**житлові програми та державні ініціативи**

**щодо забезпечення житлом ВПО. Юрідичний аналіз та висновки від УГСПЛ**

Забезпечення ВПО тимчасовим житлом

26 червня 2019 р. Кабінет Міністрів України затвердив Постанову №582 «Порядок формування фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб та Порядок надання у тимчасове користування житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб» (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/582-2019-п>). Постанова передбачає підвищення спроможності органів місцевого самоврядування, а в разі їх відсутності відповідних військово-цивільних адміністрацій, в частині забезпечення внутрішньо переміщених осіб житлом для тимчасового проживання та спрощення доступу до отримання адміністративних послуг.

Реалізація положень постанови дозволяє:

* застосовувати справедливий прозорий механізм бальної системи розподілу та надання житлових приміщень для тимчасового проживання ВПО;
* забезпечити житловими приміщеннями найбільш уразливі категорії населення з числа ВПО: сім'ї з неповнолітніми дітьми, в тому числі з інвалідністю; вагітних жінок; осіб, які втратили працездатність; осіб пенсійного віку;
* пришвидшити інтеграцію ВПО у приймаючі громадах.

Житлові приміщення надаються з урахуванням потреби різних соціальних груп з метою забезпечення рівних прав і можливостей жінок та чоловіків за бальною системою у розрахунку 6 м² на одну особу строком на 1 рік (через рік договір може бути продовжено).

Пріоритетні критерії (нараховуються на сім’ю за найвищим показником):

* сім’ї з трьома і більше неповнолітніми дітьми - 27 балів;
* сім’ї з двома неповнолітніми дітьми - 26 балів;
* сім’ї з однією неповнолітньою дитиною - 25 балів;
* сім’ї, у складі яких є вагітні жінки, - 24 бали;
* сім’ї, у складі яких є особи, які втратили працездатність, - 23 бали;
* сім’ї, у складі яких є особи пенсійного віку, - 22 бали;
* сім’ї з дітьми, один з батьків яких загинув (пропав безвісти) під час проведення антитерористичної операції;
* сім'ї, в яких виховуються діти з інвалідністю чи ВПО, які належать до осіб з інвалідністю.

Фонди формуються органами місцевого самоврядування, а в разі їх відсутності - відповідними військово-цивільними адміністраціями шляхом:

* будівництва нового житла;
* реконструкції наявних будинків і гуртожитків, а також переобладнання нежитлових приміщень на житлові;
* передачі житла в комунальну або державну власність;
* придбання житла;
* капітального ремонту об’єктів житлового фонду, зокрема об’єктів соціального призначення.

До фондів можуть бути включені тільки вільні житлові приміщення. Вони не підлягають приватизації, обміну та поділу, наданню їх в піднаймання або не використовуються для вселення до них інших осіб.

Джерелами фінансування формування фондів можуть бути кошти державного, місцевих бюджетів, міжнародних донорів, добровільні внески фізичних і юридичних осіб, інші джерела, не заборонені законодавством. Згідно Постанови від 4 жовтня 2017 р. №769 «Порядок та умови надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на здійснення заходів щодо підтримки територій, що зазнали негативного впливу внаслідок збройного конфлікту на сході України» (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/769-2017-п#n18>) співфінансування заходів з місцевого бюджету передбачено в розмірі не менше 30 відсотків. Законом України «Про державний бюджет України на 2019 рік» за бюджетною програмою «Субвенція з державного бюджету місцевим бюджетам на здійснення заходів щодо підтримки території, що зазнали негативного впливу внаслідок збройного конфлікту на сході України» передбачено видатки розвитку в сумі 34,0 млн.

Починаючи з 2017 року, МТОТ реалізувало декілька пілотних проектів за такою бальною системою у Маріуполі, Лимані, Покровську, Слов'янську Донецької області, Попасній та Золотому Луганської області, Бердянську, Приморську Запорізької області та у Кривому Розі Дніпропетровської області.

