



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

ПРОГРАМА РОЗВИТКУ  
ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА



# Сприяння Участі Приватного Сектору в Наданні Гуманітарної Допомоги та Відновленні Інфраструктури в Житловому Секторі – Закладання Фундаменту для ДПП

Вольфганг Аманн  
28 липня 2015 р.

---

Підготовлено для FHI 360  
Програма розвитку державно-приватного партнерства за  
фінансової підтримки Агентства США з міжнародного  
розвитку (USAID)

---

Доцент, Вольфганг Аманн  
Відень/Австрія  
amann@iibw.at; +43 650 301 69 60

зі значними внесками, щодо юридичних питань від Наталі Доценко-  
Білоус, юриста ТОВ "Спецстроймонтаж-Україна", м. Харків.

Слова подяки:  
Колективу Програми ДПП на чолі з Міком Мюллеєм та  
Іриною Давидовою,  
Ірині Басс за організацію та переклад,  
Наталії Доценко-Білоус, юристу ТОВ "Спецстроймонтаж-Україна",  
Тельману Аббасову, президенту FІАВСІ-Україна за значну підтримку в  
організації зустрічей по всій Україні, а особливо в Одесі,  
Юрію Полушину, FІАВСІ-Україна за підтримку в організації зустрічей у  
Дніпропетровську, Андрію Пилипчуку, FІАВСІ-Україна за підтримку в участі на  
зборах у Києві.

# Зміст

<b>A. Завдання</b>	4
A.1 Програма розвитку державно-приватного партнерства та житловий сектор	4
A.2 Структура звіту	5
<b>B. Участь приватного сектора у вирішенні житлових проблем для ВПО</b>	6
B.1 Ситуація з ВПО в Україні	6
B.2 Стратегії, механізми та установи для забезпечення житлом ВПО	9
B.3 Існуючі соціальні житлові програми	10
B.4 Забезпечення соціальним житлом з боку приватного сектору	12
B.5 Існуюче законодавство ДПП, що застосовується до житлового сектору	12
B.6 Забезпечення житлом на засадах ДПП в інших країнах	13
B.7 Діяльність донорських організацій у вирішенні житлових проблем для ВПО	14
<b>C. Моделі забезпечення житлом у приватному секторі для внутрішньо переміщених осіб (ВПО)</b>	15
C.1 Модель "Комунальна компанія з приватним інвестором надає соціальне житло в оренду"	15
C.2 Модель "Гарантоване придбання житла за фіксованими цінами"	18
C.3 Модель "Програма кредитування покупців з поміркованим рівнем доходів"	19
C.4 Модель "Створення житлового сектора на засадах ДПП за найкращими стандартами Європейських країн"	20
C.5 Модель "Прийняття недобудованих квартир"	21
C.6 Модель "Прийняття комунальних будівель в сільській місцевості"	22
C.7 Модель "Заміна Хрущовок"	23
C.8 Модель "Надання лізингу малозабезпеченим власникам"	24
C.9 Модель "Співпраця Некомерційних Організацій та приватного сектору в новому будівництві за наявності усіх дозволів"	25
C.10 Модель "Реконструкція санаторіїв для забезпечення житлом ВПО"	25
C.11 Модель "Створення кооперативу асоціацією військовослужбовців"	26
C.12 Модель "Житлова програма від Міністерства Оборони"	28
<b>D. Техніко-економічне обґрунтування проектів участі приватного сектора (УПС) із забезпечення житлом ВПО</b>	29
D.1 Політична доцільність	29
D.2 Правові питання	30
D.3 Соціальна здійсненність проектів	35
D.4 Фінансова здійсненність проектів	37
D.5 Комерційна здійсненність проектів	38
D.6 Технічна здійсненність проектів	39
D.7 Партнерство	39
D.8 Дотримання правових норм	40
<b>E. Додаток</b>	41
E.1 Посилання	41
E.2 Перелік малюнків та таблиць	42
E.3 Місія програми розвитку державно-приватного партнерства (РЗДР) у житловому секторі – графік (24 червня – 2 липня 2015 р.)	42
E.4 Комплексна оцінка моделей УПС	44

