

ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНІ РОЗРАХУНКИ

до проекту Закону України «Про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»

Рівень бюджету: державний бюджет України та/або місцеві бюджети

Початок реалізації проекту: через два роки з дня офіційного оприлюднення.

Кінцевий термін реалізації проекту: постійно

Аналіз проблеми

Проблема реконструкції кварталів застарілого житлового фонду та її соціальних аспектів незникла і наявна у всіх регіонах України. Квартал застарілого житлового фонду – це територія щільної забудови в межах якої здійснюється заміна, реконструкція застарілого житлового фонду та такого, що прирівнюється до застарілого.

В Україні наявна велика кількість об'єктів житлового фонду, граничний строк експлуатації яких закінчився або збігає.

За даними Державної служби статистики (станом на 01.01.2021) в Україні налічується 9163897 житлових будинків. Із них ветхий (застарілий) житловий фонд складає 45598 житлових будинків, а аварійний житловий фонд – 17254 житлових будинків.

Продовження експлуатації таких будинків несе в собі не тільки некомфортне існування мешканців таких об'єктів, а й пряму загрозу для їх життєвого середовища. Саме такі квартали (мікрорайони) є об'єктом реконструкції і інвестування.

Шляхи реалізації проекту акта та очікувані результати реалізації проекту

Проектом Закону пропонується прийняти новий Закон, а Закон України від 22.12.2006 № 525-V «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» визнати таким, що втратив чинність.

Реалізація проекту Закону потребуватиме фінансування з державного та місцевого бюджетів. Так, передбачаються витрати на:

проведення органами місцевого самоврядування інвентаризації житлового та нежитлового фондів розташованого в межах відповідних адміністративно-територіальних одиниць, яка здійснюватиметься посадовою особою органу місцевого самоврядування в межах асигнувань передбачених для утримання штатних працівників. Так, згідно зі Схемою посадових окладів керівних працівників і спеціалістів департаментів, управлінь, відділів, інших виконавчих органів міських (крім м. Києва та Севастополя) рад, виконавчих органів сільських, селищних рад, що представляють інтереси об'єднаних територіальних громад (Додаток 51 до постанови Кабінету Міністрів України від 09.03.2006 № 268 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 441), у містах із чисельністю населення понад 1 млн. осіб місячний посадовий оклад директора департаменту становить 8 800 грн., а спеціаліста I категорії – 5 050

грн. Таким чином, річний посадовий оклад зазначених працівників органу місцевого самоврядування в сукупності становитиме 166 200 грн.;

замовлення органами місцевого самоврядування експертної грошової оцінки об'єктів нерухомого майна. Відповідно до положень статей 10, 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінка майна проводиться на підставі договору між суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання та замовником оцінки. Однією із істотних умов договору на проведення оцінки майна є розмір і порядок оплати робіт, які визначаються за домовленістю сторін або у випадках відбору суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах - за результатами конкурсу. Таким чином, здійснити прогностичний розрахунок вартості експертної грошової оцінки об'єктів нерухомості наразі не вбачається за можливе;

визначення орієнтовної вартості: підготовчих робіт для реалізації заходів з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; реалізації проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Вартість підготовчих робіт та реалізації проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду залежатиме від результатів проведеної органами місцевого самоврядування інвентаризації житлового та нежитлового фондів, а тому не може бути прорахованою;

забезпечення проведення обстеження та технічної інвентаризації наявних об'єктів нерухомого майна, розташованих в кварталі (мікрорайоні), який підлягають комплексній реконструкції. Відповідно до вимог частини третьої статті 39³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна проводиться на підставі договору. Строк виконання робіт, розмір та порядок оплати робіт із технічної інвентаризації визначаються у договорі за домовленістю сторін. Проведення обстеження об'єкта згідно з Порядком проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 12.04.2017 № 257, забезпечується його власником або управителем шляхом залучення відповідальних виконавців окремих видів пов'язаних із створенням об'єктів архітектури робіт (послуг), які пройшли професійну атестацію та отримали кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт з обстеження у будівництві, або підприємств, установ чи організацій, у складі яких є такі виконавці. Зазначені роботи проводяться відповідно до цивільно-правових договорів укладених між замовником та виконавцем робіт, а розмір оплати робіт визначатиметься у відповідному договорі за домовленістю сторін. З огляду на це розрахувати орієнтовну вартість проведення обстеження та технічної інвентаризації наявних об'єктів нерухомого майна не вбачається за можливе.

Таким чином, у разі прийняття Закону у 2022-2023 роках видатки місцевого бюджету будуть в межах асигнувань передбачених для утримання штатних працівників органів місцевого самоврядування. У подальші роки витрати державного та місцевого бюджетів будуть залежати від результатів проведеної

інвентаризації житлового та нежитлового фондів, на підставі якої органами місцевого самоврядування буде розрахована орієнтовна вартість підготовчих робіт для здійснення заходів з реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду та орієнтовна вартість проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів). Вартість проведення обстеження та технічної інвентаризації наявних об'єктів нерухомого майна визначатиметься у відповідних договорах за домовленістю сторін.

Цільовою аудиторією є громадяни, юридичні особи, територіальні громади та держава.

Наразі реалізація проекту акта не потребуватиме відкриття нової бюджетної програми.

Генеральний директор Директорату
просторового планування територій
та архітектури Міністерства розвитку
громад та територій України



Євген ПЛАЩЕНКО