Місцеві ради, які погодилися реалізувати пілотний проект, змогли забезпечити житлом більше 600 внутрішньо переміщених осіб. Варто зазначити, що впродовж 3 років не було жодного оскарження прийнятих місцевими радами рішень, що тільки підтверджує факт ефективності новоприйнятого порядку.

ДОСТУПНЕ ЖИТЛО

Відповідно до Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом та Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, затверджених Постановою КМУ від 10 жовтня 2018 р. №819 (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2018-п>).

Програма (<https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/dostupne-zhytlo>) передбачає додаткові можливості для сімей учасників АТО та ВПО вирішити проблему житла шляхом участі у програмі доступного житла, завдяки чому вони зможуть за допомогою держави придбати житло за механізмом «70 на 30» (70% від держави, решта вартості житла сплачується власними коштами) або отримати пільговий кредит під 7% річних.

Щоб взяти участь, потрібно звернутися в територіальні центри Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву (Держмолодьжитло).

Програмою можуть скористатися громадяни (сім’ї), які:

1) перебувають на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов,

2) протягом останніх 3 років не мали житлової площі у власності (без урахування житла, що знаходиться на тимчасово окупованій території),

3) які мають у власності житлову площу не ˃ 13,65 м² (без урахування житла, що знаходиться на тимчасово окупованій території),

4) середньомісячний грошовий дохід + дохід членів сім'ї на 1 особу не ˃ 3-кратного розміру середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні (дані Держстату)

Заяву-анкету можна подати через сайт РУ Держмолодьжитла (<https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/dostupne-zhytlo/zayava-anketa>).

Нормативна площа квартири повинна складати 21 м² на одну особу, плюс 10.5 м² на сім’ю. Вартість будівництва 1 м² житла не повинна бути більше норми встановленої Мінрегіоном. У разі перевищення ціни 1 м² за нормативне значення, різниця буде відшкодована позичальником самостійно.

Гранична вартість = опосередкована вартість 1 м² (наказ Мінірегіону) \* коефіцієнт 1,75 - для м. Київ, Дніпро, Львів, Одеса, Харків

1,50 - для міст-обласних центрів та міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб

1,25 - для міст обласного значення з населенням 100-300 тис. осіб

1,00 - для інших населених пунктів

Заявнику потрібно:

Самостійно обрати об'єкт та подати документи

Строк будівництва не >12 місяців з дати укладення договору

Вартість будівництва або продажу 1 м² не > граничної

Наявні дозвільні документи згідно з переліком.

Після цього Комісія Мінрегіону приймає схвальне протокольне рішення і потрібно укласти договори з регіональним управлінням Держмолодьжитла про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла та з відчужувачем (замовником, управителем, продавцем тощо) про придбання житла.

На 2019 рік держбюджетом передбачено 100 млн. грн на фінансування програми «Доступне житло». Було також виділено 100 млн. грн для забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб. Для компенсації відсотків за придбання та реконстукцію житла бюджетом передбачено 27 млн. грн.

Сам Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву рекомендував закласти в бюджет 2019 року видатки в розмірі 1020 млн. грн на доступне житло та 1590,5 млн. грн на кредитування купівлі та реконструкції житла для молоді.

**Показники виконання Державної соціально-економічної програми**

**«Доступне житло»**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Рік** | **Кількість квартир, всього за роками** | **Надано державної підтримки,**  **з них за рахунок коштів** | | | |
| **Державний бюджет** | | **Місцеві бюджети** | |
|  | **Кількість квартир** | **млн. грн.** | **Кількість квартир** | **млн. грн.** |
| 2010 | 590 | 590 | 71,4 |  |  |
| 2011 | 792 | 792 | 98,2 |  |  |
| 2012 | 1258 | 1222 | 156,6 | 36 | 3,0 |
| 2013 | 823 | 802 | 91,1 | 21 | 1,6 |
| 2014 | 147 | 144 | 17,9 | 3 | 0,4 |
| 2015 | 11 | 0 | 0,0 | 11 | 1,3 |
| 2016 | 39 | 0 | 0,0 | 39 | 6,5 |
| 2017 | 111 | 91 | 29,6 | 20 | 4,9 |
| 2018 | 263 | 237 | 85,3 | 26 | 9,8 |
| **Всього** | **4034** | **3848** | **550,1** | **156** | **27,5** |
| **Всього** | **179** | | **40,9** | |  |

Підтримка індивідуального житлового будівництва на селі «Власний дім»

Реалізується обласними фондами підтримки індивідуального житлового будівництва на селі на підставі Постанови КМУ від 5 жовтня 1998 р. №1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі» (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1597-98-п>).

