**ПРОЕКТ Концепції державної політики щодо досягнення цілі 10.4 «Українці мають комфортне та доступне житло» Програми діяльності Кабінету Міністрів України**

**1. ПРОБЛЕМА ПОЛІТИКИ**

**1.1. Проблема**

43% громадян не задоволені існуючими житловими умовами

**1.2. Носій проблеми**

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов

**1.3. Масштаб проблеми: Загальнонаціональна**

Проблема призводить до порушення безпеки та комфорту проживання населення та  частково до міграції найбільш працездатних верств населення, зокрема молоді. Станом на кінець 2014 року 657,2 тис. сімей та одинаків перебувають на обліку для поліпшення житлових умов. [[1]](#_ftn1).

Неефективність державної житлової політики привезла до консервації радянської житлової системи та схеми розселення населення; поступового погіршення технічного та естетичного стану житлового фонду; складнощів в побудові системи ефективного управління житловим фондом, появі дисбалансу щодо використання житла в комерційних/інвестиційних цілях при високій потребі у забезпеченні соціальним (доступним) житлом.

Проблема також загострюється у зв’язку з необхідністю облаштування внутрішньо переміщених осіб (близько 1,5 млн. осіб)[[2]](#_ftn2). Для участі у державних житлових програмах зареєстровано майже 20 тис. сімей, з яких більше 8 тис. – це сім‘ї внутрішньо переміщених осіб, 2 тис. – сім’ї учасників АТО, понад 6 тис. – молодь[[3]](#_ftn3).

Станом на 1 жовтня 2019 року із 180 тис. багатоквартирних будинків управління 32 тис. будинків здійснюють утворені в них ОСББ (17,6 %). У 53 тис. будинків нині здійснено перехід до надання послуги з управління багатоквартирним будинком – управителя обрано співвласниками самостійно або призначено за результатами конкурсу органом місцевого самоврядування. Самоорганізація співвласників залишається на досить низькому рівні – самостійно обрано управителя лише у трохи більше, ніж 12 тис. будинків (6,8 %). 43 % багатоквартирних будинків «живуть» за старим законодавством[[4]](#_ftn4).

[[1]](#_ftnref1) Державна служба статистки України – Статистичний бюлетень «Квартирний облік та кількість наданих квартир в Україні у 2014 році» – <http://www.ukrstat.gov.ua/> (Державне статистичне спостереження за формою № 4-житлофонд (річна) "Квартирна черга та надання житлових приміщень" скасовано наказом Держстату від 11.08.215 № 185, починаючи зі звіту за 2015 рік.)

[[2]](#_ftnref2) Міністерство соціальної політики України – Облік внутрішньо переміщених осіб – <https://www.msp.gov.ua/news/17892.html>

[[3]](#_ftnref3) Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву – дані регіональних відділень про кількість анкет-заяв для участі у державних житлових програмах

[[4]](#_ftnref4) Міністерство розвитку громад та територій України – моніторинг про житловий фонд та управління ним в Україні (щоквартальний)

**1.4. Гострота проблеми: Гостра**

Проблема призводить до порушення безпеки та комфорту проживання; містить загрозу життю та/або безпечному існуванню; призводить до міграції найбільш працездатних верств населення, зокрема молоді

**1.5. Динаміка проблеми: Негативна**

Більше 60 % житлових будинків в нашій країні було зведено ще у роки радянського індустріального будівництва за типовими серіями (до 1970 року) і нині нагально потребує проведення заходів з модернізації[[1]](#_ftn1) . При цьому, за даними Держстату 4,3 млн. кв. м. житла є ветхим та/або визнано аварійним[[2]](#_ftn2)

[[1]](#_ftnref1) Державна служба статистки України – Статистичний бюлетень «Житловий фонд України у 2010 році» – <http://www.ukrstat.gov.ua/> (починаючи зі звіту за 2011 рік показник відсутній);

[[2]](#_ftnref2) Державна служба статистки України – Статистичний бюлетень «Житловий фонд України у 2010 році» – [http://www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua/)

**1.6. Причини проблеми**

Причина 1 - Низька доступність житла для громадян

Причина 2 - Наявність великої кількості застарілих об’єктів житлового фонду та відсутність їх реконструкції

Причина 3 - Неврегульованість питань захисту права власності на спільне майно (перелік, обсяги, вартість), зокрема набуття співвласниками права власності (безоплатного постійного користування) на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія

