

ВИСНОВОК
Міністерства юстиції України
за результатами правової експертизи проєкту Закону України
«Про основні засади житлової політики»

Загальна підсумкова оцінка: невідповідний.

Розробник

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України.

Правові підстави прийняття (схвалення) акта

Стаття 85 Конституції України, відповідно до якої до повноважень Верховної Ради України належить прийняття законів, та стаття 93 Конституції України, згідно з якою право законодавчої ініціативи належить, зокрема, Кабінету Міністрів України.

Антикорупційна експертиза

У проєкті Закону відсутні корупціогенні фактори.

Оцінка відповідності проєкту акта законодавства Конституції та законам України, іншим актам законодавства

Невідповідний (чек-лист 1).

Висновок щодо відповідності положенням Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод та практиці Європейського суду з прав людини додається.

Оцінка відповідності проєкту акта законодавства принципу недискримінації (антидискримінаційна експертиза)

Відповідний (чек-лист 2).

Оцінка відповідності проєкту акта законодавства вимогам нормопроєктувальної техніки

Невідповідний (чек-лист 3).

Оцінка відповідності проєкту акта законодавства принципу забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків

Відповідний (чек-лист 4).

Оцінка відповідності проєкту міжнародного договору України, який пропонується схвалити (підписати) згідно з проєктом акта законодавства, Конституції та законам України

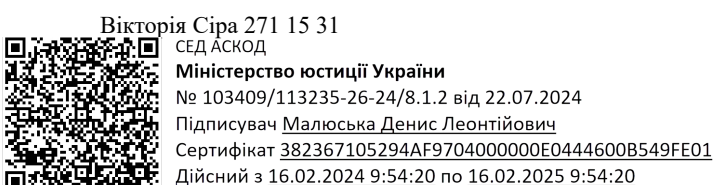
Проект Закону не є проєктом акта законодавства, яким пропонується схвалення (підписання) проєкту міжнародного договору України (чек-лист 5).

Правову експертизу проведено

Управління цивільного та комерційного права Департаменту приватного права.

Міністр юстиції

Денис МАЛЮСЬКА



**Оцінка відповідності проєкту Закону України
«Про основні засади житлової політики» Конституції та законам України,
іншим актам законодавства**

Підсумкова оцінка: невідповідний.

Критерії оцінки:

1	<i>Проект акта відповідає Конституції України</i>	так
2	<i>Проект акта відповідає чинним міжнародним договорам України, стандартам Ради Європи у сфері демократії, верховенства права та прав людини, положенням Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод з урахуванням практики Європейського суду з прав людини</i>	ні
3	<i>Проект акта відповідає законам України / узгоджується із законами України</i>	так
4	<i>Проект акта відповідає актам Президента України / узгоджується із актами Президента України</i>	так
5	<i>Проект акта узгоджується з актами такої ж юридичної сили</i>	так
6	Під час проведення правової експертизи виявлено такі ризики. 6.1. Проектом Закону пропонується врегулювати особливості здійснення житлової політики на територіях активних бойових дій та тимчасово окупованих російською федерацією. Так, проектом Закону вживаються мовні конструкції «території активних бойових дій, території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси» (підпункт 1 пункту 4 розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення») та «переліку територій активних бойових дій, територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих російською федерацією територіях України, 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» (підпункти 2, 3 пункту 7 розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення»). У зв'язку з цим слід зазначити, що на сьогодні Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 06 грудня 2022 року № 1364. Вказаний Перелік складається із двох розділів: 1) території, на яких ведуться (велися) бойові дії, до яких включаються: території можливих бойових дій, для яких визначається дата виникнення можливості бойових дій та дата припинення можливості бойових дій; території активних бойових дій та території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, для яких визначається дата початку бойових дій та дата завершення бойових дій; 2) тимчасово окупована Російською Федерацією територія України, визначена відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», для якої визначається дата початку тимчасової окупації та дата завершення тимчасової окупації. З урахуванням зазначеного, на нашу думку, варто враховувати практику з формування переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, що склалася на сьогодні. 6.2. Недотримання процедури підготовки проєкту акта відповідно до вимог Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 року № 950, в частині необхідності подання погодження Мінекономіки, Мінагрополітики, МВС, ДСНС, Держгеокадастру, Державної судової	

	адміністрації України, Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини, Урядового уповноваженого з прав осіб з інвалідністю, всеукраїнських громадських організацій осіб з інвалідністю
--	---

Чек-лист 2

**Оцінка відповідності проєкту Закону України
«Про основні засади житлової політики» принципу недискримінації
(антидискримінаційна експертиза)**

Підсумкова оцінка: відповідний.

Критерії оцінки:

1	<i>При підготовці проєкту акта:</i>	
1.1	забезпечено відсутність положень, які створюють ситуацію, за якої особа та/або група осіб за ознаками раси, кольору шкіри, політичних, релігійних та інших переконань, статі, віку, інвалідності, етнічного та соціального походження, громадянства, сімейного та майнового стану, місця проживання, мовними ознаками, іншими ознаками, які були, є та можуть бути дійсними або припущеними, зазнає обмеження у визнанні, реалізації або користуванні правами і свободами в будь-якій формі, встановленій Законом України «Про засади запобігання та протидії дискримінації в Україні», крім випадків, коли таке обмеження має правомірну, об'єктивно обґрунтовану мету, способи досягнення якої є належними та необхідними	так
1.2	забезпечено відсутність положень щодо дискримінації з боку державних органів, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, юридичних осіб публічного та приватного права, а також фізичних осіб у формі: прямої дискримінації; непрямої дискримінації; підбурювання до дискримінації; пособництва у дискримінації; утиску	так
1.3	дотримано принципу недискримінації у сфері громадсько-політичної діяльності; державної служби та служби в органах місцевого самоврядування; правосуддя; трудових відносин, у тому числі застосування роботодавцем принципу розумного пристосування; охорони здоров'я; освіти; соціального захисту; житлових відносин; доступу до товарів і послуг; інших сферах суспільних відносин, а саме – забезпечено: рівність прав і свобод осіб та/або груп осіб; рівність перед законом осіб та/або груп осіб; повагу до гідності кожної людини; рівні можливості осіб та/або груп осіб	так
2	<i>Запропоновані проєктом акта позитивні дії мають правомірну, об'єктивно обґрунтовану мету, спрямовану на усунення юридичної чи фактичної нерівності у можливостях для особи та/або групи осіб реалізовувати на рівних підставах права і свободи, надані їм Конституцією і законами України</i>	так

3	Внаслідок прийняття акта неможливе в короткостроковій або довгостроковій перспективі погіршення/ послаблення: забезпечення рівності прав і свобод осіб та/або груп осіб; забезпечення рівності перед законом осіб та/або груп осіб; поваги до гідності кожної людини; забезпечення рівних можливостей осіб та/або груп осіб	так
---	--	-----

Чек-лист 3

**Оцінка відповідності проєкту Закону України
«Про основні засади житлової політики»
вимогам нормопроектувальної техніки**

Підсумкова оцінка: невідповідний.

