

КОНЦЕПЦІЯ

змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»

Загальна частина

Проблема реконструкції застарілого житлового фонду, її соціальних і політичних аспектів наявна в усіх регіонах країни. З часом тільки загострюється, а тому підлягає вирішенню на загальнодержавному рівні.

В Україні наявна велика кількість об'єктів житлового фонду, граничний строк експлуатації яких закінчився або збігає. Їх кількість з кожним роком зростає. Загальна площа аварійного та ветхого житлового фонду за даними Державної статистичної служби складає, станом на 1 січня 2017 р. 4,33 млн. м². Значна частина загальної площі знаходиться в будинках, побудованих понад 50 років тому. Продовження експлуатації таких будинків несе в собі не лише незручності, а й пряму загрозу як для мешканців такого житла, так і для оточуючого середовища: руйнація, аварії зношених інженерних мереж непристосованість для маломобільних груп населення, низька енергоефективність та невідповідність нормам тепло-, гідро- та звукоізоляції, неефективне використання території.

Слід зазначити, що існування в містах цілих кварталів застарілого житлового фонду вносить і соціальну напругу внаслідок невизначеності строків їх експлуатації.

Спеціальним законодавчим актом, спрямованим на регулювання окремих аспектів утримання об'єктів житлової нерухомості, є Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22 грудня 2006 року № 525-V, що діє з 16 січня 2007 року. Попри те, що даний закон є чинним понад десять років, в Україні практично відсутній досвід реалізації проектів з оновлення застарілого житла.

Чинне правове регулювання проблем реконструкції застарілого житлового фонду не може зацікавити ні приватних інвесторів, здатних вкладати кошти в оновлення застарілої нерухомості, ні надати упевненість мешканцям будинків, які підлягають реновації, в тому, що їх права не будуть порушені.

Головними недоліками, що не дають можливості ефективно реалізуватися Закону на практиці є відсутність та/або нечіткість процедур щодо:

- порядку та умов прийняття рішень щодо реконструкції та забезпечення їх прозорості;
- обов'язковості проведення комплексного обстеження об'єктів та врахування їх результатів при прийнятті відповідних рішень, а також фінансування цих заходів;
- участі власників застарілого житлового фонду у прийнятті рішень щодо подальшої долі належної їм нерухомості та надання гарантій захисту їх прав;
- чіткого та прозорого механізму обрання інвестора, який здійснюватиме реконструкцію застарілого житла;
- забезпечення прозорості та доведення до відома місцевої громади всіх прийнятих рішень та процесів, які відбуваються в рамках реконструкції застарілого житла;
- обрання власником нерухомості, що підпадає під визначення застарілої, способу компенсації належного йому майна у разі, коли реконструкцією визначена неможливість подальшого проживання в належних їм на праві власності квартирах (надання іншого приміщення, тимчасове переселення, грошова компенсація);
- певні пільгові умови в частині оподаткування, участі в розвитку інфраструктури населеного пункту тощо, для інвесторів, які вкладатимуть кошти в реконструкцію, з метою забезпечення інвестиційної привабливості даного механізму;
- надання гарантій захисту прав інвесторів-забудовників;
- залучення коштів Державного і місцевих бюджетів, а також приватних коштів у процесі реновації застарілого та будівництва нового житла.

Серйозними факторами, які гальмують дію Закону є також відсутність чіткого визначення дольової участі кожної із сторін процесу реконструкції та надмірний об'єм фінансових зобов'язань інвесторів.

Вказане свідчить про те, що наявний законодавчого регулювання відповідних правовідносин є недосконалим, що обумовлює необхідність закріплення в правовому полі нових якісних форм співпраці держави, місцевої влади та приватного сектору в програмах оновлення непридатних для проживання будинків.

Мета розробки проекту Закону

Основною метою розробки проекту змін до діючого Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» є законодавче забезпечення процедур оздоровлення середовища життєдіяльності шляхом досягнення збалансованості відносин між державою, органами місцевого самоврядування, з одного боку, власниками, або користувачами житлового фонду, з другого боку, та інвесторами з третього боку. Взаємовідносини мають бути юридично обґрунтованими, економічно ефективними, фінансово привабливими та відповідати вимогам чинного законодавства в сфері містобудування та житлово-цивільного будівництва.

Окремі положення Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» потребують уточнення та конкретизації з метою усунення наявних недоліків, які перешкоджають реалізації цього нормативно-правового акту. До Закону мають бути включені положення, що запроваджують нові дієві механізми, здатні збалансувати питання відповідальності та юридичної безпеки власників/користувачів застарілого житла, інвесторів, які готові вкладати кошти в реконструкцію, та органів місцевого самоврядування, що розпоряджаються територіями, на яких знаходиться застаріле житло.

Також має бути чітко відображено роль держави у здійсненні програми реконструкції застарілого житлового фонду, насамперед в плані гарантування кожній із сторін (місцеве самоврядування, власники, інвестори-забудовники) як їх прав, так і обов'язків.

В Законі має бути чітко відображені гарантії держави в частині фінансового забезпечення заходів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду.

Прозорість реалізації всіх заходів в рамках проекту реконструкції житлових кварталів, непридатних для проживання, має бути гарантована обов'язковістю вимоги до оприлюднення інформації як про заплановані заходи із реновації застарілого житла, так і про хід їх реалізації.

