

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту Закону України «Про особливості врегулювання добудови проблемних об'єктів житлового будівництва»

1. Резюме

Проєкт Закону розроблено з метою врегулювання правовідносин, що виникли у зв'язку із залученням коштів фізичних та/або юридичних осіб у будівництво проблемних об'єктів житлового будівництва та визначення механізму завершення будівництва таких проблемних об'єктів.

Законопроект спрямовано на досягнення цілі 10.4. «Українці мають комфортне та доступне житло», визначеної Програмою діяльності Кабінету Міністрів України, яка схвалена Постановою Верховної Ради України від 04.10.2019 № 188-IX.

2. Проблема, яка потребує розв'язання

В останні роки в Україні почастишали випадки довготривалого житлового будівництва, які тривалий час не можуть бути прийняті в експлуатацію в установленому законодавством порядку, та до фінансування яких, переважно залучалися кошти фізичних та/або юридичних осіб, у зв'язку з чим такі об'єкти символічно порівнювали із славнозвісною «Еліта-центр» або через масовість отримали назву «будинки Войцехівського». Як наслідок, співвласники майнових прав у проблемних об'єктах житлового будівництва не можуть реалізувати конституційне право на житло.

Міністерством розвитку громад та територій України проаналізовано інформацію, отриману від обласних державних адміністрацій та Київської міської державної адміністрації. За інформацією останніх станом на 1 жовтня 2019 року в Україні вважаються проблемними 150 об'єктів житлового будівництва. Найбільше таких об'єктів в Києві – 51, Київській (23) та Одеській (14) областях.

При цьому, серед цих проблемних об'єктів житлового будівництва є об'єкти, які вже фактично збудовані та заселені, але не можуть бути прийняті в експлуатацію відповідно до вимог законодавства, зокрема через незавершення розпочатих будівництв будівельними компаніями, відсутність можливості завершення таких будівництв самостійно особами, які інвестували кошти у проблемні об'єкти житлового будівництва, неналежне оформлення замовниками документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт тощо.

Враховуючи зазначене, для завершення будівництва проблемних об'єктів житлового будівництва, до фінансування будівництва яких були прямо чи опосередковано залучені кошти фізичних та/або юридичних осіб необхідно визначити на законодавчому рівні механізм добудови таких об'єктів за участі держави, обласних державних адміністрацій, органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств.

3. Суть проєкту акта

З метою розв'язання існуючої проблеми проєктом Закону передбачається, зокрема:

створення обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями комісій для проведення технічного обстеження об'єктів житлового будівництва;

проведення технічного обстеження проблемних об'єктів житлового будівництва з метою оцінки технічного стану об'єкта та складення відповідного звіту, у якому обов'язково зазначається можливість/неможливість подальшого безпечного завершення будівництва об'єктів або придатність до подальшої експлуатації;

затвердження Кабінетом Міністрів України вичерпного Переліку проблемних об'єктів житлового будівництва;

затвердження органами місцевого самоврядування місцевих цільових програм завершення будівництва, які включають сукупність взаємопов'язаних завдань і заходів, узгоджених за строками та ресурсним забезпеченням, спрямованих на організацію завершення будівництва проблемних об'єктів житлового будівництва;

створення/визначення комунальних підприємств, які будуть виконувати функції замовників завершення будівництва проблемних об'єктів житлового будівництва.

З метою реалізації положень проєкту Закону пропонується внести зміни до Господарського процесуального кодексу України, Законів України «Про судовий збір», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

4. Вплив на бюджет

Реалізація проєкту Закону буде здійснюватися за рахунок коштів обласних бюджетів, місцевих бюджетів та інших джерел, не заборонених законодавством.

Проєктом Закону передбачено, що фінансування робіт з технічного обстеження об'єктів житлового будівництва здійснюється за рахунок коштів обласних бюджетів.

Фінансування завершення будівництва проблемних об'єктів житлового будівництва за рахунок коштів місцевих бюджетів буде щорічно передбачатись в програмі соціально-економічного розвитку відповідного населеного пункту.

Обсяги фінансування будуть уточнюватись щороку з урахуванням можливостей обласних та місцевих бюджетів.

4¹. Відповідність законодавству у сфері державної допомоги

Проєктом Закону передбачено створення/визначення комунального підприємства, яке виконуватиме функції замовника завершення будівництва

проблемних об'єктів житлового будівництва, зокрема за рахунок коштів місцевого бюджету.

Проект Закону буде направлено на погодження до Антимонопольного комітету України.

5. Позиція заінтересованих сторін

Проект Закону буде направлено на погодження до Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України», Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Українська асоціація районних та обласних рад».

З метою забезпечення проведення громадського обговорення проект акта розміщено на офіційному вебсайті Міністерства розвитку громад і територій України.

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

6. Прогноз впливу

Реалізація проекту Закону матиме вплив на фізичних та юридичних осіб, кошти яких були прямо чи опосередковано залучені у будівництво проблемних об'єктів будівництва, органи місцевого самоврядування, органи виконавчої влади.

Реалізація проекту Закону не матиме вплив на ринкове середовище, 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 фінансів України, Міністерством розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, Антимонопольним комітетом України та проведення правової експертизи Міністерством юстиції України.

8. Ризики та обмеження

Проект Закону за предметом правового регулювання не стосується Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. У проекті Закону відсутні положення, що 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 акта.

9. Підстава розроблення проєкту акта

Законопроект розроблено за ініціативою Міністерства розвитку громад та територій України, враховуючи значну кількість звернень співвласників майнових прав у проблемних об'єктах житлового будівництва щодо завершення будівництва багатоквартирних житлових будинків.

**Міністр розвитку громад та
територій України**

Альона БАБАК

_____ 20__ р.