Критерії оцінки:

1	Проект акта відповідає вимогам нормопроектувальної техніки	
1.1	чи відповідає назва проєкту акта його змісту	
1.2	чи відповідає проєкт акта вимогам щодо виду нормативно-правового акта	
1.3	чи дотримано вимог щодо вичерпності охоплення кола питань, що належать до предмета правового регулювання проєкту акта	ні
1.4	чи не виходить зміст проєкту акта за межі предмета його правового регулювання	ні
1.5	чи дотримано вимог щодо зменшення до мінімуму кількості актів з одного питання	
1.6	чи дотримано вимог щодо неприпустимості повтору нормативних положень, визначених раніше прийнятими актами	
1.7	чи дотримано вимог щодо узгодженості положень проєкту акта з актами законодавства	ні
1.8	чи дотримано вимог внесення змін до актів законодавства, визнання їх такими, що втратили чинність, або скасування	
1.9	чи дотримано вимог правил нормопроектувальної техніки щодо посилань на інші акти законодавства	
1.10	чи дотримано вимог щодо написання найменувань органів державної влади, інших державних органів, підприємств, установ та організацій	
1.11	чи дотримано вимог щодо зазначення джерел опублікування актів законодавства	
1.12	чи є проєкт акта логічно послідовним з точки зору викладу тексту акта	
1.13	чи дотримано вимог щодо взаємозв'язку нормативних положень та структури проєкту акта	
1.14	чи дотримано вимог щодо належної ясності викладу, точності, лаконічності та доступності мови проєкту акта	ні
1.15	чи дотримано вимог щодо неприпустимості в проєкті акта суперечності смислового плану	

1.16	чи дотримано вимог щодо термінології нормативно-правового акта	ні
1.17	чи дотримано вимог стосовно стилю і викладу тексту проєкту	ні
1.18	чи дотримано вимог щодо правил застосування слів іноземного походження	
1.19	чи дотримано вимог щодо відсутності в проєкті акта значної кількості винятків із загальних правил	
1.20	чи дотримано інших вимог нормопроектувальної техніки	ні

Обґрунтування зазначених невідповідностей (неузгодженостей):

№ з/п	Положення проєкту акта	Обґрунтування невідповідності (неузгодженості)	Пропозиція щодо усунення невідповідностей (неузгодженостей)
	До проєкту Закону в цілому	Концепція проєкту Закону полягає у необхідності прийняття засадничого «закону про житло», який містить переважно відсилочні норми на інші нормативно-правові акти. Детальний аналіз його положень та співставлення з ієрархічною системою нормативно-правових актів у житловій сфері, що існує на сьогодні (яка також безбедоганна), а також загальними принципами визначення відповідних положень у законах або підзаконних актах дає підстави стверджувати, що законопроект не позбавлений недоліків. Наприклад, правове регулювання окремих відносин, яке має бути саме на законодавчому рівні, є недостатнім та обмежується абстрактними формулюваннями, не наповненими конкретним змістом, без встановлення особливостей (зокрема щодо обліку житла та його мети/наслідків, наповнення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, питання виселення, визначення критеріїв наділення певними житловими правами, встановлення статусів, надання службового житла тощо). При цьому більшість відносин проєктом Закону пропонується врегулювати відсилочними нормами до підзаконних нормативно-правових актів, які будуть визначати відповідні порядки. Слід враховувати, що порядок – це організаційний документ, який конкретизує норми права загального характеру, визначає процедуру, механізм реалізації повноважень, прав і обов’язків, вчинення певних дій з боку суб’єктів відповідних правовідносин. Водночас повноваження, межі і спосіб їх реалізації, права та відповідні обов’язки мають встановлюватися законами. Проект Закону містить багато положень, що адресовані державі (наприклад: «державна сприяє», «державна створює умови», «державна здійснює», «державна гарантує» тощо). З такою	Проект Закону потребує системного завершеного підходу до врегулювання житлових відносин та комплексного доопрацювання

		редакцією не можна погодитися, оскільки подібні формулювання притаманні здебільшого нормам Конституції, а не законам України, в яких мають визначатися конкретні повноваження державних органів, інших учасників відповідних суспільних відносин, а не держави в цілому. Крім того, проєкт Закону містить низку положень, що не є предметом його регулювання або які не забезпечують дотримання юридичної визначеності, яка є складовою принципу верховенства права (приклади з обґрунтуванням наведені нижче до окремих положень проєкту Закону). Зазначене призведе до неможливості застосування деяких положень та/або різотлумачення у правозастосовній діяльності	
До окремих положень проєкту Закону			
1.3	У пункті 10 частини першої статті 2, статті 14 проєкту Закону згадується право осіб на отримання житла у користування <i>безоплатно</i>. Аналогічні положення визначені також у підпункті 3 пункту 4 розділу «Прикінцеві та перехідні положення»	Аналіз проєкту Закону вказує на відсутність положень щодо механізму державної підтримки реалізації права на житло шляхом його безоплатного отримання у користування. Так, глава 5 проєкту Закону вказує на такі механізмами державної підтримки: використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла, надання соціального, службового житла. Зазначені механізми державної підтримки передбачають вчинення відповідними суб'єктами певних дій фінансового характеру (плата за оренду соціального, службового житла, оплата кредитів, пайових внесків тощо), та не визначають і не деталізують безоплатних механізмів державної підтримки реалізації права на житло та суб'єктів її отримання, що свідчить про незавершеність правового регулювання окреслених відносин та поставить під ризик належну реалізацію особами передбаченого проєктом Закону права на безоплатне отримання житла у користування	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного
1.20	Відповідно до абзацу другого частини другої статті 3 проєкту Закону <i>основні вимоги до будівель і споруд</i>, дотримання яких повинно бути забезпечено під час проектування, будівництва та експлуатації об'єктів з урахуванням їх функціонального призначення, <i>визначаються Законом України «Про будівельні норми» та конкретизуються у будівельних нормах і</i>	Пропоновані положення проєкту Закону слід доповнити посиланням на Закон України «Про енергетичну ефективність будівель», який регулює відносини, що виникають у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель, з метою підвищення рівня енергетичної ефективності будівель з урахуванням місцевих кліматичних умов та забезпечення належних умов для проживання та/або життєдіяльності людей у таких будівлях. Згідно з положеннями вказаного Закону мінімальні вимоги до енергетичної ефективності будівель застосовуються при новому будівництві, реконструкції,	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного

	нормативних документах	капітальному ремонті. У разі нового будівництва та реконструкції будівлі із зміною функціонального призначення показник енергетичної ефективності будівлі, що приймається в експлуатацію, повинен відповідати мінімальним вимогам до енергетичної ефективності будівель, чинним на момент затвердження проектної документації на будівництво	
1.4	Статтею 7 проекту Закону передбачається регулювання відносин, пов'язаних з визначенням програмних документів житлової політики, порядком їх розроблення та затвердження, розробленням державних цільових програм, місцевих та регіональних програм з питань, що стосуються реалізації прав осіб на житло	Стаття 7 проекту Закону не враховує вимог нормопроєктувальної техніки щодо лаконічності проекту акта та відсутності повторів положень інших законодавчих актів з огляду на таке. Закон України «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України» визначає правові, економічні та організаційні засади формування цілісної системи <i>прогнозних і програмних документів</i> економічного і соціального розвитку України, окремих галузей економіки та окремих адміністративно-територіальних одиниць як складової частини загальної системи державного регулювання економічного і соціального розвитку держави. Законом встановлюється загальний порядок розроблення, <i>затвердження та виконання</i> зазначених прогнозних і програмних документів економічного і соціального розвитку, а також права та відповідальність учасників державного прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку. У свою чергу Закон України «Про державні цільові програми» визначає засади розроблення, затвердження та виконання державних цільових програм	У проекті Закону пропонуємо виключити положення статті 7, передбачивши у ній відповідно бланкетну норму щодо посилання на вищевказані законодавчі акти
1.14	Проект Закону (зокрема статті 11, 12, 27) передбачає поряд з повноваженнями органу державної влади та/або органу місцевого самоврядування альтернативу з використанням словосполучення «або уповноваженого ним суб'єкта»	Пропоноване формулювання не забезпечує дотримання принципу юридичної визначеності, складовими якого є, зокрема, ясність та чіткість правової норми. Звертаємо увагу, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Так, приклад, відповідно до статті 19 проекту Закону до повноважень органів місцевого самоврядування належить прийняття рішень щодо надання соціального, службового житла. Водночас частиною другою статті 27 проекту Закону передбачається, що соціальне житло надається на підставі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування <i>або уповноваженого ними</i>	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного

		суб'єкта	
1.17	Відповідно до частини четвертої статті 3 проекту Закону 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 за доступну для них плату або набуття права власності на житло шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла	Застосування словосполучення «не мають доступу до житла» є невдалим, оскільки за усталеною практикою така конструкція використовується у разі неможливості фізичного доступу до житла, у зв'язку з тими чи іншими перешкодами. Однак вказані норми проекту Закону покликані на визначення права певних категорій осіб на отримання соціального житла або набуття права власності на житло шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла. Крім того, зміст такого формулювання має бути розкритий належним чином (мається на увазі право власності чи право користування)	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного
1.3, 1.14	Відповідно до статті 1 проекту Закону положення цього Закону застосовуються до відносин, що виникають у процесі реалізації житлових прав осіб, які проживають у гуртожитках	Проект Закону у визначеній частині не містить положень, які б врегульовували окреслені відносин та визначали права, обов'язки осіб, які проживають у гуртожитках, підстави виселення тощо. Крім того, не обумовлені суб'єкт та порядок вирішення питань, пов'язаних із віднесенням гуртожитків до того чи іншого житлового фонду, затвердження порядків тощо.	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного
1.7	Особи мають право побудувати житло, придбати його у власність, <u>взяти в оренду</u> або <u>отримати у користування</u> (частина перша статті 5 проекту Закону). Житло приватного житлового фонду може використовуватись для особистого проживання власника та членів його сім'ї, <u>передачі в оренду</u> або <u>користування</u>, у тому числі для передачі за рішенням власника особам за договором оренди соціального житла, а також використовуватися в інший спосіб, не заборонений законом (стаття 10 проекту Закону). Право осіб на житло реалізується шляхом набуття права власності, <u>користування</u> чи <u>оренди</u>	Відповідно до положень статті 395 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) право користування є одним із видів речових прав на чуже майно. При цьому воно може бути як платним, так і безоплатним. Так, відповідно до частини першої статті 759 ЦК за <u>договором найму (оренди)</u> наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у володіння та користування за плату на певний строк. Тобто за своєю правовою природою <u>оренда</u> є платним <u>користуванням</u>. З огляду на зазначене пропонувані положення потребують доопрацювання шляхом заміни слів «<u>взяти в оренду</u> або <u>отримати у користування</u>», «<u>передачі в оренду</u> або <u>користування</u>», «<u>користування чи оренди</u>» словами «<u>взяти в оренду</u> або <u>отримати у користування</u> на інших підставах», «<u>передачі в оренду</u> або <u>користування</u> на інших підставах», «<u>оренди</u> або <u>користування</u> на інших підставах». У контексті права на житло проект Закону не містить єдиного підходу в частині використання формулювань «оренда», «користування».	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного

	житла, а також шляхом використання інших механізмів реалізації права на житло у межах, встановлених цим та іншими законами України (стаття 20 проєкту Закону)	Пропоновані положення проєкту Закону стосуються як оренди, так й іншого користування, наприклад, в частині третій статті 3, статті 22 проєкту Закону йдеться винятково про оренду. Крім того, главою 4 проєкту Закону пропонується регламентування реалізації права на житло шляхом його будівництва та придбання (стаття 21) і шляхом оренди (стаття 22). Водночас проєкт Закону не містить положень, які б регулювали реалізацію права на житло шляхом користування на інших законних підставах, відмінних від оренди	
1.4, 1.7	Відповідно до частини третьої статті 13 проєкту Закону, 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 спеціального фонду відповідного бюджету, видатки з якого спрямовуються на формування, утримання або експлуатацію житлового фонду (револьверний фонд). Частиною шостою статті 27 проєкту Закону передбачається, що платежі за оренду соціального житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад, які вносяться безпосередньо особами, зараховуються до спеціального фонду відповідного бюджету (револьверний фонд), видатки з якого спрямовуються виключно на будівництво нового соціального житла для надання його в оренду, утримання, експлуатацію та ремонт такого житла	Правові засади функціонування бюджетної системи України, її принципи, основи бюджетного процесу і міжбюджетних відносин визначаються Бюджетним кодексом України (далі – Кодекс). Відповідно до абзаців першого та другого частини другої статті 4 Кодексу бюджетна система України і Державний бюджет України встановлюються виключно цим Кодексом та законом про Державний бюджет України. Якщо іншим нормативно-правовим актом бюджетні відносини визначаються інакше, ніж у цьому Кодексі, застосовуються відповідні норми цього Кодексу. Згідно з частинами першою, третьою статті 13 Кодексу бюджет може складатися із загального та спеціального фондів. Складовими частинами спеціального фонду бюджету є, зокрема, доходи бюджету, які мають цільове спрямування та видатки бюджету, що здійснюються за рахунок конкретно визначених надходжень спеціального фонду бюджету. Відповідно до частин п'ятої та дев'ятої статті 13 Кодексу розподіл бюджету на загальний та спеціальний фонди, їх складові частини визначаються виключно цим Кодексом та законом про Державний бюджет України. Створення позабюджетних фондів органами державної влади, органами влади Автономної Республіки Крим, органами місцевого самоврядування та іншими бюджетними установами не допускається. Також частиною третьою статті 29 та частиною четвертою статті 30 Кодексу визначено джерела формування та напрями використання коштів спеціального фонду Державного бюджету України	З огляду на викладене запропоновані проєктом Закону положення (частина третя статті 13 та частина шоста статті 27) є предметом регулювання Кодексу та закону про Державний бюджет України
1.20	Розпорядження житловим фондом здійснюється власником або	Слід зазначити, що розпорядженням є правомочність, яка передбачає визначення власником юридичної долі речі, наприклад, її	Потребує доопрацювання з урахування

	уповноваженим ним суб'єктом у межах, визначених законодавством України, шляхом формування, наповнення та обліку житлового фонду, надання житла 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 (частина друга статті 14 проєкту Закону)	відчуження або передачі у користування іншим особам. При цьому формування, наповнення та облік житлового фонду не є формою розпорядження	
1.14	Статтями 18, 19 проєкту Закону пропонується визначити повноваження місцевих державних адміністрацій, органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики, одним із яких є управління. Статтею 24 проєкту Закону передбачається, що оператори доступного житла приватної форми власності можуть бути створенні, зокрема, для здійснення управління соціальним житлом	Пропоновані положення проєкту Закону залишають відкритим питання, про яке саме управління йдеться. Так, наприклад, управління може здійснюватися на підставі договору управління майном відповідно до глави 70 ЦК. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначає особливості управління багатоквартирним будинком. Закон України «Про управління об'єктами державної власності» передбачає, що управління об'єктами державної власності – здійснення Кабінетом Міністрів України та уповноваженими ним органами, іншими суб'єктами, визначеними цим Законом, повноважень щодо реалізації прав держави як власника таких об'єктів, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням ними, у межах, визначених законодавством України, з метою задоволення державних та суспільних потреб. Вказаний Закон визначає, зокрема, об'єкти управління державної власності, суб'єкти управління об'єктами державної власності та їх повноваження	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного
1.7	Згідно з пунктом 7 частини першої статті 19, абзацом першим частини четвертої статті 24 проєкту Закону до повноважень органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики належить прийняття рішень щодо передачі у власність або надання в оренду земельних ділянок житлово-будівельним та житловим	Згідно з частиною першою статті 3 Земельного кодексу України земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Водночас Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» не передбачено передачі у власність або надання в оренду земельних ділянок на «пільгових умовах». Вказаним Кодексом передбачено, зокрема,	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного

