

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**  
**до проекту проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України**  
**«Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого**  
**житлового фонду»**

## **1. Резюме**

Метою прийняття проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (далі – проект Закону) є удосконалення механізму комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, що забезпечить досягнення цілі 10.4 «Українці мають комфортне та доступне житло» Програми діяльності Кабінету Міністрів України, схваленої постановою Верховної Ради України 04 жовтня 2019 року № 188-ІХ, в частині зростання індексу задоволеності громадян житловими умовами.

## **2. Проблема, яка потребує роз'яснення**

Проблема реконструкції кварталів застарілого житлового фонду та її соціальних аспектів наявна у всіх регіонах України. Мікрорайон застарілого житлового фонду – це територія щільної забудови в межах якої здійснюється заміна, реконструкція застарілого житлового фонду та такого, що прирівнюється до застарілого. В Україні наявна велика кількість об'єктів житлового фонду, граничний строк експлуатації яких закінчився або збігає. Загальна площа застарілого житлового фонду за даними Державної служби статистики (станом на 01.01.2017) складає 4,33 млн. м<sup>3</sup>. В деяких районах міст існують будинки, які збудовані іще у 30-ті роки минулого століття. Продовження експлуатації таких будинків несе в собі не тільки некомфортне існування мешканців таких об'єктів, а й пряму загрозу для їх життєвого середовища. Саме такі квартали (мікрорайони) є об'єктом реконструкції і інвестування.

Наразі нормативно-правовим актом, який визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів є Закон України від 22 грудня 2006 року № 525-V «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». У зазначеному Законі, зокрема, відображено механізм компенсації власникам жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду; визначено коло осіб, що мають виключне право на компенсацію при відчуженні майна. Першочергово цей Закон спрямований на врегулювання питання, пов'язаного із порядком надання нового житла, фізичним особам, які мешкають в будинках призначених до зносу, зокрема, аварійних.

Однак, застосування положень цього Закону на практиці виявилось неідеальним, а поодиноким будівництво будинків та споруд не забезпечує

комплексного вирішення порушеного питання. В Україні практично відсутній досвід реалізації проектів оновлення кварталів застарілого житлового фонду. Одними із головних недоліків, що не дають ефективно реалізувати положення цього Закону на практиці, є нечіткість процедури доведення до відома мешканців кварталу всіх прийнятих рішень, пов'язаних із реконструкцією кварталу; відсутність фінансування програм реконструкції з державного та місцевого бюджетів; незацікавленість інвесторів у спрямуванні коштів на реконструкцію кварталу.

Слід констатувати, що будівництво в таких районах потребує вирішення одного із основних питань – відселення власників/наймачів житлових і нежитлових приміщень. При цьому питання відселення осіб – тимчасово у стартові будинки чи постійно в інші будинки в межах населеного пункту, має вирішуватися на етапі прийняття рішення про проведення реконструкції кварталів застарілого житлового фонду.

Крім цього, однією із основних проблем, у тому числі і соціальних, є забезпечення населення комфортним та доступним житлом. В контексті цієї проблеми реконструкція кварталів застарілого житлового фонду є однією з важливіших та найболючіших, оскільки цей житловий фонд за своїми якісними характеристиками не відповідає сучасним вимогам комфортного житла, значна його частина за своїм технічним станом наближається до аварійного, і в таких кварталах відчувається дефіцит території для вільного будівництва житлових будинків.

Слід зазначити, що запровадження проектів комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду, яка передбачає перебудову житлового фонду, зокрема, здійснення робіт з реконструкції будівель і споруд, доріг, мереж водопостачання та водовідведення, надасть можливість поліпшити умови проживання та збільшить експлуатаційні характеристики будівель і споруд.

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

### **3. Суть проекту акта**

Проектом Закону передбачається внесення змін до Закону України від 22 грудня 2006 року № 525-V «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» шляхом викладення його в новій редакції.

Єдиним шляхом вирішення зазначеного питання є прийняття Закону.

### **4. Вплив на бюджет**

Реалізація проекту Закону потребуватиме фінансування з державного чи місцевих бюджетів, оскільки статтею 19 проекту Закону передбачається, що

джерелами фінансування заходів комплексної реконструкції кварталів є, зокрема, кошти державного та місцевих бюджетів.

Слід зазначити, що вартість проекту комплексної реконструкції кварталу залежатиме від результатів інвентаризації житлового та нежитлового фондів, проведеної органами місцевого самоврядування.

З огляду на це, здійснити фінансово-економічні розрахунки впливу реалізації проекту Закону на надходження чи витрати державного чи місцевого бюджетів наразі не вбачається за можливе.

#### **4<sup>1</sup>. Відповідність законодавству у сфері державної допомоги**

Проект Закону не стосується надання державної допомоги суб'єктам господарювання відповідно до Закону України «Про державну допомогу суб'єктам господарювання».

#### **5. Позиція заінтересованих сторін**

Проект Закону матиме вплив на ключові інтереси заінтересованих сторін. Прогноз впливу реалізації акта на ключові інтереси заінтересованих сторін додається до пояснювальної записки.

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

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

Проект Закону розміщено на офіційному вебсайті Міністерства розвитку громад та територій України ([www.minregion.gov.ua](http://www.minregion.gov.ua)) для громадського обговорення.

#### **6. Прогноз впливу**

Реалізація проекту Закону не матиме вплив на ринкове середовище, забезпечення захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави; на 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.

## **7. Позиція заінтересованих органів**

Проект Закону потребує погодження з Міністерством розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, Міністерством фінансів України, Міністерством соціальної політики України, Міністерством внутрішніх справ України, Міністерством оборони України, Міністерством енергетики та доквілля України, Міністерством культури, молоді та спорту України, Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру, Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, Державною регуляторною службою та проведення правової експертизи Міністерством юстиції України.

## **8. Ризики та обмеження**

У проекті Закону відсутні положення, які стосуються 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, стосуються інших ризиків та обмежень, які можуть виникнути під час реалізації проекту Закону. Громадська антикорупційна та антидискримінаційна експертизи не проводилась.

## **9. Підстава розроблення проекту акта**

Проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» розроблено Міністерством розвитку громад і територій України на виконання завдання, визначеного у листі Секретаріату Кабінету Міністрів України від 14.01.2017 № 46748/10/1-17.

**Міністр розвитку громад  
та територій України**

**Альона БАБАК**

\_\_\_\_\_ 2019 р.