



04070, м. Київ, вул. Борисоглібська, буд. 3, 5-й поверх,
тел: +38 (044) 392-73-71
email: info@unba.org.ua, веб-сайт: www.unba.org.ua

5th floor, 3 Borysoglibska st., Kyiv, 04070, Ukraine
phone: +38 (044) 392-73-71
email: info@unba.org.ua, web-site: www.unba.org.ua

**Голові Комітету ВРУ з питань
організації державної влади, місцевого
самоврядування, регіонального
розвитку та містобудування
Олені ШУЛЯК**
shuliak@rada.gov.ua

Шановна пані Олено!

Національна асоціація адвокатів України (далі – НААУ) висловлює Вам свою повагу та звертається стосовно такого.

6 січня 2025 року у Верховній Раді України було зареєстровано проект Закону «Про основні засади житлової політики». (реєстр. № 12377) (далі – законопроект).

З огляду на важливість змін, що пропонуються, НААУ здійснила його правовий аналіз.

Вважаємо, що внесений законопроект потребує ґрунтовного доопрацювання, тому що запропоновані ним норми містять суттєві неузгодженості, протиріччя, деякі визначення та норми суперечать Конституції України та загалом норми законопроекту містять декларативний характер, не визначають та не містять механізму їх реалізації.

Стаття 2 законопроекту потребує доопрацювання задля узгодження визначення термінів з іншими законодавчими актами.

Стаття 3 розкриває поняття «право на житло», при цьому не узгоджується зі ст. 47 Конституції України. Крім того, чч. 2 – 7 ст. 3 не стосуються визначення поняття «право на житло», а стосуються вимог до будівельних норм, будівництва житла, соціального житла тощо, що робить недоцільним їх викладення у статті «право на житло».

Частина 4 статті 5 проекту закону суперечить ст. 47 Конституції України, оскільки остання визначає, що ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду, а запропонована норма дозволяє альтернативу за допомогою сполучників та/або, що може спричинити свавільне порушення права на житло. Частина 6 ст. 5 містить, на нашу думку, високий

корупційний ризик через закладений непрозорий механізм заміни житла осіб з інвалідністю.

Визначені у статті 6 принципи житлової політики є невизначеними та суперечливими, зокрема: принцип «непорушності права на житло», принцип «прозорості та громадської участі», принцип «свободи вибору», принцип «соціальної інтеграції».

Глава 2 запропонованого проекту надає право розпорядження та управління державним житловим фондом невизначеному колу суб'єктів, зокрема: органам державної влади, іншим суб'єктам управління об'єктами державної власності або через уповноважених ними суб'єктів, що, на нашу думку, є неприпустимим.

Стаття 15 законопроекту покладає на Кабінет Міністрів України затвердження низки порядків, а саме: порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, порядку заміни житла, порядку виключення житла з житлового фонду, порядку реалізації фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла за рахунок коштів державного бюджету, визначення порядку надання соціального житла, визначення переліку категорій осіб, яким може бути надано житло з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад, затвердження порядку визнання підприємств, установ та організацій операторами доступного житла.

Отже, для реалізації майбутньої Державної стратегії житлової політики України та на виконання цього закону, у разі його прийняття, необхідно буде приймати низку підзаконних нормативно-правових актів, що, на нашу думку, є недопустимим, адже механізми реалізації конституційного права на житло мають бути передбачені законами, а не підзаконними нормативно-правовими актами.

Проект включає 39 статей, водночас містить бланкетні норми у ст.ст. 1, 2, 3, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 36, 37, а отже, майже третина норм запропонованого законопроекту регулюється іншими законами України, що робить недоцільним його прийняття в такій редакції.

Законопроект встановлює створення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи (ст. 31). При цьому ч. 12 ст. 31 встановлює, що до вказаної інформаційної системи мають бути включені відомості щодо місця проживання, сімейного, фінансового та майнового стану власників житла. Ця норма порушує ст. 32 Конституції України, яка гарантує, що ніхто не може зазнавати втручання в його особисте і сімейне життя, крім випадків, передбачених Конституцією України. Не допускається збирання, зберігання, використання та поширення конфіденційної інформації про особу без її згоди, крім випадків, визначених законом, і лише в інтересах національної безпеки, економічного добробуту та прав людини. При цьому ч. 5 ст. 31 визначає широке коло користувачів Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, які отримують доступ до персональних даних та конфіденційної інформації власників житла.

Крім того, на нашу думку, створення такої Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи є недоцільним з огляду на те, що вона фактично дублює інформацію з інших державних реєстрів, зокрема державного реєстру речових прав на нерухоме майно, реєстру прав власності на нерухоме майно, державного реєстру іпотек, єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, реєстру актів цивільного стану громадян та інших.

Також у статті 13, 27 проекту визначається, що надходження від використання житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад зараховуються до револьверного фонду, з якого в подальшому здійснюються видатки, у т. ч. плата за соціальне житло.

Проектом не встановлюється ні зміст поняття револьверного фонду, ні механізм його створення та контролю за використанням грошових коштів, що тягне за собою високий корупційний ризик.

Стаття 24 передбачає створення операторів доступного житла, а саме: підприємства, установи, організації, основною статутною діяльністю яких є будівництво доступного житла. При цьому закон визначає, що підприємства, установи, організації будь-якої форми власності можуть бути визнані операторами доступного житла у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, однак механізму створення (присвоєння статусу) закон не визначає та надає для цього Кабінету Міністрів України широкі повноваження, що також несе в собі високий корупційний ризик.

Загалом цей законопроект є недосконалим, потребує ґрунтовного доопрацювання, узгодження його з нормами Конституції України та іншими законодавчими актами.

Голова

**Національної асоціації адвокатів України,
Ради адвокатів України**

[ПІДПИС]

Лідія ІЗОВІТОВА