативу - залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, зокрема щодо зобов'язань держави вирішення	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації проблема продовжуватиме існувати нерегульованою, що не забезпечить досягнення поставлених цілей.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

		<p>житлового питання громадян шляхом надання житла фактично на безоплатних умовах, зобов'язання держави з вирішення житлового питання, враховуючи існуючу чергу громадян, що потребують поліпшення житлових умов в кількості 657 тис, з розрахунку норми загальної площі житла на одну особу, визначеної відповідно до статті 66 Житлового кодексу 21 кв метр, та показника опосередкової вартості спорудження 1 кв метра житла за регіонами України (розраховані станом на 01 квітня 2024 року) по Україні – 21546 грн, орієнтовні</p>	
--	--	---	--



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шураков Василь Олександрович
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

		витрати на вирішення житлового питання складуть – 297 млрд грн.	
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	У разі прийняття регуляторного акта, для держави вигода полягає в: - створенні комплексної політичної та нормативно-правової бази для забезпечення доступу до житла для людей, які його потребують, виконання Плану для України Ukraine Facility (Реформа 7. Забезпечення доступу до житла для осіб, які його потребують); - створенні сприятливого правового поля для залучення коштів підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів; - забезпеченні прозорості та відкритості під час планування та реалізації житлової політики, скорочення корупційних ризиків під час реалізації житлової політики;	Відсутні	У разі прийняття регуляторного акта задекларовані цілі будуть повністю досягнуті, реалізація регуляторного акту значно підвищить якість та ефективність державної житлової політики.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

	<p>- підвищенні ефективності рішень, що приймаються в процесі планування та реалізації державної житлової політики;</p> <p>- скороченні тіньового ринку приватної оренди житла.</p> <p>Для громадян:</p> <p>- реалізація права на житло відповідно до статті 47 Конституції України;</p> <p>- підвищення рівня доступності житла, розширення можливостей для громадян для вирішення житлового питання, шляхом запровадження механізмів соціального житла, що передбачає надання житла в оренду за доступну плату, а також механізмів, що передбачають набуття житла у власність (пільгова іпотека, лізинг, компенсація вартості житла тощо);</p> <p>- спрощення процесів під час реалізації громадянами права на житло, підвищення рівня доступності</p>		
--	--	--	--



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

	<p>інформації про житлові права та можливості, реалізацію державою житлової політики, через Єдину інформаційно-аналітичну житлову систему.</p> <p>Для суб'єктів господарювання:</p> <ul style="list-style-type: none"> - запровадження інституту операторів доступного житла з метою будівництво доступного житла або здійснення управління таким житлом; - надання земельних ділянок для будівництва доступного житла; - отримання пільгових довгострокових кредитів, грантів та компенсацій за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів, коштів міжнародної технічної допомоги, інших джерел, не заборонених законодавством, на отримання державних та місцевих гарантій для забезпечення виконання частини боргових зобов'язань за кредитами 		
--	--	--	--



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
 Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
 Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

	(позиками), що залучаються для фінансування будівництва доступного житла та управління ним; - забезпечення прозорості та відкритості в діяльності операторів доступного житла, зокрема передбачається, що інформація про операторів доступного житла буде внесена до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.		
--	---	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризикозовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Не забезпечує досягнення поставлених цілей.	Зовнішні чинники на дію регуляторного акта у разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін відсутні
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	Прийняття регуляторного акта забезпечить повною мірою досягнення задекларованих цілей щодо встановлення нових засад та напрямів, які визначатимуть житлову політику України, що спрямована на створення можливостей та умов, за яких кожен матиме можливість вирішити житлове питання, набувши житло в оренду або у власність та значно підвищить якість та ефективність житлової політики, зокрема в частині сприяння вирішенню житлових питань населення України. Тому обраним альтернативним способом вирішення проблеми є розроблення регуляторного акта.	Упродовж деякого часу дії регуляторного акта може впливати низька обізнаність суб'єктів, на яких поширюється дія цього регуляторного акта.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Механізмом, який забезпечить розв'язання проблеми, визначеної у розділі I цього аналізу регуляторного впливу, є прийняття регуляторного акта та фактична реалізація його положень.

