

08/031-440/MP
09.02.2016



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

I СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про звернення Київської міської ради до Верховної Ради України стосовно внесення змін до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” щодо пайової участі при житловому будівництві”

Відповідно до Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Закону України “Про столицю України - місто-герой Київ”, Закону України “Про комітети Верховної Ради України”, з метою забезпечення прискорення реалізації гарантованих державою житлових прав громадян України, які мають на це право та/або потребують соціального захисту у сфері житлових прав згідно із законодавством, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Направити звернення Київської міської ради до Верховної Ради України згідно з додатком.
2. Офіційно оприлюднити це звернення в газеті Київської міської ради "Хрещатик".
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку та постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова

В. Кличко

ПОДАННЯ:

Заступник міського голови
- секретар Київради



В. Прокопів

ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київської міської ради з питань
містобудування, архітектури та землекористування

Голова комісії

О. Міщенко

Секретар комісії

І. Картавий

Постійна комісія Київської міської ради
з питань бюджету та соціально-економічного розвитку

Голова комісії

А. Странніков

Секретар комісії

Г. Ясинський

Начальник управління правового забезпечення
діяльності Київської міської ради

В. Державін

На сьогодні відповідно до частини сьомої статті 40 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” органам місцевого самоврядування забороняється вимагати від замовника будівництва надання будь-яких послуг, у тому числі здійснення будівництва об'єктів та передачі матеріальних або нематеріальних активів (зокрема житлових та нежитлових приміщень, у тому числі шляхом їх викупу), крім пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту, передбаченої цією статтею.

Одночасно з цим, згідно з пунктом 7 розділу V “Прикінцеві положення” Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” встановлено, що будь-які рішення органів місцевого самоврядування про надання замовником будівництва будь-яких послуг, передачу активів у будь-якій формі (матеріальній чи нематеріальній), передачу частини (відсоткової частки) площ прийнятих в експлуатацію об'єктів містобудування, крім пайової участі відповідно до цього Закону, прийняті до набрання чинності цим Законом, підлягають приведенню у відповідність із цим Законом.

Відповідно до ст. 47, 48 Конституції України кожен має право на житло та на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає житло.

Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону.

На сьогоднішній день житлові права громадян, зокрема тих які потребують соціального захисту, реалізуються відповідно до Житлового кодексу Української РСР, Закону України “Про житловий фонд соціального призначення”, Закону України “Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва” тощо.

Однак, запроваджений цими законодавчими актами механізм формування державного житлового фонду (житлового фонду місцевих Рад) і житлового фонду соціального призначення, що перебувають у віданні місцевих рад та є комунальною власністю відповідних територіальних громад, не може в повній мірі забезпечити гарантовані державою на конституційному рівні житлові права громадян, зокрема тих що потребують соціального захисту.

Це зокрема пов'язано із зростанням кількості громадян України, що є учасниками та членами сімей учасників антитерористичної операції, що проводиться на сході України, які мають право на першочергове чи позачергове забезпечення жилою площею протягом двох років з дня взяття на квартирний облік (статті 5, 6, 10, 12, 15 Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”).

Це не єдина категорія громадян України, які потребують соціального захисту, зокрема щодо забезпечення державою реалізації їх житлових прав. Наприклад, коло громадян України, які мають право на позачергове, першочергове отримання квартир у житловому фонді соціального призначення

визначено Законом України “Про житловий фонд соціального призначення” (ст. 11, 12).

З метою забезпечення гарантованого державою конституційного права громадян України на житло Київська міська рада звертається з проханням до Верховної Ради України внести зміни до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”, а саме розглянути законопроект такого змісту:

“Про внесення змін до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” щодо пайової участі при житловому будівництві”

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести до розділу V “Прикінцеві положення” Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., №34, ст. 343 із наступними змінами) такі зміни:

доповнити пунктом 7-1 такого змісту:

“7-1. Установити, що тимчасово до 2022 року:

1) положення пункту 7 розділу V “Прикінцеві положення” та частини сьомої статті 40 цього Закону щодо заборони органам місцевого самоврядування під час залучення коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту вимагати від замовника будівництва передачі матеріальних активів (житлових приміщень) не поширюються на випадки будівництва багатоквартирних житлових будинків;