## **A. Завдання**

### **A.1 Програма розвитку державно-приватного партнерства (РЗДР) та житловий сектор**

Українська програма розвитку державно-приватного партнерства (РЗДР), яку впроваджує Міжнародна Організація з Охорони Здоров'я Родини, FHI 360, за фінансової підтримки Агентства США з міжнародного розвитку (USAID), спрямована на розвиток державно-приватного партнерства (ДПП) в Україні шляхом надання допомоги уряду України на національному та муніципальному рівнях та створення сприятливого середовища для ДПП. Після зосередження зусиль на інфраструктурі (управління міським паркуванням транспортних засобів, утилізація твердих відходів, управління міськими парками, стічні води, муніципальні послуги) і медичних установах, Програма ДПП також розширила свою діяльність на житловий сектор, враховуючи масивний міграційний потік, викликаний конфліктом в східних регіонах країни.

Мета даного дослідження полягала у визначенні ініціатив приватного сектора у забезпеченні житлом вимушених переселенців та інших незахищених громадян для поліпшення житлової інфраструктури та послуг. Разом з цим програма спрямована на створення фундаменту для певної форми стійких проектів державно-приватного партнерства в довгостроковій перспективі.

Термін "Участь приватного сектора" (УПС) використовується для визначення більш широкої категорії, ніж класичні проекти ДПП. Запропоновані проекти залучають до участі приватний сектор в дещо інші способи - не обов'язково з наявністю довгострокового контракту між державним органом і приватною компанією, як у випадку з класичним ДПП. Тим не менш, рекомендовані підходи та проекти підвищують потенціал державного сектора по роботі з приватним сектором під час налагодження відносин. Таке більш широке поняття у цілому відображає труднощі у використанні термінів щодо державно-приватного партнерства у житловому секторі, як описано у розділі В.6, стор.13.

Відбір та оцінку запропонованих моделей УПС було здійснено на основі особливих критеріїв завдання:

- УПС передбачає спрощення використання донорського фінансування у поєднанні з можливостями приватного сектору реалізовувати проекти (наприклад, фінансування за результатами), створюючи структуру, яка гарантуватиме донорським організаціям, що їхні кошти витрачаються за призначенням.
- Врахування обмежень щодо інвестицій фінансування приватного сектора в Україні за наявних обставин.
- Вжиття заходів, які б забезпечували сталу реалізацію проекту.
- Зосередження на проектах з "швидкими досягненнями", але при цьому необхідно забезпечити щоб вони відповідали довгостроковим потребам, які можуть бути включені в більш детальні генеральні плани або стратегії в майбутньому і були сумісними з інфраструктурою, яка буде розроблена в результаті більш комплексного планування. Уникнення безгоспних активів.
- Нарощування потенціалу для суб'єктів державного сектора для забезпечення контролю і моніторингу та приймання на себе діяльності за проектом на відповідному етапі. Розвиток можливостей державного сектору.
- Допомога у розвитку потенціалу та компетенції місцевого приватного сектору.
- Врахування потенціалу участі приватного сектора у наданні підтримки адміністративних аспектів (наприклад, збір та обробка даних, критерії відбору, логістика, координація суб'єктів), а також у безпосередньому забезпеченні роботи інфраструктури та наданні послуг.
- Допомога у створенню робочих місць у постраждалих регіонах.
- Відбір проектів, які матимуть імовірність більш широкого застосування, ніж просто до конкретного питання. Концентрація уваги на проектах, які підлягають відтворенню, – і для яких може існувати потреба у відтворенні.