Розв'язання визначеної проблеми пропонується у такий спосіб:

- встановлення принципів житлової політики, що відповідають принципам, закладеним в міжнародних документах Європейського Союзу, а саме: доступності та безбар'єрності житла; непорушності права на житло та недоторканності житла; прозорості та громадської участі; свободи вибору; справедливості та рівного доступу кожного до житла; стратегічного планування; соціальної інтеграції;

- закладення реалізації принципу стратегічного планування, шляхом визначення переліку документів стратегічного планування, механізмів їх розробки та прийняття, контролю виконання; зокрема, передбачається необхідність розробки та прийняття Державної стратегії житлової політики;

- необхідність розвитку державно-приватного партнерства, як важливого елементу сприяння вирішенню житлового питання, що є важливою передумовою для залучення міжнародних партнерів;

- розподілу житлового фонду України на приватний, державний та житловий фонд територіальних громад (проектом акта визначено механізми формування та управління такими житловими фондами. При цьому, за цільовим призначенням державний житловий фонд та житловий фонд територіальних громад розподіляється на соціальне житло та службове житло, яке не може бути відчужене; проектом акта також передбачається можливість залучення приватного житлового фонду, як соціального житла);

- використання житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад на умовах оренди з цільовим призначенням, як соціальне житло або, як службове житло. При цьому, рівень орендної плати, що сплачується безпосередньо громадянином залежить від рівня доходів та майна такого громадянина та регулюється шляхом встановлення механізмів субсидіювання;

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

- запровадження мінімальних та загальних вимог до споживчої якості житла;

- передбачення реалізації фінансово-кредитних механізмів для набуття громадянами житла у власність (актом встановлюються обмеження на відчуження житла, набутого за фінансово-кредитними механізмами за підтримки держави або органів місцевого самоврядування, з метою недопущення зловживань та ефективного використання ресурсів держави та органів місцевого самоврядування);

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

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

- формування Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, як публічного електронного реєстру, що забезпечує збирання, накопичення, захист, облік, відображення, оброблення та надання відомостей про житловий фонд України, а також про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло;

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

Ризику впливу зовнішніх факторів на дію регуляторного акта немає. Можлива



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Прямі витрати на виконання вимог регуляторного акта з боку органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування відсутні.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

Щодо покладення на Мінінфраструктури функції власника Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи: виходячи з практики виконання аналогічних функцій держателя Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, реалізація законопроекту в цій частині може бути здійснена в межах граничної чисельності працівників міністерства і видатків на його утримання. Також, досягнуто попередніх домовленостей з міжнародними партнерами, зокрема Світовим банком, щодо можливості фінансування створення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи за рахунок коштів міжнародної технічної допомоги.

Враховуючи, що питома вага малих суб'єктів господарювання у загальній кількості суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання проєкту акта, становить 8,3 відсотків, Тест малого підприємництва (М-Тест) не розроблявся. Прийняття та оприлюднення проєкту акта в установленому порядку забезпечить доведення його вимог до суб'єктів господарювання, центральних та місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії цього регуляторного акта є необмеженим, оскільки проєкт акта передбачає реалізацію права громадян на житло, що передбачене статтею 47 Конституції України.

Зміна строку дії регуляторного акта можлива в разі зміни нормативно-правових актів, на вимогах яких базується проєкт регуляторного акта.

Термін набрання чинності регуляторним актом –

через шість місяців з дня його опублікування, але не раніше дня набрання чинності законами України про внесення змін до Податкового кодексу України та про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Закону України “Про основні засади житлової політики”, крім:

1) пункту 5 розділу IV, який набирає чинності з дня, наступного за днем опублікування цього Закону;

2) підпункту 2 пункту 4 розділу IV, який набирає чинності через один рік з дня набрання чинності цим Законом, але не раніше одного року з дня припинення або скасування воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України “Про введення воєнного стану в Україні” від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України “Про затвердження Указу Президента України “Про введення воєнного стану в Україні” від 24 лютого 2022 року № 2102-IX.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Прогнозними значеннями показників результативності регуляторного акта є:



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024

кількість законів, прийнятих на виконання вимог регуляторного акту – не менше 3;
кількість підзаконних нормативно-правових актів, прийняти на виконання вимог регуляторного акту – не менше 3;

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта – не прогнозується;

кількість житла, внесеного до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи – не менше 1 000;

кількість операторів доступного житла, внесених до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи – не прогнозується;

кількість житлових та житлово-будівельних кооперативів, внесених до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи – не прогнозується;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основними положеннями регуляторного акта – вище середнього, регуляторний акт розміщено на офіційному веб-сайті Кабінету Міністрів України та Верховної Ради України.

ІХ. Визначення заходів, з допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності акта

Стосовно цього регуляторного акта здійснюється базове, повторне та періодичне відстеження у межах строків, установлених статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Базове відстеження результативності здійснюватиметься після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього регуляторного акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання ним чинності, але не пізніше двох років після набрання ним чинності.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься один раз на три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Відстеження результативності дії регуляторного акта буде здійснюватися за допомогою статистичного методу, виконавцем якого є Міністерство розвитку, громад, територій та інфраструктури України.

Виконувач обов'язків Міністра розвитку громад, територій та інфраструктури України

Василь ШКУРАКОВ

_____ 2024 р.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Шкураков Василь Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000020AD3200F293AD00
Дійсний з 09.12.2022 0:00:00 по 08.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



792/37/63-24 від 12.08.2024