Основні умови для одержання кредиту :

* проживання та працевлаштування в сільській місцевості,
* клопотання органу місцевого самоврядування до Фонду про надання пільгового кредиту,
* платоспроможність платника,
* забезпечення своєчасного повернення кредиту.

На що надається кредит?

* нове будівництво – до 300 тис. грн.
* добудова/реконструкція – до 150 тис. грн.
* придбання житла – до 200 тис. грн.
* інженерні мережі (газ, вода, каналізація, опалення тощо) – до 50 тис. грн.

Пільгові умови кредитування:

* кредитна ставка – 3% річних
* термін – до 20 років, молодим сім’ям – до 30 років
* багатодітним сім’ям (у т. ч. сім’ям з всиновленими дітьми) – безвідсотково
* учасникам АТО, переселенцям, молодим спеціалістам – першочергово
* повернення кредиту – щоквартально рівними платежами.

Погашення кредиту з відсотками розпочинається через 1 рік і 1 квартал з моменту отримання кредиту і здійснюється щоквартально відповідно до графіку погашення (військовослужбовцям та учасникам АТО на час особливого періоду кредит надається безвідсотково). Кредит можна погасити достроково.

Представники Фонду виїжджають на об’єкт будівництва для перевірки фактичного освоєння виділених коштів та їх цільового використання.

За прострочення погашення кредиту, за нецільове використання кредитних коштів та порушення інших умов кредитного договору до позичальника застосовуються ряд санкцій (пеня, розірвання кредитного договору тощо).

Забезпечення соціальним житлом ВПО

Мова йде про надання означеній категорії осіб додаткових гарантій щодо отримання соціального житла згідно ЗУ «Про житловий фонд соціального призначення» щодо умов забезпечення соціальним житлом внутрішньо переміщених осіб (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2546-viii>).

У документі чітко прописали, що внутрішньо переміщені особи, які не мають іншого житла для проживання на підконтрольній українській владі території або житло яких зруйновано (знищене) або пошкоджене до стану, непридатного для проживання, внаслідок проведення антитерористичної операції та здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях, мають право на взяття на соціальний квартирний облік. Ця норма фіксує підстави втрати житла або неможливості ним користуватися, що свідчить про визнання державою своїх обов’язків перед такими категоріями осіб.

Якщо узагальнити, то у деяких категорій із числа ВПО з’явилися законні підстави на отримання житла на підконтрольній українській владі території:

- діти з інвалідністю (у тому числі взяті на облік внутрішньо переміщених осіб), які не мають батьків або батьки яких позбавлені батьківських прав і які проживають в установах соціального захисту населення, після досягнення повноліття;

- особи з інвалідністю I і II групи (у тому числі взяті на облік внутрішньо переміщених осіб).

Між тим, фонд соціального житла, яке могло б бути надане для тимчасового проживання ВПО в Дніпрі, не може задовольнити їхні потреб, та й по іншим містам області ситуація не краще. За останні десятиліття соціальне житло в Україні, не лише Дніпропетровській області, майже не будувалося, наявні фонди здебільшого не поповнювалися.