## **A.2 Структура звіту**

Дане дослідження відображає швидкий діагностичний підхід політичної, фінансової, комерційної, технічної та експлуатаційної доцільності проектів УПС у житловому секторі України, переважно у наданні адресної допомоги внутрішньо переміщеним особам (ВПО):

- В Розділі В (стор.6) зазначено, як УПС може відігравати важливу роль у подоланні труднощів, що виникли в результаті наявного конфлікту і тяжкого становища ВПО в Україні.
- В Розділі С (стор.15) представлені конкретні проекти УПС в різних містах України, які можуть працювати для виконання поставленого завдання в житловому секторі.
- В Розділі D (стор.29) досліджується, як донорське фінансування можна найбільш ефективно і раціонально використовувати в даному контексті.

## В. Участь приватного сектора у вирішенні житлових проблем для ВПО

В Україні житловий фонд складає 19.40 мільйонів одиниць (2014). Йдеться про 427 житлових будинків на 1000 жителів, і це найбільша кількість з усіх країн СНД. Для порівняння, з 27 країн ЄС він в середньому складає 470. У кількісному вираженні забезпечення житлом в Україні до недавнього часу покращилося через негативні демографічні показники країни (аналіз житлового фонду неурядової організації HfH (Навоколишнє середовище для людства) від 2013), незважаючи на досить низький рівень будівництва. Здається саме тому масові міграційні потоки спричинені конфліктами в Донецькій і Луганській областях не мали більш серйозних наслідків щодо розміщення цих людей.