Причина 4 - Неефективність економічного механізму галузі та методів управління будівництвом та експлуатацією будівель і споруд, що гальмує та здорожує житлове будівництво та експлуатацію будинків, робить непрозорим ціноутворення, породжує корупцію і ухилення від сплати податків

Причина 5 - Відсутність прозорого ринку орендного житла та переважна спрямованість на придбання нерухомості у власність

Причина 6 - Недостатня кількість та якість статистичних даних про стан ринку житла

**1.7. Показники ефективності політики**

* Зростання індексу задоволеності громадян житловими умовами на 5% щороку
* Збільшення кількості багатоквартирних житлових будинків, які визначилися із формою управління, на 10% щороку

**1.8. Опис чинної державної політики щодо вирішення проблеми / її причин.**

В 2019 році державна житлова політика Україні все ще керується Житловим кодексом Української РСР від 1983 року, Постановою про затвердження Правил обліку громадян які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в УРСР від 1984 року.

Як уже зазначено, норми, що регулюють питання реалізації права на житло, передбачені різними законодавчими актами України (22 закони), мають хаотичний характер і спрямовані на «точкове» вирішення «житлового» питання окремих категорій громадян.

Зокрема, з державного бюджету за цільовим призначенням умовно кажучи «на житло» кошти виділяються за 25 окремими програми, субвенціями, тощо. Мінрегіон опікується тільки окремими державними житловими програмами, в рамках яких громадяни, у т.ч. багатодітні сім’ї, молоді сім’ї,  учасники антитерористичної операції, внутрішньо переміщені особи, та інші особи, які потребують поліпшення житлових умов, можуть задовольнити потребу у житлі:

Програма надання державної підтримки громадянам для будівництва доступного житла,

Державна програма забезпечення молоді житлом,

Програма надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі,

Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов,

Програма «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла».

Проте на сьогодні вони суттєво не впливають на ситуацію в житловій сфері, обсяги їхнього фінансування залишаються недостатніми.

У напрямку законодавчого закріплення права спільної сумісної власності власників квартир та нежитлових приміщень на багатоквартирний будинок (спільне майно багатоквартирного будинку), прав і обов’язків співвласників щодо управління та утримання, впорядкування відносин з управителем багатоквартирного будинку та співвласниками, визначення рівня професійності та відповідальності управителів вжито важливі заходи – прийнято закони України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та «Про житлово-комунальні послуги», затверджено низку нормативно-правових актів на їх виконання. Проте темпи реалізації реформування системи управління житловим фондом є повільними.

З 2015 року Державне статистичне спостереження за формою №4 житлофонд (річна) «Квартирна черга та надання житлових приміщень» було скасовано, а іншого комплексного механізму моніторингу потреби в житлі не було запропоновано.

Також, серед головних причин слід назвати необізнаність громадян про законодавчі зміни та їх пасивна позиція (не бажають брати на себе відповідальність за стан багатоквартирних будинків), а інколи й супротив, органів місцевого самоврядування[[1]](#_ftn1).

Водночас, наявними є також низка питань, які потребують вирішення саме на законодавчому рівні.

Потребує удосконалення економічний механізм функціонування сфери проектування, ціноутворення, контрактних відносин, закупівель, будівництва, утримання та експлуатації будівель і споруд, методи управління життєвим циклом об’єктів.

[[1]](#_ftnref1) Наказ Державної служби статистики України «Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Державного комітету статистики України від 21 липня 2008 року № 248 «Про затвердження Інструкції щодо заповнення форми державного статистичного спостереження № 4-житлофонд (річна) «Квартирна черга та надання житлових приміщень» (зі змінами)» 20.10.2015 № 303 – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1346-15>

**2. ПРОПОНОВАНИЙ КУРС ПОЛІТИКИ**

**2.1. Підціль 1 “Створення умов для надання державної допомоги для вирішення житлового питання (власність, оренда) найбільш соціально вразливих груп населення в межах фінансових можливостей держави”**