забезпечення житлом ВПО, які мають статус учасника бойових дій

Йдеться про «Порядок виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України», затверджений постановою КМУ від 18.04.2018 № 280 (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280-2018-п>). Цей документ визначає механізм надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на виплату грошової компенсації за належні для отримання житлові приміщення для ВПО, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України. Субвенція спрямовується на виплату грошової компенсації за належні для отримання житлові приміщення в прийнятих в експлуатацію житлових будинках на первинному та вторинному ринку нерухомості або на інвестування в об’єкти житлового будівництва. Згідно із п. 2 Порядку, право на отримання грошової компенсації мають ВПО, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України і брали безпосередню участь в антитерористичній операції, забезпеченні її проведення, перебуваючи безпосередньо в районах антитерористичної операції в період її проведення, та визнані особами з інвалідністю внаслідок війни III групи, відповідно до пунктів 11–14 частини другої статті 7, або учасниками бойових дій, відповідно до пунктів 19 і 20 частини першої статті 6 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», та які перебувають на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов (квартирний облік). Грошова компенсація ВПО, які мають статус учасника АТО, виплачується в повному обсязі за черговістю взяття на квартирний облік. Для розгляду відповідного питання районні, районні в містах (крім м. Києва), міські ради утворюють комісії, які здійснюють перевірки фактів та документів, а також вирішують питання про призначення чи відмову в призначенні грошової компенсації та її розмір. Перелік документів, які необхідно подати до заяви про призначення грошової компенсації, передбачений пп.6 і 7 Порядку.

Житло для ВПО за рахунок міжнародних донорів (на прикладі Дніпропетровської області)

В Дніпропетровській області станом на 27.06.2019 р. перебуває на обліку 71 627 ВПО (54 021 сімей).

Свого часу, у 2015 р. за сприяння Представництва Європейського Союзу в Україні було реалізовано проект «Забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб в Дніпропетровській області». Було відремонтовано 15 гуртожитків у 7 містах області, тимчасовим житлом було забезпечено близько 750 осіб.

На кінець 2018 року в цих гуртожитках мешкало 227 осіб.

З одного боку, така ситуація може свідчити про вдалий процес реінтеграції внутрішньо переміщених осіб, підвищення їх спроможності та покращення матеріального стану, що дало можливість винаймати окреме житло або навіть придбати власне. Між тим, за словами людей, які до недавнього часу мешкали в гуртожитках, виїжджати з кімнат здебільшого їх змушують високі тарифи на комунальні послуги та незадовільні умови проживання.

З інформації, наданої Дніпропетровською обласною державною адміністрацією, відомо, що в області існує понад 80 діючих об’єктів інфраструктури, де необхідно виконати ремонтні роботи для створення додаткових місць перебування (дітей, хворих, осіб різних соціальних категорій) і розміщення осіб, які перемістилися з тимчасово окупованої території та районів проведення антитерористичної операції (операції об’єднаних сил) на територію Дніпропетровської області.

У 2016 році Українським фондом соціальних інвестицій проекту «Сприяння розвитку соціальної інфраструктури УФСІ V», метою якого є відновлення житлових будівель для внутрішньо переміщених осіб, в Дніпропетровській області реалізуються мікропроекти в 5 містах: Кам’янське, Павлоград, Вільногірськ, Верхньодніпровськ та с. Чумаки Дніпровського району. За попередньою оцінкою загальна сума інвестицій складатиме майже 62 млн. грн. Загальна кількість місць, які будуть створені для проживання ВПО – 475. Станом на 01.10.2019 року в містах Кам’янське, Павлоград та с. Чумаки роботи по реконструкції будівель вже закінчено, в Кам’янському та Чамаках гуртожитки навіть заселені, а от у Павлограді до будівлі й досі не підведені комунікації, хоча ордери на заселення люди отримали ще у червні.