	кооперативам, <i>операторам доступного житла на пільгових умовах</i>. Держава створює умови для здешевлення вартості доступного житла. Рішенням органів місцевого самоврядування земельні ділянки для будівництва доступного житла операторам доступного житла надаються <u>в оренду на пільгових умовах</u>	переважне право на придбання земельної ділянки, переважне право орендаря на поновлення договорів оренди землі, Законом України «Про оренду землі» – переважне право орендаря на отримання орендованої земельної ділянки у власність. Отже, у разі запровадження «пільгових» умов надання земельних ділянок в оренду проєкт Закону слід доповнити положеннями щодо внесення відповідних змін до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі»	
1.14	Відповідно до статті 22 проєкту Закону особи можуть реалізувати право на житло шляхом отримання його у користування на підставі договорів оренди. <i>Власники житла приватного житлового фонду</i> можуть передавати житло для проживання у ньому осіб на певний строк за плату на умовах та у порядку, визначених договором оренди та законодавством	Стаття 22 проєкту Закону містить загальні положення в частині реалізації права на житло шляхом оренди. У зв'язку з цим залишається відкритим питання стосовно доцільності виокремлення у цій статті норм щодо передачі житла в оренду власниками саме приватного житлового фонду. Крім того, частина п'ята вказаної статті проєкту Закону передбачає можливість надання субсидії на оплату оренди житла. З огляду на виокремлення норм щодо передачі житла в оренду приватного житлового фонду пропонувані норми не дають чіткого розуміння щодо суб'єктів отримувачів такої субсидії (така субсидія надається лише на оренду житла приватного житлового фонду або інших житлових фондів)	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного
1.7	Будівництво, придбання або експлуатація доступного житла можуть здійснюватися через <i>державно-приватне партнерство відповідно до закону</i>. Усі <i>державно-приватні партнерства у житловій сфері зобов'язані мати фінансову звітність</i>, підтверджену незалежним аудитом, що містить необхідну додаткову інформацію, яка передбачена законодавством (частини перша, четверта статті 23 Закону)	Частиною першою статті 4 Закону України «Про державно-приватне партнерство» (далі – Закон) визначено перелік сфер застосування державно-приватного партнерства. Інформацію щодо будівництва, придбання або експлуатацію доступного житла вказаний перелік не містить. Згідно з частиною другою цієї ж статті Закону <i>за рішенням державного партнера державно-приватне партнерство може застосовуватися в інших сферах діяльності</i>, які передбачають надання суспільно значущих послуг, крім видів господарської діяльності, які відповідно до закону дозволяється здійснювати виключно державним підприємствам, установам та організаціям. Крім того, що <i>державно-приватне партнерство – це співробітництво</i> між державою Україна, Автономною Республікою Крим, територіальними громадами в особі відповідних державних органів, що згідно із Законом України «Про управління об'єктами державної власності» здійснюють управління об'єктами державної власності, органів місцевого самоврядування, Національною академією наук України, національних галузевих академій наук (державних партнерів) та юридичними особами, крім	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного

		державних та комунальних підприємств, установ, організацій (приватних партнерів), що здійснюється на основі договору в порядку, встановленому цим Законом та іншими законодавчими актами, та відповідає ознакам державно-приватного партнерства, визначеним цим Законом (частина перша статті 1 Закону). Тобто державно-приватне партнерство є певною діяльністю у формі співпраці. Відповідно до пункту 1 частини першої статті 1 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» <i>аудит фінансової звітності</i> – це аудиторська послуга з перевірки даних бухгалтерського обліку і показників фінансової звітності та/або консолідованої фінансової звітності <u>юридичної особи або представництва іноземного суб'єкта господарювання, або іншого суб'єкта, який подає фінансову звітність</u> та консолідовану фінансову звітність групи, з метою висловлення незалежної думки аудитора про її відповідність в усіх суттєвих аспектах вимогам національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку, міжнародних стандартів фінансової звітності або іншим вимогам Зважаючи на наведене, формулювання «усі державно-приватні партнерства у житловій сфері зобов'язані мати фінансову звітність» є некоректним, оскільки встановлення обов'язків, зокрема, щодо фінансової звітності, не є характеристикою, притаманною для державно-приватного партнерства як діяльності у вигляді співробітництва, а може стосуватися суб'єктів державно-приватного партнерства. На нашу думку, проєкт Закону в частині регулювання державно-приватного партнерства потребує взаємоузгодження із Законом. Крім того, згідно з абзацом першим частини четвертої статті 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» склад та форми фінансової звітності, консолідованої фінансової звітності, звіту про управління та звіту про платежі на користь держави підприємств (крім банків), фінансової звітності про виконання бюджетів устанавлюються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері бухгалтерського обліку та аудиту, за погодженням із центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики	
1.7, 1.14	Розмір державної підтримки в реалізації права на житло, що надається членам житлово-будівельних	Вказані положення проєкту Закону суперечать нормам законодавства у відповідній сфері, а також порушують принцип юридичної визначеності з огляду на	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного

або житлових кооперативів, розраховується в грошовому еквіваленті та <i>вноситься до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно як обтяження нерухомого майна</i>. Таке обтяження знімається автоматично через 10 років (але не раніше повного виконання зобов'язань за укладеним договором, який передбачає надання підтримки) з дати придбання (завершення) будівництва об'єкта нерухомості. У разі відчуження житла до спливу строку в 10 років (але не раніше повного виконання зобов'язань за укладеним договором, який передбачає надання підтримки в реалізації права на житло) державна підтримка в реалізації права на житло підлягає поверненню у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України (частина п'ята статті 25 проєкту Закону). <i>Розмір підтримки</i>, що надається в рамках реалізації фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла, розраховується в грошовому еквіваленті та <i>вноситься до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно як обтяження нерухомого майна</i>. Таке обтяження знімається автоматично через 10 років (але не раніше повного виконання зобов'язань за укладеним договором, який передбачає надання підтримки) з дати придбання (завершення) будівництва об'єкта нерухомості. У разі відчуження житла до спливу строку в 10 років відповідна державна підтримка підлягає поверненню у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України (частина четверта статті 26 проєкту Закону)	таке. Відносини у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) визначаються та регулюються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до нього. <i>Обтяженням є заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном</i>, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших осіб, яких законом уповноважено накладати відповідну заборону (обмеження), або такі, що виникли з правочину (абзац перший пункту 5 частини першої статті 2 Закону). Види обтяжень, що реєструються в Державному реєстрі прав, визначені статтею 4 Закону. Із пропонованої проєктом Закону редакції статті 25 неможливо встановити, яке саме обтяження по своїй суті підлягає реєстрації у Державному реєстрі прав. При цьому «розмір державної підтримки в реалізації права на житло, що надається членам житлово-будівельних або житлових кооперативів, розраховується в грошовому еквіваленті» по своїй суті не є тим обтяженням, яке підлягає реєстрації у Державному реєстрі прав. Главою 5 проєкту Закону визначено механізм державної підтримки реалізації права на житло, зокрема статтею 26, та передбачена можливість побудувати житло або придбати його у власність за підтримки держави чи органів місцевого самоврядування шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла. Вказаною нормою проєкту Закону визначено, що: 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; 3) оплату частини пайових внесків членів житлово-будівельних (житлових) кооперативів, надання пільгових довгострокових кредитів чи компенсацію частини відсотків за кредитами на оплату таких внесків;	
---	---	--