**Показники результативності:**

* Зростання кількості громадян, які поліпшили житлові умови, на 5% щороку

**Завдання до підцілі 1:**

* Створити нову системну законодавчу базу, яка регулює основні засади державної житлової політики
* Удосконалити механізм забезпечення житлом населення на випадок надзвичайних ситуацій (житлом з фонду для тимчасового проживання); переглянути критерії надання громадянам житла з фонду соціального призначення, умов користування ним
* Створити фонди житла соціального призначення та житла для тимчасового проживання
* Удосконалити механізми кредитно-фінансової допомоги на будівництво (придбання) житла, у т. ч. перегляд та удосконалення порядку фінансування існуючих житлових програм, відновлення фінансування молодіжного кредитування
* Встановити критерії надання житла громадянам безоплатно або за доступну плату в найм (оренду); визначити групи (категорії) населення щодо першочергового забезпечення житлом та удосконалення існуючих механізмів для задоволення житлових потреб громадян, потребуючих поліпшення житлових умов
* Надати державну підтримку забезпечення громадян доступним житлом
* Запровадити механізм співфінансування заявниками капітальних ремонтів житла

**2.2. Підціль 2 “Здійснення модернізації та реконструкції застарілого житлового фонду”**

**Показники результативності:**

* Зменшення кількості об’єктів аварійного (ветхого) житла на 2% щороку

**Завдання до підцілі 2:**

* Удосконалити відносини, пов’язані із проведенням заходів щодо реконструкції кварталів застарілого житлового фонду
* Сформувати стимулюючі інструменти щодо модернізації існуючого житлового фонду за рахунок співфінансування органами місцевого самоврядування та державою

**2.3. Підціль 3 “Розвиток інституту ефективного власника”**

**Показники результативності:**

* Збільшення кількості багатоквартирних житлових будинків, які визначилися із формою управління, на 10% щороку

**Завдання до підцілі 3:**

* Урегулювати питання набуття співвласниками БКБ права власності (безоплатного постійного користування) на земельну ділянку, на якій розташовані БКБ і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія)
* Створити механізми правових гарантій та захисту житлових прав, у т. ч. на управління житлом, і відповідальності щодо впровадження державної житлової політики, а також механізмів реалізації та захисту прав з управління житлом та виконання обов'язків з управління
* Наповнити Державний реєстр речових прав на нерухоме майно інформацією про всіх співвласників БКБ
* Підвищити професійний рівень осіб, які здійснюють управління БКБ
* Спростити процедури ухвалення рішень в БКБ, в тому числі у ОСББ
* Провести інформаційно-освітні кампанії

**2.4. Підціль 4 “Удосконалення економічних та управлінських механізмів галузі, що впливають на якість та вартість житла”**

**Показники результативності:**

* Скорочення принаймні на 10% вартості (ціни) будівництва та капітального ремонту, що здійснюється із залученням бюджетних коштів

**Завдання до підцілі 4:**

* Перехід до управління життєвим циклом будівель і споруд
* Удосконалити кошторисне нормування і ціноутворення у будівництві
* Застосувати будівельне інформаційне моделювання в управлінні життєвим циклом будівель і споруд державної і комунальної власності

**2.5. Підціль 5 “Створення дієвого ринку орендного житла”**

**Показники результативності:**

* Збільшення кількості домогосподарств, які реалізують своє право на житло за допомогою механізму оренди

**Завдання до підцілі 5:**

* Вдосконалити механізм врегулювання відносин на ринку орендного житла як окремого механізму реалізації громадянами конституційного права на житло

**2.6. Підціль 6 “Актуалізація інформації про задоволення потреб громадян у житлі та про стан житлового фонду”**

**Показники результативності:**

* 95% інформації (про задоволення потреб громад у житлі та про стан житлового фонду) є повною, структурованою (за встановленими критеріями) та доступною через електронні засоби

**Завдання до підцілі 6:**

* Удосконалити механізм моніторингу стану житлового фонду, зокрема віднесення до ветхого та аварійного
* Удосконалити критерії віднесення громадян до категорії таких, що мають право на державну підтримку
* Удосконалити систему обліку житлового фонду
* Зменшити кількість БКБ, в яких відсутня технічна документація та які не списано з балансу органів місцевого самоврядування