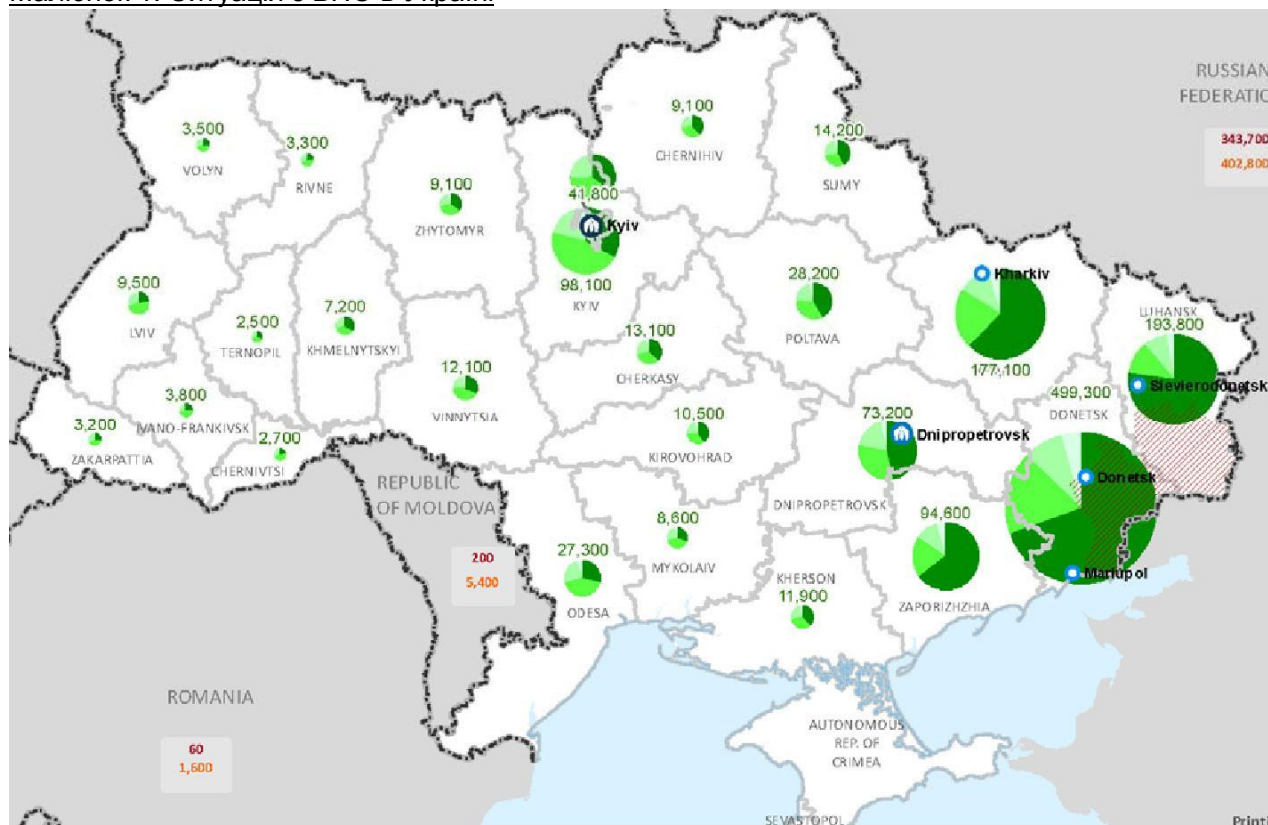
### В.1 Ситуація з ВПО в Україні

#### В.1.1 Кількість та склад ВПО

Станом на червень 2014 року, близько 1,4 мільйони внутрішньо переселених осіб (ВПО) були зареєстровані, більшість з яких у Донецькій області - близько 0,5 мільйона. Близько 350 000 біженців шукають притулку, ще 550,000 людей перебувають в інших країнах в іншому статусі (УВКБ, групі притулку, Малюнок 1 ). Таким чином, йдеться про близько 2 мільйони осіб, що постраждали в результаті конфлікту. Наявність такої значної кількості передбачає деякі пояснення:

- У центральних та західних областях України пенсіонери становлять лише близько 1/3 ВПО, в областях, що знаходяться ближче до зони конфлікту на сході їх кількість складає 2/3. Очевидно це пов'язано з невиплатою соціальної допомоги в зоні конфлікту. Пенсіонери (та інші пільговики), які хочуть отримати свої виплати повинні зареєструватися як ВПО в регіоні що знаходиться поза межами зони конфлікту. Наразі кордони в зону конфлікту перетнути важко, і це обмежує подальшу міграцію. В окремих областях були перевірені реальні умови

Малюнок 1: Ситуація з ВПО в Україні



зареєстрованих ВПО і деяким з них було відмовлено у наданні статусу ВПО. Однак статистичні дані відсутні.

- Разом з цим багато біженців відмовляються реєструватися з різних причин.
- Велика частина ВПО переїхали з економічних причин, оскільки не бачили подальшої перспективи в зоні конфлікту. Це також стосується регіонів Росії в яких проживають проукраїнські налаштовані громадяни і навпаки. Протягом одного року було втрачено один мільйон робочих місць, 800 000 з яких в Донецькій і Луганській областях. Зараз офіційний рівень безробіття в цих областях сягає 25%, а інші джерела стверджують, що він удвічі вищий.
- Передбачається, що менша частина зареєстрованих ВПО та біженців рятувалися від насильства і фізичної загрози. Однак навіть ця кількість є дуже відносною. Детальні статистичні дані з цих питань відсутні.

Значна частина ВПО є інвалідами. Частина з них є ветеранами війни. Однак більша частина з них стали інвалідами раніше і переселилися в результаті скасування соціальних пільг. Розміщення осіб з фізичними вадами є особливою проблемою, оскільки для них набагато важче знайти робочі місця.

Одеська область, наприклад, надала притулок понад 1000 особам з фізичними вадами. Вони отримують державну пенсію у розмірі приблизно 1200-1300 грн. (\$ 50) на місяць, яку вони в основному витрачають на ліки. Держава додатково сплачує за комунальні послуги. Однак, очевидно, що цього недостатньо для гідного життя. Як повідомляється, що це може призвести до соціального вибуху.

Очікується, що більша частина біженців та ВПО, зокрема молодшого віку, не повернуться на місця попереднього проживання після завершення конфлікту. Скоріш за все їхня міграція до інших частин країни та за кордон буде постійною. Це матиме серйозні наслідки не лише для цільових регіонів, але можливо у більшій мірі для східних областей після завершення конфлікту.

### В.1.2 Житлові Умови ВПО

За наявними оцінками, приблизно половина ВПО шукають житло. Навіть якщо кількість ВПО потребує уточнення, за різними підрахунками близько 10,000 родин потребують житла в усіх великих містах України. Докладні відомості відсутні.