### коментар юриста

### Стратегією інтеграції внутрішньо переміщених осіб та впровадження  довгострокових рішень щодо внутрішнього переміщення  на період до 2020 року, схвалену розпорядженням Кабінету Міністрів України від 15 листопада 2017 р. №909-р, було передбачено спрощення процедури реалізації та захисту майнових прав  внутрішньо переміщених осіб, для досягнення якої необхідно було:

* внести відповідні зміни до національного законодавства з метою надання пріоритетного права внутрішньо переміщеним особам отримувати соціальне та тимчасове житло;
* застосувати кредитно-фінансовий механізм для забезпечення внутрішньо переміщених осіб постійним та доступним житлом;
* впровадити механізм зменшення податкових ставок та/або звільнення від оподаткування для операцій з надання в оренду фізичними особами житла для внутрішньо переміщених осіб;
* створити належні умови для надання безоплатної правової допомоги внутрішньо переміщеним особам та членам приймаючих територіальних громад в процесі укладання договорів оренди житла, а також інформування населення про переваги укладання таких договорів.

### Однак, проаналізувавши вище перелічені механізми забезпечення житлом ВПО, можна дійти висновку, що лише невелика кількість ВПО були забезпечені житлом, решта перебуває в очікуванні. Житлові умови у місцях компактного проживання так і залишилися здебільшого незадовільними, а термін експлуатації приміщень в транзитних містечках в деяких містах закінчився, жилі блоки потребують капітального ремонту. Більшість з них не пристосовані до специфічних потреб внутрішньо переміщених осіб (зокрема дітей та людей з інвалідністю). Недостатній рівень доступу до якісного житла має безпосередній вплив на тенденції до переміщення та випадки повернення на тимчасово окуповані території або в зону ведення бойових дій.

### Можливість отримати й самостійно сплати кредит на придбання власного житла за програмою «Доступне житло» є у досить малої частини ВПО. Рішення в цій ситуації стала б виплата від держави компенсації ВПО за зруйноване чи залишене на непідконтрольній українській владі території, яку можна було б спрямувати на сплату решти вартості нового житла. До того ж це, в свою чергу, позитивно позначилося б і на пожвавлені будівельної та інших галузей виробництва, торгівлі, принесло б додаткові надходження до державного та місцевих бюджетів.

### Особливо обурливою здається ситуація з призначенням та виплатою грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення внутрішньо переміщеним особам, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України і брали безпосередню участь в АТО/ООС. Запропонований державою механізм був сприйнятий як реальна можливість для постраждалих від війни та воювавших осіб вирішити житлову проблему та свідчив про визнання їх заслуг перед країною. Між тим, впродовж першого року дії Постанови, лише одиниці отримали таку компенсацію. Станом на 21.10.2019 року в м. Дніпрі в черзі перебуває 80 таких осіб, а загальна сума виплати компенсації становить 90 млн. грн. До кінця року відповідну виплату з держбюджету отримають лише 3 сім'ї.

### Не працюючим виявився й механізм забезпечення ВПО соціальним житлом. За роки незалежності в країні соціальне житло майже не будувалося, а фонди формувалися здебільшого за рахунок гуртожитків та відумерлої спадщини. Враховуючи той факт, що першочерговим правом на таке житло також користуються багатодітні родини, діти-сироти, люди з інвалідністю, учасники бойових дій, для ВПО розраховувати на більш-менш швидке забезпечення соціальним житлом за рахунок збільшення асигнувань з місцевих бюджетів на будівництво не доводиться.

### Не так просто і з отриманням коштів на будівництво в сільській місцевості. Бажаючі скористатися такою можливістю повинні самостійно знайти вільний (безхазяйний!) будинок або ділянку під будівництво, заручитися підтримкою сільської ради, мати фінансову спроможність сплачувати в подальшому кредитні зобов'язання і працювати в сільській місцевості. Але, не маючи відповідного фаху, складно найти високо оплачувану роботу на селі, та й не всі мають хист отримати нову, затребувану в сільській місцевості спеціальність, а це запорука спроможності повернути кредит та влаштувати власний побут.

### Тож, як не прикро це констатувати, але питання забезпечення ВПО за рахунок державних програм та ініціатив й досі залишається не вирішеним.

### Підготувала Наталія Кожина, координатор громадської приймальні УГСПЛ при ГО "Правозахисна Група "СІЧ"

### *Публікацію підготовлено в рамках співпраці з Норвезькою радою у справах біженців в Україні (NRC)*