		4) забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу. Загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю врегульовано Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Вищевказані умови фінансово-кредитних механізмів відповідно до законодавства за своєї природою є договірними зобов'язаннями між сторонами та передбачають обтяження майна до виконання сторонами певних умов у встановленні договором строками. Як зазначалося вище, відносини у сфері державної реєстрації прав регулюються Законом. Документи, на підставі яких проводиться державна реєстрація прав, чітко визначені положеннями Закону. Згідно з частиною першою статті 5 Закону у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі. У Державному реєстрі прав також реєструються передбачені законом речові права та їх обтяження на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості. Відомості про ціну (вартість) нерухомого майна, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном вносяться до Державного реєстру прав виключно під час державної реєстрації набуття прав на підставі документів, поданих для такої реєстрації. У разі відсутності в документах, поданих для державної реєстрації прав, відповідних відомостей про ціну (вартість) такі відомості не вносяться до Державного реєстру прав, а додаткові документи для їх отримання не вимагаються (стаття 13 Закону). Також висловлюємо застереження стосовно пропонованої норми щодо «автоматичного припинення обтяження через 10 років (але не раніше повного виконання зобов'язань за укладеним договором, який передбачає надання підтримки) з дати придбання (завершення) будівництва об'єкта нерухомості,	
--	--	---	--

		якою не чітко визначений механізм автоматично припинення обтяження, оскільки має передумову «не раніше повного виконання зобов'язань за укладеним договором, який передбачає надання підтримки». Вказане положення передбачає <i>автоматичне припинення обтяження у Державному реєстрі прав</i>, але порядок її виконання не визначений. При цьому одним із основних принципів державної реєстрації прав є <i>заявочний принцип</i>, відповідно до якого державна реєстрація прав здійснюється за зверненням заявника на підставі документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Так, відповідно до частини п'ятої статті 3 Закону державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав будь-яким державним реєстратором з урахуванням вимог, встановлених абзацами першим – третім цієї частини, крім випадку, передбаченого статтею 31² цього Закону, та автоматичної державної реєстрації прав у випадках, передбачених цим Законом. Оскільки згідно з положеннями статті 2 Закону державна реєстрація прав – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів <i>набуття, зміни або припинення</i> речових прав на нерухоме майно, <i>обтяжень</i> таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав, то відповідно для припинення обтяження необхідне звернення уповноваженого заявниками із необхідним переліком документів. Автоматична реєстрація у державному реєстрі прав передбачається у виключних випадках та завжди потребує доопрацювання програмного забезпечення відповідної інформаційної системи	
1.7, 1.20	Плата за соціальне житло включає плату за оренду соціального житла та житлово-комунальні послуги. <i>Особи самотійно сплачують житлово-комунальні послуги</i> (частини третя, п'ята статті 27 проекту Закону). Особи, які відповідно до договору оренди службового житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад проживають у службовому житлі, <i>самотійно вносять плату за оренду такого</i>	Варто зважати, що відносини, які виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг, регулює Закон України «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон). Так, наприклад, в розумінні статті 1 Закону споживачем житлово-комунальних послуг є індивідуальний або колективний споживач. При цьому <i>індивідуальний споживач</i> – це фізична або юридична особа, яка є власником (співвласником) нерухомого майна, або за згодою власника інша особа, яка користується об'єктом нерухомого майна і отримує житлово-комунальну послугу для власних потреб та з якою або від імені якої укладено відповідний договір про надання житлово-комунальної послуги, а <i>колективний споживач</i> – це юридична особа, що об'єднує споживачів у будівлі та в їхніх інтересах	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного

	<i>житла та сплачують житлово-комунальні послуги (частина четверта статті 28 проекту Закону)</i>	укладає договір про надання комунальної послуги. Згідно з положеннями статті 14 Закону колективний договір про надання комунальної послуги укладається з виконавцем такої послуги особою, уповноваженою на це співвласниками, від імені та за рахунок усіх співвласників багатоквартирного будинку. Такою уповноваженою особою може бути: управитель багатоквартирного будинку; уповноважений орган управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; правління житлово-будівельного кооперативу. У разі укладення колективного договору до відносин між співвласниками багатоквартирного будинку та уповноваженою співвласниками особою застосовуються положення ЦК про доручення, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Уповноважена особа відкриває поточний рахунок із спеціальним режимом використання за кожною комунальною послугою для проведення розрахунків згідно з колективним договором про надання комунальних послуг у загальному порядку, визначеному Національним банком України для відкриття поточних рахунків. Уповноважена особа зобов'язана використовувати кошти, що перебувають на такому рахунку, виключно для здійснення оплати комунальних послуг згідно з колективним договором про надання комунальних послуг. Тобто на особу – споживача, який користується житлом на підставі відповідного договору оренди соціального або службового житла, розповсюджується регулювання, визначене Законом, в тому числі в частині колективних договорів. З метою уникнення різнотлумачення у цьому контексті має йтися про те, що на таких осіб, як споживачі покладаються зобов'язання з оплати спожитих житлово-комунальних послуг	
1.7	Абзацом другим частини сьомої статті 27 проекту Закону передбачається, зокрема, що об'єкти житлової нерухомості, щодо яких укладено договори оренди соціального житла, на строк дії такого договору звільняються від податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Доходи від оренди соціального житла не оподатковуються податком на прибуток	Податковий кодекс України (далі – Кодекс) регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час адміністрування податків та зборів, а також відповідальність за порушення податкового законодавства (абзац перший пункту 1.1 статті 1 Кодексу). Відповідно до пунктів 7.3, 7.4 статті 7	Друге та третє речення абзацу другого частини сьомої статті 27 проекту Закону слід виключити

	підприємств і податком на доходи фізичних осіб та не включаються до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку	Кодексу будь-які питання щодо оподаткування регулюються цим Кодексом і не можуть встановлюватися або змінюватися іншими законами України, крім законів, що містять <u>виключно</u> положення щодо внесення змін до цього Кодексу та/або положення, які встановлюють відповідальність за порушення норм податкового законодавства. <i>Підстави для надання податкових пільг та порядок їх застосування визначаються <u>виключно</u> цим Кодексом</i>	
1.3, 1.14	Статтею 28 проєкту Закону передбачається визначити загальні положення щодо надання службового житла, а також встановити, що таке житло надається у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України	На відміну від забезпечення осіб соціальним житлом, яке здійснюється відповідно до спеціального закону (стаття 27 проєкту Закону), окреслені відносини в частині забезпечення осіб службовим житлом не врегульовано відповідно до закону. Стаття 28 проєкту Закону потребує деталізації у частині визначення суб'єктів надання службового житла, порядку включення до числа службових (надання статусу), загальних критеріїв надання, особливостей користування, виселення з такого житла тощо. Крім того, відповідно до частини п'ятої статті 28 проєкту Закону припинення трудових відносин з особою <i>є підставою для припинення користування службовим житлом та виселення у порядку, передбаченому договором та законодавством України.</i> Стаття 28 проєкту Закону не визначає категорій осіб, яких не може бути виселено з службових жилих приміщень без надання іншого жилого приміщення. Не врегульовує це питання і стаття 32 проєкту Закону. На нашу думку, пропонуваній підхід не відповідає принципу справедливості, який є елементом верховенства права, особливо стосовно осіб, які припинили трудові відносини у зв'язку із втратою працездатності та потребують додаткового захисту з боку держави, та/або пропрацювали протягом певного тривалого часу та не змогли придбати житло у власність (зокрема з огляду на встановлені законодавством обмеження здійснювати підприємницьку діяльність) та стимулювання роботодавцем у такий спосіб тощо	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного
1.7	До частин другої, четвертої статті 28 проєкту Закону окремо зазначаємо таке. <u>Службове житло з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад надається особам на підставі рішення</u>	Слід зауважити, що баланс є формою бухгалтерського обліку. У зв'язку з цим факт перебування майна на балансі відповідних органів не може бути підставою для вирішення ними питання щодо визначення його юридичної долі, а також не наділяє таких суб'єктів повноваженнями щодо володіння, користування, розпорядження таким майном	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного

	відповідного органу державної влади, органу місцевого самоврядування державного підприємства, установи чи організації, <u>на балансі</u>, у господарському віданні або оперативному управлінні яких перебуває відповідне житло. Особи, які відповідно до договору оренди службового житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад проживають у службовому житлі, самотійно вносять плату за оренду такого житла та сплачують житлово-комунальні послуги (частини друга, четверта статті 28 проекту Закону)		
1.14	Статтею 29 проекту Закону передбачається, що житло приватного житлового фонду, житлового фонду територіальних громад та державного житлового фонду <i>підлягає обов'язковому обліку</i> шляхом внесення відомостей про житло до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи. Перелік таких відомостей визначається Кабінетом Міністрів України. Частиною третьою цієї статті пропонується визначити суб'єктів здійснення такого обліку, серед яких щодо приватного житлового фонду – це власники житла або уповноважені ними суб'єкти. Статтею 31 проекту Закону визначені деякі положення, пов'язані з функціонуванням вказаної Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи. Частинами сьомою та восьмою цієї статті пропонується визначити, що єдина інформаційно-аналітична житлова система створюється з використанням програмного	Зазначені положення проекту Закону щодо запровадження в обов'язковому порядку обліку житла потребують деталізації та змістовного наповнення, зокрема в частині: визначення мети такого обліку, його правового статусу, обсягу прав та обов'язків, меж повноважень та способів реалізації суб'єктами внесення, а також правових наслідків внесення відповідних відомостей до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи. Перелічені питання є також актуальними та перебувають у нерозривному взаємозв'язку зі статтею 31 проекту Закону стосовно запровадження Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи. Водночас проектом Закону не визначено переліку інформації, яка буде вноситись та оброблятися у відповідній системі, а також яка саме інформація буде отримуватись з інших публічних електронних реєстрів. Відсутність чіткого переліку інформації, що буде міститись у системі, разом із доступом в режимі реального часу до необмеженого обсягу персональної інформації, що міститься в публічних електронних реєстрах, не забезпечує належні гарантії захисту персональної інформації осіб від неправомірного використання, про що зазначено у висновку щодо відповідності положенням Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод та практиці Європейського суду з прав людини. Крім того, якщо метою вказаного обліку для державного житлового фонду та фонду територіальних громад, ймовірно, може бути упорядкування, встановлення реальних обсягів, потреб та певний аудит відповідного	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного

	забезпечення, що забезпечує його сумісність і електронну інформаційну взаємодію в режимі реального часу 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 та іншими публічними електронними реєстрами, визначеними у порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи. Інформація, внесена до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, є відкритою і загальнодоступною	житла, то питання визначення обов'язку обліку житла для власників приватного житлового фонду залишається відкритим. Підпунктом 3 пункту 7 розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення» проекту Закону передбачено Кабінету Міністрів України спільно з органами місцевого самоврядування 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 від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженим Законом України від 24 лютого 2022 року № 2102-IX «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні», <i>забезпечити внесення до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи відомостей про житло приватного житлового фонду</i> відповідно до статті 29 цього Закону. Ураховуючи, що Кабінет Міністрів України не є суб'єктом внесення відповідної інформації, є очевидним, що може йтися про затвердження Кабінетом Міністрів України відповідного порядку внесення відомостей про житло	
1.3, 1.14	Статтею 32 проекту Закону пропонується визначити «Гарантії забезпечення права на житло», яка за змістом стосується деяких питань виселення. Відповідно до частини другої статті 32 проекту Закону <i>забороняється виселення, переселення та відселення осіб</i>, на яких поширюється дія цього Закону, які були на правових підставах вселені в житло і фактично проживають у	Зі змісту зазначених положень незрозуміло, на житло якого житлового фонду (державного, територіальних громад чи приватного) вони поширюють свою дію. У проекті Закону чітко не розмежовані питання поводження з житловим фондом держави/територіальних громад, а також допустимі межі втручання держави у права власників приватного житла. Ураховуючи чуттєвість зазначеного питання та наявність рішень Європейського суду з прав людини в частині незабезпечення Україною гарантування конституційного права на житло, викладення цієї статті має бути максимально виваженим. Так, частина друга статті 32 проекту Закону	Потребує перегляду та суттєвого доопрацювання з урахуванням наведеного

	житлі, без попереднього надання їм (їхнім сім'ям) іншого житла, придатного для постійного проживання, крім випадків, коли виселення проводиться добровільно або в судовому порядку	використовує конструкцію «забороняється виселення ...без попереднього надання... (їхнім сім'ям) ... іншого житла» без подальшого розвитку цих положень, визначення правових механізмів та суб'єктів, яким адресується припис. Водночас відповідні приписи повинні адресуватися суб'єктам, які є відповідальними за їх виконання, із встановленням чітких і передбачуваних наслідків для всіх учасників відповідних правовідносин. Зазначені положення призведуть до неможливості застосування наведених норм через відсутність достатніх і завершених правових механізмів реалізації положень, закріплених в нормах матеріального права. Не можна залишити поза увагою імперативну заборону переселення осіб, стосовно яких триває спір до його вирішення у судовому порядку, адже підстави такого відселення можуть бути невідкладними та, наприклад, загрожувати життю та здоров'ю. Крім того, положення частин другої, третьої зазначеної статті проекту Закону щодо виселення із займаного житла або обмеження у праві користування інакше як з підстав і в порядку, визначених законом; визнання житла таким, що перебуває в аварійному стані у встановленому законодавством порядку, є декларативними, оскільки не знайшли подальшого розвитку унормування цих правовідносин. Ураховуючи наведене, зазначені положення потребують уточнення, у тому числі в частині визначення суб'єкта нормотворення, який буде затверджувати порядок визнання жилого приміщення таким, що перебуває в аварійному стані	
1.7, 1.20	Частиною першою статті 33 проекту Закону пропонується встановити, що держава забезпечує фізичним та юридичним особам належні та рівноцінні умови захисту прав на житло шляхом переговорів, арбітражів, медіацій, звернення до суду чи оскарження рішень органів влади в адміністративному порядку	Статтею 55 Конституції України гарантовано право кожного на судовий захист. Так, права і свободи людини і громадянина захищаються судом. Кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб. Кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань. Право на звернення до суду за захистом гарантовано також процесуальним законом. Відповідно до статті 4 Цивільного процесуального кодексу України, статті 4 Господарського процесуального кодексу України, статті 5 Кодексу адміністративного судочинства України кожна особа має право в порядку, встановленому цими кодексами, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи законних інтересів.	Ураховуючи викладене, вважаємо за доцільне у частині першій статті 33 проекту Закону передбачити загальну норму, якою встановити, що держава забезпечує фізичним та юридичним особам належні та рівноцінні умови захисту прав на житло в порядку і спосіб, визначені законом