2) у разі спорудження багатоквартирних житлових будинків, крім індивідуального (садибного) житлового будинку чи садового або дачного будинку, замовник будівництва (інвестор) у строк, що не перевищує двох місяців після введення такого будинку в експлуатацію, за рішенням органу місцевого самоврядування незалежно від залучення коштів пайової участі у розвиток інфраструктури населеного пункту передає безоплатно до комунальної власності відповідного населеного пункту частину житлових приміщень у спорудженому будинку в межах від 1 (одного) до 1,25 (одного цілого двадцяти п'яти сотих) відсотка від загальної площі житлових приміщень такого будинку;

3) положення підпункту 2 цього пункту не поширюються на випадки будівництва багатоквартирних житлових будинків за результатами інвестиційних конкурсів, проведених у встановленому порядку органами місцевого самоврядування, якщо умовами інвестиційного конкурсу та укладеного за наслідками його проведення інвестиційного договору вже передбачено передачу замовником будівництва (інвестором) до комунальної власності відповідного населеного пункту частину житлових приміщень в межах розміру, встановленого підпунктом 2 цього пункту.

Якщо умовами інвестиційного конкурсу та відповідного інвестиційного договору передбачено передачу замовником будівництва (інвестором) до комунальної власності відповідного населеного пункту частину житлових приміщень в розмірі меншому ніж мінімальний граничний розмір,

встановлений підпунктом 2 цього пункту, замовник будівництва (інвестор) за рішенням органу місцевого самоврядування передає до комунальної власності відповідного населеного пункту додаткову частину житлових приміщень в розмірі, визначеному як від'ємна різниця між максимально граничним розміром житлових приміщень, встановленим підпунктом 2 цього пункту, та розміром житлових приміщень, що підлягає передачі за умовами інвестиційного конкурсу і відповідного інвестиційного договору;

4) умови передачі житлових приміщень у спорудженому замовником будівництва (інвестором) багатоквартирному будинку є одними з істотних умов договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, що укладається замовником будівництва (інвестором) відповідно до статті 40 цього Закону із урахуванням цього пункту.

Таким істотними умовами договору є:

а) розмір (величина) житлових приміщень, що залучається на засадах пайової участі, зокрема кількість та площа квартир із зазначенням кількості кімнат кожної квартири;

б) строк (графік) передачі житлових приміщень, що залучається на засадах пайової участі;

в) відповідальність сторін.

Невід'ємною частиною договору є розрахунок розміру (величини) житлових приміщень, що залучається на засадах пайової участі, зокрема кількість та площа квартир із зазначенням кількості кімнат кожної квартири;

5) житлові приміщення, залучені органами місцевого самоврядування у порядку, встановленому цим пунктом, використовуються органами місцевого самоврядування відповідно до житлового і цивільного законодавства України;

6) порядок залучення, розрахунку розміру і використання житлових приміщень, залучених відповідно до цього пункту на засадах пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту, встановлюють органи місцевого самоврядування відповідно до цього пункту та статті 40 цього Закону;

7) інформація щодо договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, укладеного відповідно до статті 40 цього Закону з урахуванням цього пункту, який підлягає виконанню, зокрема після завершення терміну дій цього пункту, у декларації про готовність об'єкта до експлуатації або в акті готовності об'єкта до експлуатації зазначається на підставі відповідної письмової довідки органу місцевого самоврядування чи його виконавчого органу;

8) забороняється введення в експлуатацію багатоквартирних житлових будинків без довідки органу місцевого самоврядування чи його виконавчого органу щодо договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, укладеного відповідно до статті 40 цього Закону з урахуванням цього пункту, який підлягає виконанню, зокрема після завершення терміну дій цього пункту”.

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Дія пункту 7-1 розділу V “Прикінцеві положення” Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” поширюється на правовідносини при будівництві замовниками будівництва (інвесторами) багатоквартирних житлових будинків, яке розпочато але не завершено введенням таких багатоквартирних житлових будинків в експлуатацію до набрання чинності цим Законом.

У цьому разі договори про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, які укладені із замовниками (інвесторами) будівництва багатоквартирних житлових будинків до набрання чинності цим Законом, за рішенням органів місцевого самоврядування підлягають приведенню у відповідність із пунктом 7-1 розділу V “Прикінцеві положення” Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”.