**План реалізації державної політики для досягнення цілі**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Підціль** | **Завдання** | **Захід** | **Початок** | **Закінчення** | **Відповідальний орган влади** |
| Створення умов для надання державної допомоги для вирішення житлового питання (власність, оренда) найбільш соціально вразливих груп населення в межах фінансових можливостей держави | Створити нову системну законодавчу базу, яка регулює основні засади державної житлової політики | Розроблення та схвалення КМУ проекту Концепції державної житлової політики | 01-12-2019 | 30-06-2020 | Мінрегіон |
| Розроблення та подання до ЦОВВ проекту Житлового кодексу України | 01-12-2019 | 01-09-2020 | Мінрегіон |
| Схвалення КМУ проекту Житлового кодексу України | 02-09-2020 | 01-03-2021 | Мінрегіон |
| Удосконалити механізм забезпечення житлом населення на випадок надзвичайних ситуацій (житлом з фонду для тимчасового проживання); переглянути критерії надання громадянам житла з фонду соціального призначення, умов користування ним | Внесення необхідних змін в підзаконні акти, якими регулюються окремі бюджетні програми | 01-01-2020 | 31-12-2022 | Мінрегіон |
| Створити фонди житла соціального призначення та житла для тимчасового проживання | Затвердження місцевих програм формування фондів житла соціального призначення та житла для тимчасового проживання | 01-01-2020 | 31-12-2024 | Мінрегіон |
| Удосконалити механізми кредитно-фінансової допомоги на будівництво (придбання) житла, у т. ч. перегляд та удосконалення порядку фінансування існуючих житлових програм, відновлення фінансування молодіжного кредитування | Внесення необхідних змін в підзаконні акти, якими регулюються окремі бюджетні програми | 01-01-2020 | 31-12-2022 | Мінрегіон |
| Встановити критерії надання житла громадянам безоплатно або за доступну плату в найм (оренду); визначити групи (категорії) населення щодо першочергового забезпечення житлом та удосконалення існуючих механізмів для задоволення житлових потреб громадян, потребуючих поліпшення житлових умов | Розроблення та подання до ЦОВВ проекту Житлового кодексу України | 01-12-2019 | 01-09-2020 | Мінрегіон |
| Схвалення КМУ проекту Житлового кодексу України | 02-09-2020 | 01-03-2021 | Мінрегіон |
| Надати державну підтримку забезпечення громадян доступним житлом | Реалізація бюджетних програм направлених на забезпечення громадян житлом, де головним розпорядником коштів визначено Мінрегіон | 01-01-2020 | 31-12-2020 | Мінрегіон |
| Запровадити механізм співфінансування заявниками капітальних ремонтів житла | Запровадження бюджетної програми капітальних ремонтів БКБ за умови співфінансування зі сторони співвласників | 01-01-2021 | 31-12-2024 | Мінрегіон |
| Здійснення модернізації та реконструкції застарілого житлового фонду | Удосконалити відносини, пов’язані із проведенням заходів щодо реконструкції кварталів застарілого житлового фонду | Розроблення законопроекту щодо програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду | 01-01-2020 | 31-12-2022 | Мінрегіон |
| Сформувати стимулюючі інструменти щодо модернізації існуючого житлового фонду за рахунок співфінансування органами місцевого самоврядування та державою | Розроблення та схвалення КМУ проекту Концепції державної житлової політики | 01-12-2019 | 30-06-2020 | Мінрегіон |
| Розроблення та подання до ЦОВВ проекту Житлового кодексу України | 01-12-2019 | 01-09-2020 | Мінрегіон |
| Схвалення КМУ проекту Житлового кодексу України | 02-09-2020 | 01-03-2021 | Мінрегіон |
| Розвиток інституту ефективного власника | Урегулювати питання набуття співвласниками БКБ права власності (безоплатного постійного користування) на земельну ділянку, на якій розташовані БКБ і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія) | Розроблення законопроекту щодо набуття співвласниками БКБ права власності (безоплатного постійного користування) на земельну ділянку, на якій розташовані БКБ і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія) | 01-01-2020 | 31-12-2020 | Мінрегіон; Держгеокадастр; Мін’юст |
| Створити механізми правових гарантій та захисту житлових прав, у т. ч. на управління житлом, і відповідальності щодо впровадження державної житлової політики, а також механізмів реалізації та захисту прав з управління житлом та виконання обов'язків з управління | Розроблення та схвалення КМУ проекту законодавчого акту щодо удосконалення прийняття рішень співвласників багатоквартирного будинку | 01-12-2019 | 31-12-2020 | Мінрегіон |