В рамках кластера УВКБ з питань житла було проведене дослідження щодо житлового становища ВПО (оцінка житлових умов організації REACH, 2015, n=3000), з такими основними результатами:

- Близько 60% ВПО живуть в орендованих квартирах або будинках, чотири з п'яти без офіційного контракту.
- Вартість оренди за квартири в основному цілком помірні і у 70% ВПО вона складає менше 2000 грн. (<\$ 80) на місяць. Вона набагато нижче ринкової орендної плати у великих містах. Вартість ринкової орендної плати у Києві за невелику квартиру становить близько 5000 грн. (\$ 200) на місяць. Це можна пояснити тим, що багато ВПО орендували дачі або квартири в сільській місцевості або розмістилися в комунальних квартирах. На півночі України є також містах дуже низьким ринковими цінами за оренду житла. У деяких містах на півночі Донецької області квартири можна орендувати за ціною, що дорівнює вартості за сплату комунальних послуг.
- Близько 20% ВПО притулок надали друзі або родичі.
- Лише 10% розмістилися в колективних центрах. Такі об'єкти наразі особливо страждають від переповненості(40%).
- Решта ВПО розмістилися у інший спосіб, наприклад, в придбаних квартирах або готелях.
- Значна більшість ВПО залишили власні помешкання (80%).

Той факт, що ВПО на дають перевагу оренді житла ускладнив ситуацію на ринках житлової нерухомості в українських містах. Відсоток офіційних власників помешкань в Україні перевищує 93% (за даними Східно-Європейської Асоціації Прогнозування Будівництва *EECF*). Але цей відсоток включає в себе велику кількість помешкань, в яких живуть власники і одночасно здають їх в оренду. Як і у випадку з аналізом про Країни з Перехідною економікою та "Супер домоволодінням" (Стівенс, 2005 р.), ринки оренди житла є жвавими, але статистично невидимими. Можна зробити лише припущення, що у великих містах принаймні 25% сімей живуть в орендованих помешканнях.

Істотне збільшення попиту на оренду житла у зв'язку з напливом ВПО збільшив рівень ринку орендного житла в більшості українських міст (див. розділ В.1.4, стор. 9). Дефіцит орендного житла посилюється через брак житлових фондів в містах та припинення будівництва соціального житла (див. розділ В.3, стор. 10).

Міські органи самоуправління зобов'язані приймати ВПО, і, як правило, вони розміщують їх в колективних центрах (див. розділ В.2, стор. 9). Вони в основному призначені для тимчасового перебування ВПО, яким згодом, як правило, доводиться шукати інші помешкання через певний проміжок часу. Лише деякі найбільш незахищені особи залежать від колективних центрів на постійній основі. Багато з них були незахищені та залежали від таких установ ще до переселення. Орендарі, як правило, зобов'язані сплачувати вартість комунальних послуг, розмір якої становить \$ -15 на місяць. Але рівень заборгованості по сплаті комунальних послуг залишається високим.

Можливо доцільним є розміщення таких ВПО в сільських районах, де вартість життя є нижчою. Однак через відсутність робочих місць та медичної інфраструктури, а також через обмеженість у пересуванні, більшість ВПО відмовляються від таких варіантів. Досвід інших країн також підтверджує, що низький рівень доходів і незахищені родини залежать від вирішення житлових проблеми саме в міському середовищі.

### В. 1.3 Питання доступності

В частині доступності житла ВПО можна розділити на 4 групи (Джерело по категоріям 1-3 надано програмою РЗДР):