Безумовно, ключова роль в процесі вирішення питань комплексної реконструкції застарілого житлового фонду має належати саме органам місцевого самоврядування, які уповноважені розпоряджатися територіями, в межах яких знаходиться застаріле житло. Водночас, місцева влада має отримати чіткі умови прийняття рішень щодо комплексної реконструкції таких об'єктів, механізми їх виконання, а також важелі контролю за дотриманням законодавства. Це забезпечить підвищення ефективності використання міських територій, сприятиме

створенню безбар'єрного середовища для маломобільних груп населення.

Запорукою успішної реалізації проекту комплексної реконструкції застарілого житла вбачається виваженість та професійність рішення в кожній окремій ситуації. Багатогранність питання обумовлює необхідність проведення комплексного обстеження як технічного стану об'єктів майбутньої реконструкції, так і їх правового статусу. Адже, без отримання повної інформації про вищевказані характеристики нерухомості неможливо визначити оптимальні способи реалізації проекту реконструкції (санація, термомодернізація, капітальний ремонт, реконструкція, знесення об'єкта тощо) та способи компенсації мешканцям таких будинків їхнього майна, що в комплексі й обумовлює інвестиційну привабливість території для інвестора.

Комплексне обстеження має здійснюватись у процесі розроблення містобудівного проекту на територію, передбачену до реконструкції, межі якої визначаються Генеральним планом території та детальним планом території.

З огляду на те, що першочергово мають бути враховані інтереси власників житла, яке є застарілим, та з метою недопущення порушення цих прав, вимоги до проведення такого комплексного обстеження та чіткі його елементи мають бути встановлені на законодавчому рівні. Окрім цього, Закон має закріпити способи компенсації мешканцям вартості їх житла, що стане об'єктом реконструкції, а також інших майнових витрат, обумовлених зміною місця проживання. Підлягають уточненню і деталізації умови надання нового житла та підлягає перегляду коефіцієнт компенсації «1,5».

Вважаємо, що:

- на законодавчому рівні мають бути встановлені альтернативні механізми компенсацій: особа має бути наділена правом обрання справедливого та оптимального саме для неї способу отримання компенсації майнових втрат.

- мають бути передбачені й умови, за яких визначені Законом механізми можуть застосовуватись в примусовому порядку.

- при внесенні змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» мають обов'язково бути розглянуті питання соціального захисту мешканців такого житла, в тому числі й щодо недопущення нецільового використання коштів, отриманих ними в якості компенсації. При цьому,

сама можливість компенсації має розглядатися лише в тому випадку, коли власник вже володіє іншою житловою нерухомістю.

Потребує перегляду норма обов'язкової 100% згоди усіх власників нерухомого майна в межах територій, передбачених до реконструкції як така, що унеможлиблює застосування норм закону на практиці.

Необхідно врегулювати відносини при здійсненні реконструкції з об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Також потребує актуалізації безпосередньо і сам предмет Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». Така необхідність пов'язана з потребою врахування ситуацій застосування програм кредитування енергоефективних заходів до окремих будинків в межах кварталів застарілої нерухомості. Окрім цього, має бути унормовано питання реновації об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури в межах території, що підлягає оновленню.

Вирішення даної проблематики має носити комплексний характер, оскільки зачіпає правовідносини, які регулює законодавство у сферах реалізації права власності; житлового та сімейного законодавства; захисту житлових та майнових прав дітей; земельних відносин; охорони культурної спадщини; регулювання містобудівної діяльності. То ж положення законодавчих актів у відповідних сферах мають бути пристосовані до законодавчих змін порядку реновації житла.

Очікувані результати

Закріплений в оновленому Законі механізм має створити передумови для того, аби реконструкція застарілого житлового фонду розглядалася не лише в якості вирішення кризових ситуацій, а й як повноцінна форма розвитку житлового будівництва.

В результаті прийняття змін до Закону будуть вирішені питання:

- Збільшення ефективності дії Закону України в тому числі через посилення ролі держави та органів місцевого самоврядування;
- Прозорості та відкритості прийняття рішень щодо комплексної реконструкції.
- Створення безпечного та комфортного життєвого середовища через реалізацію заходів, спрямованих на усунення потенційних загроз для життя і безпеки громадян;
- Збільшення кількості та якості житла;
- Суттєвого покращення житлових умов громадян;

- Страхування ризиків що постають в процесі реалізації проектів комплексної реконструкції;
- Захисту від надзвичайних ситуацій техногенного характеру, в кварталах (мікрорайонах), що підлягають комплексній реконструкції;
- Збільшення ефективності використання територій, що підлягають реконструкції та врегулювання правових аспектів через застосування механізмів земельного законодавства;
- Створення безбар'єрного середовища для маломобільних груп населення;
- Розвитку соціальної та інженерної інфраструктури;

Підвищення ефективності, а також удосконалення порядку і прозорості прийняття рішень при вирішенні питань реновації застарілого житла є обов'язковою умовою успішної реалізації оновленого законодавства. В свою чергу, успішна реалізація відповідних проектів гарантовано підвищить рівень довіри громадян до влади, а також інвестиційну привабливість України загалом.