

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА до проекту Закону України «Про орендне житло»

1. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Однією з найгостріших проблем в Україні є низький рівень забезпеченості населення житлом, як у якісних так і кількісних показниках.

На обліку потребуючих поліпшення житлових умов перебуває понад 650 тисяч осіб (сімей), для забезпечення житлом яких (за нинішніх темпів) потрібно більше 100 років.

Близько 300 млн. кв. м житлового фонду перебуває у незадовільному стані.

Дотепер у зв'язку з обмеженістю фінансування не сформовано житловий фонд соціального призначення, а також не розпочато комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Житлове питання найболючіше позначилося на молоді. Майже 10 відсотків молодих сімей в Україні, перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов. Нерозв'язання цієї проблеми є одним з основних чинників, що змушує молоді сім'ї відкладати народження дітей, що вкрай негативно позначається на демографічній ситуації в країні.

Обмежені фінансові можливості держави та населення унеможливають забезпечення необхідних обсягів житлового будівництва та придбання житла у власність.

Статтею 47 Конституції України на державу покладено обов'язок щодо створення умов, за яких кожний громадянин матиме змогу, зокрема, взяти житло в оренду.

Як свідчить загальносвітовий досвід, дієвим шляхом розв'язання проблеми забезпечення громадян достатньою кількістю житла є формування цивілізованого ринку орендного житла.

Зокрема, у Німеччині частка такого житла сягає 60 відсотків загального житлового фонду. У Сполучених Штатах Америки та Великобританії - близько 30 відсотків, у Франції та Швейцарії – відповідно близько 40 та 70 відсотків. У Білорусі будівництво орендного житла визначено першочерговим пріоритетом у вирішенні житлового питання громадян.

В Україні ж ринок такого житла взагалі відсутній. Убачається, що фонд орендного житла має формуватися шляхом будівництва орендних будинків, орендне житло (житлові приміщення) в яких призначені виключно для здачі їх у найм (оренду).

Ураховуючи викладене, Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розроблено проект Закону України «Про орендне житло» (далі – законопроект).

2. Мета і шляхи її досягнення

Метою законопроекту є вирішення проблеми забезпеченості населення житлом.

3. Правові аспекти

У даній сфері правового регулювання діють:

Конституція України;

Цивільний та Господарський кодекси України;

Проект передбачає внесення змін до Земельного кодексу України та до законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», «Про державно-приватне партнерство».

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Прийняття законопроекту не потребує виділення додаткових коштів із загального фонду державного бюджету.

Реалізація Закону передбачає реалізацію механізму будівництва орендних будинків державної та комунальної форм власності.

5. Позиція заінтересованих органів

Законопроект потребує погодження з Міністерством економічного розвитку і торгівлі України, Міністерством фінансів України, Державною регуляторною службою України, а також потребує проведення правової експертизи Міністерством юстиції України.

6. Регіональний аспект

Законопроект не стосується питання розвитку адміністративно-територіальних одиниць та не вирішує концептуальних проблем розвитку регіонів.

6¹. Запобігання дискримінації

У проекті акта відсутні положення, які містять ознаки дискримінації. Громадська антидискримінаційна експертиза не проводилася.

7. Запобігання корупції

У проекті акта відсутні правила і процедури, які можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень.

Громадська антикорупційна експертиза не проводилася.

8. Громадське обговорення

Законопроект розміщено на офіційному веб-сайті Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (www.minregion.gov.ua).

9. Позиція соціальних партнерів

Законопроект потребує погодження з Спільним представницьким органом сторони роботодавців на національному рівні, Спільним представницьким органом репрезентативних всеукраїнських об'єднань профспілок на національному рівні.

10. Оцінка регуляторного впливу

Проект акту є регуляторним актом.

Обґрунтування відповідності проекту регуляторного акту принципам державної регуляторної політики

№ з/п	Принцип державної регуляторної політики	Обґрунтування відповідності проекту акту принципу державної регуляторної політики
1.	Доцільність	Проект акту є доцільним, оскільки створить умови для практичної реалізації статті 47 Конституції України
2.	Адекватність	Формування та рівень державного регулювання відповідає потребі вирішення питання щодо прийняття відповідного Закону
3.	Ефективність	Ефективність впливу цього регуляторного акту на відповідні суспільні відносини підтверджується перевищенням вигід на витратами
4.	Збалансованість	Баланс інтересів фізичних, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування та держави забезпечується завдяки запровадженню організаційно-правових умов реалізації положень цього законопроекту
5.	Передбачуваність	Послідовність державної політики потребує внесення змін до відповідних нормативних актів та затвердження Порядків, визначених цим законопроектом
6.	Прозорість врахування громадської думки	Під час підготовки проекту акта було забезпечено відкритість дій Мінрегіону для фізичних, юридичних осіб та органів місцевого самоврядування шляхом розміщення проекту на офіційному веб-сайті Мінрегіону

10¹. Вплив реалізації акта на ринок праці

Проект акта не впливає на ринок праці.

11. Прогноз результатів

Реалізація закону дозволить протягом стислого строку значно збільшити загальний обсяг житлового фонду України за рахунок дійсно доступного для більшості населення України сучасного орендного житла, сприятиме залученню інвестицій, насамперед іноземних, у вітчизняну економіку, активізації будівельної та супутніх галузей економіки.

**Перший заступник Міністра
регіонального розвитку,
будівництва та житлово-
комунального господарства України**

В.А. Негода

«___» _____ 2016 р.