		Угода сторін про передачу спору на розгляд третейського суду (міжнародного комерційного арбітражу) допускається. До міжнародного комерційного арбітражу за угодою сторін може бути переданий будь-який спір, що відповідає вимогам, визначеним законодавством України про міжнародний комерційний арбітраж, крім випадків, визначених законом. До третейського суду за угодою сторін може бути переданий будь-який спір, який виникає з цивільних чи господарських правовідносин, крім випадків, передбачених законом. Крім того, Законом України «Про медіацію» визначено засади та порядок проведення медіації як позасудової процедури врегулювання конфлікту (спору) та передбачено, що медіація може застосовуватися у будь-яких конфліктах (спорах), які виникають у цивільних, сімейних, трудових, господарських, адміністративних правовідносинах, а також кримінальних провадженнях під час укладання угод про примирення між потерпілим та підозрюваним, обвинуваченим та в інших сферах суспільних відносин. Таким чином, законодавством визначено способи захисту прав, тому їх деталізація у проєкті Закону є зайвою	
1.20	Статтею 34 проєкту Закону пропонуються положення щодо компенсації та відшкодування як способів захисту права на житло. При цьому частинами другою, четвертою вказаної статті пропонується передбачити, що <i>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, природних чи антропогенних (техногенних) надзвичайних ситуацій повинні містити чітко визначений порядок такого поновлення особам, що є власниками житла, орендують житло або на інших законних підставах займають житло.</i>	Національним законодавством передбачено надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, з дня набрання чинності Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженим Законом України від 24 лютого 2022 року № 2102-IX «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні». Вказаний компенсаційний механізм орієнтований <i>винятково на власників</i> пошкодженого та знищеного нерухомого майна і не поширюється на орендарів та осіб, які на інших законних підставах ним користуються. Крім того, в частині застосування конструкцій <i>«природних чи антропогенних (техногенних) надзвичайних ситуацій»;</i> «механізму та порядку поновлення порушених майнових прав осіб, житло яких було зруйновано/знищено або пошкоджено внаслідок збройної агресії терористичних актів, бойових дій, диверсій, внутрішніх або міжнародних конфліктів, природних чи антропогенних (техногенних) надзвичайних	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного

<i>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, природних чи антропогенних (техногенних) надзвичайних ситуацій, визначаються спеціальним законодавством</i>	<i>ситуацій визначаються спеціальним законодавством»</i> зазначаємо таке. 1. Запропоновані положення проекту Закону в частині використання слів «природних чи антропогенних (техногенних) надзвичайних ситуацій» не враховують термінологію Кодексу цивільного захисту України (далі – Кодекс), який використовує та надає визначення терміна <i>надзвичайна ситуація</i> – обстановка на окремій території чи суб'єкті господарювання на ній або водному об'єкті, яка характеризується порушенням нормальних умов життєдіяльності населення, спричинена катастрофою, аварією, пожежею, стихійним лихом, епідемією, епізоотією, епіфітотією, застосуванням засобів ураження або іншою небезпечною подією, що призвела (може призвести) до виникнення загрози життю або здоров'ю населення, великої кількості загиблих і постраждалих, завдання значних матеріальних збитків, а також до неможливості проживання населення на такій території чи об'єкті, провадження на ній господарської діяльності (пункт 25 частини першої статті 2). Крім того, згідно з частинами першою, другою статті 5 Кодексу <i>надзвичайні ситуації</i> класифікуються за характером походження, ступенем поширення, розміром людських втрат та матеріальних збитків. <i>Залежно від характеру походження подій, що можуть зумовити виникнення надзвичайних ситуацій на території України, визначаються такі види надзвичайних ситуацій: техногенного характеру, природного характеру, соціальні, воєнні.</i> 2. Главою 17 «Відшкодування матеріальних збитків та надання допомоги постраждалим внаслідок надзвичайної ситуації» Кодексу унормовано деякі питання відшкодування матеріальних збитків постраждалим внаслідок надзвичайних ситуацій та забезпечення житлом постраждалих, житло яких стало непридатним для проживання внаслідок надзвичайної ситуації (зокрема статті 85, 86 Кодексу). Статтею 85 Кодексу встановлено, що відшкодування матеріальних збитків постраждалим внаслідок надзвичайних ситуацій здійснюється у порядку, визначеному законом, проте зазначений Закон не прийнятий. Натомість на сьогодні діють: Порядок надання та визначення розміру грошової допомоги постраждалим від надзвичайних ситуацій та розміру грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації,	
--	---	--

		затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 2013 року № 947; Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України». З огляду на викладене пропонуємо статтю 34 проекту Закону доопрацювати та конкретизувати, яким спеціальним законодавством має визначатися порядок (механізм) поновлення порушених майнових прав осіб, житло яких було зруйновано / знищено або пошкоджено внаслідок збройної агресії, терористичних актів, бойових дій, диверсій, внутрішніх або міжнародних конфліктів, а також надзвичайних ситуацій	
1.3, 1.14	<i>Контроль за дотриманням вимог законодавства у сфері житлової політики здійснюється органами державної влади та органами місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом (частина перша статті 36 проекту Закону)</i>	Аналіз зазначеного положення проекту Закону не виявив завершеного механізму правового регулювання в частині контролю за дотриманням вимог законодавства у сфері житлової політики, зокрема, не визначив: конкретні органи державної влади та їх вичерпний перелік повноважень в частині здійснення контролю у сфері житлової політики; законодавчі акти, відповідно до яких здійснюватиметься відповідний контроль; контроль у сфері житлової політики; форму та спосіб здійснення такого контролю, строки його здійснення, оформлення контролю тощо	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного
1.7	Згідно з частиною другою статті 4 проекту Закону суб'єктами житлових відносин є фізичні та юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Відповідно до частини третьої статті 37 проекту Закону рішення, дії чи бездіяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування та їх посадових осіб можуть бути оскаржені у судовому порядку	Зауважуємо, що Закон України «Про адміністративну процедуру» (далі – ЗАП) містить положення щодо захисту прав фізичних та юридичних осіб від неправомірних адміністративних актів, дій чи бездіяльності посадових осіб, а також передбачає механізм досудового адміністративного оскарження таких адміністративних актів, дій чи бездіяльності (розділ VI ЗАП). Так, згідно з частиною першою статті 78 ЗАП право на адміністративне оскарження відповідно до цього Закону має особа, яка вважає, що прийнятим адміністративним актом чи його виконанням порушено або може бути порушено її право, свобода чи законний інтерес; процедурне рішення або дія, бездіяльність адміністративного органу негативно впливає на її права, свободи чи законні інтереси	Частина третя статті 37 проекту Закону потребує відповідного доопрацювання з урахуванням наведеного