- 1) Бізнесмени, які взяли з собою деякі грошові кошти. Мало кому з них вдалося привезти з собою обладнання. Ця категорія потребує певної допомоги в отриманні пільгових кредитів для створення свого бізнесу (пов'язаного з виробництвом товарів), пільгового оподаткування для надання роботи ВПО та створення нових робочих місць.
- 2) Середній клас (малий та середній бізнес), співробітники міжнародних компаній, керівники українських компаній, які втратили свої робочі місця в результаті переміщення, приватні підприємці, які готові розпочати свій бізнес. Ця категорія потребує допомоги у наданні доступних іпотечних кредитів і позик для розширення свого бізнесу. Вони також потребують консультацій щодо отримання безоплатного фінансування.
- 3) Державні службовці, сім'ї з низьким рівнем доходу, які залишили свої помешкання без будь-якої підтримки. Ця категорія працездатного населення потребує соціального житла, з вартістю життя сумісною із середнім рахунком за комунальні послуги на одну сім'ю у цьому регіоні.
- 4) Родини, які перебувають у скрутному становищі, як наприклад одинокі батьки або інваліди, багато з яких були незахищені ще до переселення. Сьогодні вони в основному живуть в колективних центрах або притулках. Вони можуть претендувати на соціальне житло лише за умови надання їм додаткової допомоги.

НУО "Місто реформ", повідомляє про 10 тисяч сімей, які вона зареєструвала в своїй базі даних, 70% з яких можуть внести завдаток у розмірі від 20% до 30% від покупної ціни невеликої квартири (див. С.9 , Модель "Співпраця Некомерційних Організацій та приватного сектору в новому будівництві за наявності усіх дозволів", стор. 25).

Переважає більшість ВПО (80%) до переселення мешкали у приватизованих квартирах. На жаль,



ринок житла в зоні конфлікту фактично обвалився. Зараз там все ще можна продати квартири, але за значно нижчими цінами, у порівнянні з тими, якими вони були до конфлікту. Отже факт володіння квартирою в рідному місті не надто допоможе придбати квартиру в новому місті (див. розділ В.1.4, нижче).

Більшість соціальних виплат, як з боку держави так і з боку міжнародних гуманітарних організацій, призначені виключно для певних категорій домогосподарств, зокрема для інвалідів, літніх людей старше 65 років та одиноких батьків. Це становить проблему для інших домогосподарств, які знаходяться в важкому становищі, наприклад, для молодих переселенців, які не мають права користуватися жодною з цих пільг.

Як повідомляється робота з ВПО в колективних центрах проходить дуже важко. Багато з них є соціально незахищеними, багато з них фізичними або розумовими вадами. Важливою групою є батьки-одиначки. Величезною проблемою є масштабне безробіття. Схильність до співпраці таких соціально незахищених громадян обмеженою. Знайти для них звичайну квартиру особливо важко. Спочатку спостерігалась деяка добровільна діяльність з боку агентів з нерухомості та орендодавців. Однак негативний досвід (заборгованість, навмисне псування майна) охолодив їхнє бажання допомагати. В декількох випадках несплата за проживання в колективних центрах призвело до виселення громадян. Але це викликало великий резонанс у засобах масової інформації. НУО повідомляють, що ситуація може покращитись, якщо уряд прийме рішення виплатити цю частину соціальних пільг для оплати житла та комунальних послуг безпосередньо орендодавцям, а не ВПО (див. розділ D.2, стор. 30).

#### **В.1.4 Реакція ринків житлової нерухомості переселення**

Активність ринків власного житла знаходиться на дуже низькому рівні по всій Україні без будь-яких ознак підйому. Домогосподарства з низьким рівнем доходів, можливо, посприяли тенденції зростання попиту на малі і дуже малі квартири на ринку (див. розділ В.4, стор. 12).

Згідно наявних даних ринки оренди житла похвалилися в багатьох українських містах, в результаті підвищення попиту від напливу переселенців. Однак це стосується лише існуючого житлового фонду. Через надзвичайно високі процентні ставки відсутня система довгострокового іпотечного фінансування. Кон'юнктура ринкового фінансування та бюджетні обмеження також призвели до зупинки державного житлового будівництва. Отже збільшення пропозиції орендного житла не спостерігається.

Активність ринків житлової нерухомості в зоні конфлікту майже повністю зупинилась. У центральних районах Донецька чи Луганська іноді продають квартири, але за надзвичайно низькими цінами. За наявними даними 2-кімнатні квартири в центральних районах цих міст продаються за ціною \$ 5000.