| Надання господарським товариствам та іншим організаціям, створеним у процесі приватизації (корпоратизації), компенсації за передачу гуртожитків у власність територіальних громад | 01-01-2020 | 31-12-2021 | Мінрегіон |
| Наповнити Державний реєстр речових прав на нерухоме майно інформацією про всіх співвласників БКБ | Внесення пропозицій до Мін’юсту щодо розширення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно інформації про права власності на об’єкти нерухомого майна, оформлені бюро технічної інвентаризації (до 2013 року) | 01-01-2020 | 31-12-2022 | Мінрегіон; Мін’юст |
| Підвищити професійний рівень осіб, які здійснюють управління БКБ | Проведення навчання та професійної атестації за професією «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» осіб, які здійснюють управління БКБ | 01-01-2020 | 31-12-2024 | Мінрегіон |
| Спростити процедури ухвалення рішень в БКБ, в тому числі у ОСББ | Запровадження електронних сервісів для процедури ухвалення рішень в БКБ, в тому числі в ОСББ | 01-01-2021 | 31-12-2023 | Мінрегіон |
| Провести інформаційно-освітні кампанії | Запроваджено інформування населення про права та обов’язки як власників житла, та особливості здійснення прав власності в БКБ | 01-01-2020 | 31-12-2024 | Мінрегіон |
| Удосконалення економічних та управлінських механізмів галузі, що впливають на якість та вартість житла | Перехід до управління життєвим циклом будівель і споруд | Розробка пропозицій та внесення змін до нормативної бази проектування, експертизи, контрактних відносин і закупівель, будівництва, утримання та ремонтів, експлуатації та ліквідації будівель і споруд | 01-12-2019 | 31-12-2020 | Мінрегіон |
| Удосконалити кошторисне нормування і ціноутворення у будівництві | Удосконалення системи ціноутворення у будівництві | 01-12-2019 | 31-12-2020 | Мінрегіон |
| Удосконалення порядку визначення вартості проектування та будівництва об’єктів, що здійснюються за державні кошти | 01-12-2019 | 31-12-2020 | Мінрегіон |
| Застосувати будівельне інформаційне моделювання в управлінні життєвим циклом будівель і споруд державної і комунальної власності | Розроблення і схвалення КМУ проекту Концепції застосування будівельного інформаційного моделювання в управлінні життєвим циклом державних і комунальних об’єктів | 02-12-2019 | 31-12-2020 | Мінрегіон |
| Розроблення і схвалення КМУ проекту Дорожньої карти (концепції і програми) розвитку будівельного інформаційного моделювання та цифрової трансформації будівельної галузі | 02-12-2019 | 31-12-2020 | Мінрегіон |
| Реалізація пілотних проектів застосування ВІМ у інвентаризації та модернізації житлового фонду | 01-01-2020 | 31-12-2024 | Мінрегіон |
| Створення дієвого ринку орендного житла | Вдосконалити механізм врегулювання відносин на ринку орендного житла як окремого механізму реалізації громадянами конституційного права на житло | Розроблення та схвалення КМУ проекту Концепції державної житлової політики | 01-12-2019 | 30-06-2020 | Мінрегіон |
| Розроблення та подання до ЦОВВ проекту Житлового кодексу України | 01-12-2019 | 01-09-2020 | Мінрегіон |
| Схвалення КМУ проекту Житлового кодексу України | 02-09-2020 | 01-03-2020 | Мінрегіон |
| Актуалізація інформації про задоволення потреб громадян у житлі та про стан житлового фонду | Удосконалити механізм моніторингу стану житлового фонду, зокрема віднесення до ветхого та аварійного | Проведення моніторингу житлового фонду | 01-01-2020 | 31-12-2021 | Мінрегіон; Держстат |
| Удосконалити критерії віднесення громадян до категорії таких, що мають право на державну підтримку | Розроблення та схвалення КМУ проекту Концепції державної житлової політики | 01-12-2019 | 30-06-2020 | Мінрегіон |
| Розроблення та подання до ЦОВВ проекту Житлового кодексу України | 01-12-2019 | 01-09-2020 | Мінрегіон |
| Схвалення КМУ проекту Житлового кодексу України | 02-09-2020 | 01-03-2021 | Мінрегіон |
| Удосконалити систему обліку житлового фонду | Проведення інвентаризації житлового фонду, у т. ч. моніторинг житлового фонду комунальної власності | 01-01-2020 | 31-12-2024 | Мінрегіон |
| Зменшити кількість БКБ, в яких відсутня технічна документація та які не списано з балансу органів місцевого самоврядування | Встановлення відповідальності органів місцевого самоврядування за невиконання вимог житлового законодавства у частині управління житлом | 01-01-2020 | 31-12-2021 | Мінрегіон |