1.14	Пунктом 2 розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення» проєкту Закону пропонується визначити, що до приведення законодавства України у відповідність із цим Законом акти законодавства України застосовуються в частині, <i>що не суперечить цьому Закону</i>	Пропоноване не забезпечує дотримання принципу юридичної визначеності. Конституційний Суд України неодноразово наголошував на необхідності дотримання принципу верховенства права. Зокрема, у Рішенні від 20 червня 2019 року № 6-р зазначено, що у контексті статті 8 Конституції України юридична визначеність забезпечує адаптацію суб'єкта правозастосування до нормативних умов правової дійсності та його впевненість у своєму правовому становищі, а також захист від свавільного втручання з боку держави. Юридичну визначеність необхідно розуміти через такі її складові: чіткість, зрозумілість, однозначність норм права; право особи у своїх діях розраховувати на розумну та передбачувану стабільність існуючого законодавства та можливість передбачати наслідки застосування норм права (законні очікування). Таким чином, юридична визначеність передбачає, що законодавець повинен прагнути до чіткості та зрозумілості у викладенні норм права. Кожна особа відповідно до конкретних обставин має орієнтуватися в тому, яка саме норма права застосовується у певному випадку, та мати чітке розуміння щодо настання конкретних правових наслідків у відповідних правовідносинах з огляду на розумну та передбачувану стабільність норм права	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного
1.3, 1.14	Пунктом 3 розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення» проєкту Закону визначено, що 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	Пропоновані положення охоплюють декілька обліків, які за своєю правовою природою мають різні умови для взяття на облік та містять відмінні вимоги під час визначення пріоритету у наданні житла. Так, законодавство в окресленій сфері передбачає, що з числа громадян, взятих на відповідний облік складаються списки осіб, які перебувають у загальній черзі, а також списки «першочерговиків» та «позачерговиків». Однак проєкт Закону жодним чином не обумовлює механізм, який буде застосовуватися під час зведення вказаних списків у єдиний та не передбачає інструменти захисту житлових прав осіб, які перебувають на відповідних обліках. Крім того, проєкт Закону не містить посилання на нормативно-правовий акт, яким буде врегульовано окреслені відносини. Крім того, ураховуючи, що проєктом Закону не врегульовано відносини, пов'язані з порядком надання і користування жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання, а лише опосередковано згадується про таке житло, залишається відкритим питання щодо механізмів реалізації відповідних прав та подальших дій осіб, які проживають у жилих	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного

	реалізації житлових прав громадян, що діяли до набрання чинності цим Законом	приміщеннях для тимчасового проживання	
1.3, 1.14	Підпунктом 2 пункту 4 розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення» проекту Закону пропонується визначити, що дійсні на день набрання чинності цим Законом ордери на жилі приміщення, службові жилі приміщення та жилу площу в гуртожитках, а також укладені на основі відповідних ордерів правочини залишаються правомірною підставою для проживання у житлі до укладення відповідних договорів оренди, визначених цим Законом, але не пізніше п'яти років після набрання чинності цим Законом	Встановлення законодавчої умови (вимоги, обов'язку) без визначення правових наслідків невиконання не можна назвати реальними, тому зазначена норма є декларативною та потребує належного розкриття із встановленням послідовних дій суб'єктів окреслених правовідносин та, головне, чітко визначених правових наслідків відсутності укладеного договору оренди у визначений строк	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного
1.14, 1.16	Щодо термінології та розкриття понять, що вживаються у проекті Закону	Проект Закону не враховує термінологію, якою оперує законодавство, не використовує єдину уніфіковану термінологію, а також містить невдалі формулювання в контексті необхідності відображення відповідних правовідносин. Крім того, у проекті Закону застосовуються терміни, зміст яких не розкривається. Так, наприклад: проект Закону (зокрема статті 2, 8, 16, 22) оперує терміном «домогосподарство» та визначає, що одним із критеріїв наділення осіб певними правами є рівень їх доходу (сім'ї), домогосподарства, проте не містить визначення такого поняття, у зв'язку з чим залишається відкритим питання щодо категорій осіб, які законодавець включає у його склад, їх правового статусу, кількості, взаємозв'язку між собою тощо. Зважаючи на зазначене, з метою врегулювання суспільних відносин, передбачених проектом Закону, пропонуємо для його цілей статтю 2 доповнити визначенням поняття «домогосподарство»; в частині використання термінології <i>самостійні державні (або створені за участі держави) або комунальні підприємства, установи, організації</i> (абзац перший частини восьмої статті 8), яка є застарілою, слід зазначити, що підприємство – це самостійний суб'єкт господарювання, створений компетентним органом державної влади або органом місцевого самоврядування, або	Потребує доопрацювання з урахуванням наведеного

		іншими суб'єктами для задоволення суспільних та особистих потреб шляхом систематичного здійснення виробничої, науково-дослідної, торговельної, іншої господарської діяльності в порядку, передбаченому цим Кодексом та іншими законами (частина перша статті 63 Господарського кодексу України). Відповідно до статті 83 ЦК установою є організація, створена однією або кількома особами (засновниками), які не беруть участі в управлінні нею, шляхом об'єднання (виділення) їхнього майна для досягнення мети, визначеної засновниками, за рахунок цього майна. Організація, створена і зареєстрована у встановленому законом порядку, є юридичною особою (частина перша статті 80 ЦК). Таким чином, конструкція <i>«самостійні державні (або створені за участі держави) або комунальні підприємства, установи, організації»</i> є узагальненою та може бути охоплена загальноновживаним поняттям «юридичні особи»; у частині шостій статті 24 проекту Закону вживається термін <i>«аудиторський висновок»</i> у відповідному відмінку, натомість Закон України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» оперує поняттям <i>«аудиторський звіт»</i>; частина третя статті 35 проекту Закону застосовує термін <i>«правомірний користувач»</i>, при цьому цивільне законодавство не оперує таким поняттям. У пропонованому положенні вважаємо за доцільне використовувати термінологічну конструкцію «особи, які користуються житлом на законних підставах»; підпункт 1 пункту 7 розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення» проекту Закону пропонує до вживання конструкцію <i>«у засобах масової інформації»</i>, у свою чергу Закон України «Про медіа» використовує термін «медіа»	
--	--	---	--

Чек-лист 4

**Оцінка відповідності проекту Закону України
«Про основні засади житлової політики» принципу забезпечення
рівних прав та можливостей жінок і чоловіків**

Підсумкова оцінка: відповідний.

Критерії оцінки:

1	Проект акта законодавства:	
1.1	відповідає міжнародним договорам України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, та резолюціям міжнародних конференцій, міжнародних організацій, її органів	так

1.2	відповідає національному законодавству України у сфері забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків	так
1.3	внаслідок прийняття нормативно-правового акта неможливе в короткостроковій або довгостроковій перспективі погіршення/послаблення захисту прав жінок/чоловіків	так
1.4	при підготовці проекту акта законодавства зібрані та проаналізовані дані з розбивкою за статтю та віком	—
1.5	при підготовці проекту акта законодавства визначені та враховані потреби жінок і чоловіків, хлопчиків та дівчаток	—
1.6	не містить положень прямої або непрямой дискримінації, підбурювання або утиску на основі статі особи або групи осіб	так
1.7	забезпечує збалансовану участь та рівні можливості для жінок і чоловіків різних груп у виборчому процесі, прийнятті рішень на всіх рівнях, представленості у державних органах та органах місцевого самоврядування, політичній чи громадській діяльності	так
1.8	не містить положень, які можуть призвести до обмеження прав або можливостей жінок або чоловіків у соціально-економічній сфері, доступі до інфраструктури та послуг, зайнятості, праці та одержанні винагороди за неї, у сфері підприємництва та соціального захисту, громадянства, шлюбу, сімейних відносин, материнства і батьківства, охорони здоров'я тощо	так
1.9	позитивні дії мають правомірну об'єктивно обґрунтовану мету, спрямовану на усунення юридичної/фактичної нерівності у можливостях жінок і чоловіків щодо реалізації прав і свобод	так

Чек-лист 5

**Оцінка відповідності проекту міжнародного договору України,
який пропонується схвалити (підписати) згідно з проектом акта
законодавства, Конституції та законам України**

Підсумкова оцінка: проект Закону не є проектом акта законодавства, яким пропонується схвалення (підписання) проекту міжнародного договору України.

Критерії оцінки:

1	<i>Проект міжнародного договору України відповідає Конституції України</i>	
2	<i>Проект міжнародного договору України відповідає законам України</i>	
3	<i>Інше</i>	