### **В.2 Стратегії, механізми та установи для забезпечення житлом ВПО**

Закон України "Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб - 4490а-1" визначає процедури реєстрації ВПО, виплати соціальної допомоги і зобов'язання органів місцевого самоврядування забезпечити цих людей житлом.

ВПО стикаються з двома проблемами: працевлаштування та житло.

Зобов'язання органів місцевого самоврядування щодо підтримки ВПО в основному забезпечується колективними закладами. Ці установи в основному є колишніми санаторіями, лікарнями, спортивними закладами або житловими приміщеннями, які з дрібним ремонтом були прийняті саме

для такого використання. У деяких випадках для надання допомоги у прийнятті таких приміщень зверталися до міжнародних гуманітарних організацій. Складним завданням є утеплення таких будівель, для забезпечення їхньої придатності у зимовий період.

Відповідно до Закону "Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб", Міністерство Оборони у співпраці з органами місцевого самоврядування вирішують питання щодо безкоштовного надання військовослужбовцям, які приймали участь у збройному конфлікті, земельних ділянок або квартир. Однак юридичні підстави ще не встановлені. Земельний кодекс України не передбачає жодних спеціальних правових умов для отримання земельних ділянок військовослужбовцями або ВПО на безоплатній основі.

Відповідно до Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту", ветерани мають першочергове право на виділення земельних ділянок для індивідуального будівництва або землі для садівництва, але на загальних умовах приватизації (як і будь-який інший громадянин України). Якщо право на приватизацію було використано раніше, ветеран не має права на отримання земельних ділянок на цих підставах удруге. В законі не пояснюється, що означає "першочерговість".

ВПО можуть отримати право на земельні ділянки за місцем їх фактичного проживання відповідно до загального земельного законодавства (стаття 11 Закону України "Про забезпечення прав і свобод ВПО"). Це означає, що жодних конкретних положень чи преференцій для цієї категорії соціально незахищених громадян щодо виділення земельних ділянок та отримання прав на них не існує.

Кілька колективних закладів, "місця компактного проживання", поселення типу Кібуц і т.д. перебувають під управлінням НУО. Однак здається, що залучення сектору нерухомого майна щодо надання житла для ВПО є дуже обмеженим.

Здається конкретною проблемою є обмежений темп початку соціальних програм. Оскільки деякі ВПО не цінують те, що їм надається, здається існує велика кількість переселенців, які відмовляються реєструватися, наприклад, на біржі праці.

### **В.3 Існуючі соціальні житлові програми**

Український уряд зі змінним успіхом впровадив декілька соціальних житлових програм та ініціатив (у деяких випадках люди брали участь в програмах сплативши 70% від вартості квартир, але не отримали на них право власності, оскільки держава не виконала свої зобов'язання). Державні програми, спрямовані на житлове будівництво житла (а-с) фінансувалися "Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву", який був створений ще в 1990-х роках, але на даний час більше не функціонує. Більшість програм обмежується родинами які числяться у списку черговиків на соціальне житло. На сьогоднішній день всі ці програми призупинені:

а) Державна програма "Доступне житло"

Програма надавала громадянам компенсацію 30% від покупної вартості квартири. Однак, оскільки ціна фіксувалася на значно нижчому рівні відносно ринкових цін, фактична підтримка становила менше ніж 10% від покупної вартості.

б) Програма "Пільгового іпотечного кредитування":

Програма передбачає процентну ставку у розмірі до 13%, а громадяни сплачують лише 3% на придбання власного житла (ЄЕК ООН 2013, 31). Ці умови відповідають теперішнім процентними ставками на ринку позикових коштів.