3. Договори про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, укладені на підставі статті 40 та пункту 7-1 розділу V “Прикінцеві положення” Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” або приведені у відповідність із цим Законом, діють до повного їх виконання сторонами, незалежно від терміну дії пункту 7-1 розділу V “Прикінцеві положення” Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”.

4. Кабінету Міністрів України:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;
забезпечити приведення органами виконавчої влади своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом”.

Київський міський голова

В. Кличко

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення Київської міської ради “Про звернення Київської міської ради до Верховної Ради України стосовно внесення змін до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” щодо пайової участі при житловому будівництві”

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

На сьогодні відповідно до частини сьомої статті 40 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” органам місцевого самоврядування забороняється вимагати від замовника будівництва надання будь-яких послуг, у тому числі здійснення будівництва об'єктів та передачі матеріальних або нематеріальних активів (зокрема житлових та нежитлових приміщень, у тому числі шляхом їх викупу), крім пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту, передбаченої цією статтею.

Одночасно з цим, згідно з пунктом 7 розділу V “Прикінцеві положення” Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” встановлено, що будь-які рішення органів місцевого самоврядування про надання замовником будівництва будь-яких послуг, передачу активів у будь-якій формі (матеріальній чи нематеріальній), передачу частини (відсоткової частки) площ прийнятих в експлуатацію об'єктів містобудування, крім пайової участі відповідно до цього Закону, прийняті до набрання чинності цим Законом, підлягають приведенню у відповідність із цим Законом.

Відповідно до ст. 47, 48 Конституції України кожен має право на житло та на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає житло.

Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону.

На сьогоднішній день житлові права громадян, зокрема тих які потребують соціального захисту, реалізуються відповідно до Житлового кодексу Української РСР, Закону України “Про житловий фонд соціального призначення”, Закону України “Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва” тощо.

Однак, запроваджений цими законодавчими актами механізм формування державного житлового фонду (житлового фонду місцевих Рад) і житлового фонду соціального призначення, що перебувають у віданні місцевих рад та є комунальною власністю відповідних територіальних громад, не може в повній мірі забезпечити гарантовані державою на конституційному рівні житлові права громадян, зокрема тих що потребують соціального захисту.

Це зокрема пов'язано із зростанням кількості громадян України, що є учасниками та членами сімей учасників антитерористичної операції, що проводиться на сході України, які мають право на першочергове чи позачергове забезпечення жилою площею протягом двох років з дня взяття на квартирний облік

Так за Законом України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту” учасники антитерористичної операції віднесені до учасників бойових дій (ст. 5, 6, 12), яким держава гарантує першочергове забезпечення жилою площею,

якщо вони потребують поліпшення житлових умов. Сім'ї загиблих (пропалих безвісти) учасників антитерористичній операції чи померлих внаслідок поранення, контузії або каліцтва, одержаних під час безпосередньої участі в антитерористичній операції або забезпечення її проведення також віднесені цим Законом до осіб, яким держава гарантує позачергове забезпечення жилою площею осіб, якщо вони потребують поліпшення житлових умов (ст. 10, 15). При цьому учасники бойових дій, які дістали поранення, контузію або каліцтво під час участі в бойових діях чи при виконанні обов'язків військової служби, а також члени сімей загиблих (пропалих безвісти) учасників антитерористичній операції чи померлих внаслідок поранення, контузії або каліцтва, одержаних під час безпосередньої участі в антитерористичній операції або забезпечення її проведення забезпечуються жилою площею, у тому числі за рахунок жилої площі, що передається міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади, підприємствами, установами та організаціями у розпорядження місцевих рад та державних адміністрацій, - протягом двох років з дня взяття на квартирний облік.

Це не єдина категорія громадян України, які потурбують соціального захисту, зокрема щодо забезпечення державою реалізації їх житлових прав.

Але внаслідок проведення антитерористичної операції з часом стає все більше громадян, що мають право на соціальний захист, потребують одержання житла чи поліпшення існуючих житлових умов.

Наприклад, коло громадян України, які мають право на позачергове, першочергове отримання квартир у житловому фонді соціального призначення визначено Законом України "Про житловий фонд соціального призначення" (ст. 11, 12).

Проте на сьогодні у будівельній галузі будівництво житла у більшості випадків здійснюється не за бюджетні кошти, оскільки основним замовником будівництва виступає приватний інвестор, а не держава чи органи місцевого самоврядування.

Це викликано, зокрема, нестачею як в державному, так і в місцевих бюджетах коштів на фінансування будівництва житла за рахунок бюджету.

У зв'язку з цим для розв'язання на державному рівні проблеми житлових прав осіб, зокрема тих що потребують соціального захисту, усвідомлюючи відповідальність, маючи повагу до прийдешнього і майбутнього поколінь, що захищають свою вітчизну та українську суверенну державу, вкрай необхідним є тимчасово на законодавчому рівні дозволити органам місцевого самоврядування на засадах пайової участі отримувати від замовників будівництва (інвесторів) у комунальну власність частину житлових приміщень у збудованих інвесторами багатоквартирних житлових будинках.

2. Цілі і завдання прийняття рішення

Основним завданням проекту рішення є звернення до Верховної Ради України із проханням внести зміни до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" щодо пайової участі при житловому будівництві, яким законодавчо тимчасово дозволити органам місцевого самоврядування отримувати від замовників будівництва (інвесторів) на засадах пайової участі частину житлового фонду у збудованих ними багатоквартирних житлових будинках в межах розміру, встановленого законом.

3. Загальна характеристика і основні положення проекту рішення

Розробленим проектом рішення передбачається звернення до Верховної Ради України із проханням внести зміни до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” стосовно впорядкування питань тимчасового залучення органами місцевого самоврядування на засадах пайової участі частини житлових приміщень у збудованих замовниками будівництва (інвесторами) багатоквартирних житлових будинках.

4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання

Нормативно-правовими актами у даній сфері є Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності”.

Реалізація проекту рішення направлена на внесення змін до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту рішення не потребує додаткових витрат з бюджету міста Києва та з Державного бюджету України.

6. Громадське обговорення

Проект рішення не підлягає громадському обговоренню, не є регуляторним актом, не визначає права та обов'язки невизначеного кола суб'єктів господарювання та громадян. Цей проект рішення є ненормативним актом.

7. Прогноз соціально-економічних наслідків прийняття проекту рішення

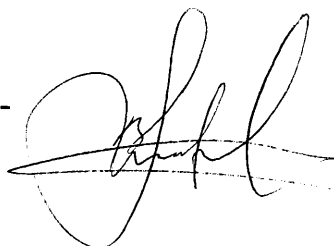
Прийняття цього рішення сприятиме створенню умов для розгляду Верховною Радою України законопроекту, запропонованого Київською міською радою, з метою збільшення житлового фонду, що перебуває у віданні місцевих рад для можливості прискорення реалізації житлових прав громадян України, зокрема тих, що потребують соціального захисту та мають на це право згідно із законодавством України, до яких серед інших відносяться також учасники антитерористичної операції та члени сімей загиблих (пропалих безвісти) учасників антитерористичній операції чи померлих внаслідок поранення, контузії або каліцтва, одержаних під час безпосередньої участі в антитерористичній операції або забезпечення її проведення, коло яких визначено Законом України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”, а також інших громадян, що мають право на поліпшення житлових умов, зокрема визначені Законом України “Про житловий фонд соціального призначення” та іншими законодавчими актами.

8. Суб'єкт подання проекту рішення

Суб'єктом подання проекту рішення є депутат Київської міської ради, Заступник міського голови - секретар Київської міської ради, член депутатської фракції “Солідарність” Прокопів В. В.

Доповідач на сесії Київради Прокопів В. В.

Заступник міського голови -
секретар Київської міської ради



В. Прокопів



Київський міський голова

Страннікову А.М.
Міщенку О.Г.
Державіну В.В.

Прошу розглянути проект рішення від 09.02.2016
№ 08/231-770/ПР в установленому порядку.

Дутці Л.Я.

Для контролю за проходженням та тиражування.

В.КЛИЧКО

“11” лютого 2016 року
№ 08/231 – 770/ПР