с) Державна програма "Власний Дім":

Впроваджена ще в 1997 році, програма орієнтована на молоді родини в сільській місцевості, надаючи їм іпотечне фінансування з низькою процентною ставкою. За цією програмою майже 100,000 сімей вже отримали підтримку (Бурдяк та Новиков, 2014).

d) Державна програма житлових субсидій та інших субсидій на житлово-комунальні послуги:

Окрім програм, спрямованих на будівництво житла, існує кілька інструментів та заходів для надання підтримки домогосподарствам для покриття своїх витрат на житлово-комунальні послуги: Найбільшу частину складають прямі субсидії постачальникам житлово-комунальних послуг для компенсації їхніх збитків (Аманн / ЄБРР 2015р., 25), які оцінюються у розмірі > \$ 1 млрд. на рік (ЄЕК ООН 2013, 22, 23). Тарифи за комунальні послуги встановлюються з політичних міркувань, враховуючи скоріше доступність та популярність заходів, ніж стале здійснення діяльності постачальниками послуг. Саме тому практично всі тарифи на комунальні послуги в Україні субсидуються: електрика і газ в основному з державного бюджету, центральне опалення, водопостачання та інші комунальні послуги в основному з міських бюджетів.

Близько 14% населення отримують пільги призначені відповідними категоріям громадян (ЄЕК ООН 2013, 24). Пільги надаються з соціальних підстав (ветерани, "дітей війни", ветерани Чорнобиля, пенсіонери певних професій, сім'ї в яких більш 3 дітей до 18 років і т.д.) або з професійних підстав (військовослужбовці, судді або інші професії з довгого списку).

У 1996 році була запроваджена і згодом вдосконалена "Програма Житлових субсидій", які надаються з урахуванням матеріального становища. Вона бере початок з проекту Агентства міжнародного розвитку США (Vaughan, 1995). У 2014 році, приблизно 8% українських сімей скористалися субсидіями "за житлово-комунальні послуги". Це досить щедро, оскільки всі витрати, що перебільшують 15% доходів родини (для сімей з дітьми або для пенсіонерів 10%), відшкодовуються (Бурдяк та Новиков, 2014). Враховуючи загальний низький рівень вартості житлово-комунальних послуг, окремі субсидії є все-таки поміркованими. Програма оцінюється позитивно (Аманн / ЄБРР 2015, 25).

e) Державне житлове будівництво:

В соціалістичні часи система черги з безкоштовним доступом до соціального житла лише з оплатою за житлово-комунальні послуги була основним заходом соціального захисту в галузі житлового будівництва. Навіть не зважаючи на те що будівництво соціального орендного житла майже припинилося, а існуючі житлові фонди були в основному приватизовані, стара система черг все ще функціонує. Решта міського орендного житла оцінюється в 600,000 одиниць, що становить 3,2% від загального обсягу житлового фонду. Але в багатьох містах соціального орендного житла не залишилося взагалі. Протягом 2000-х років обсяг соціального житлового будівництва складав від 2000 до 7000 одиниць на рік. У 2003 році його частка складала до 11% від загального обсягу будівництва, але знизилася до 4% в 2006 році і сьогодні вона майже дорівнює нулю (НФН / Аманн 2013 Таблиця 16; НФН Загальний індекс забезпеченості житлом, Україна, 2009). Співвідношення кількості громадян у черзі (> 1 мільйон) на кількість виділених квартир (<10000 в рік= менше ніж 1%) є цілком негативним. Станом на 2007 рік, майже 70% громадян в черзі на житло перебувають в ній протягом більш ніж 10 років. Домогосподарства, що стоять в черзі мають можливість або чекати дуже довго на безплатне житло від держави, або брати участь у державних програмах, сплативши власні кошти (ЄЕК ООН 2013b , 2, 27).

f) Обов'язкове надання комерційного житлового будівництва для громадських потреб:

Ще кілька років тому, декілька міст зобов'язали комерційних забудовників житла надавати частину новозбудованих квартир у розпорядження міській владі для їх подальшого розподілу серед черговиків. Наприклад в Києві кількість таких квартир складала 10% (Аманн / НФН 2013 розділ Е).

Однак після виникнення суперечки з приводу того, що таке правило збільшуватиме вартість інших квартир, його майже скасували.

г) Міські програми:

Багато міст, зокрема, з кращими економічними умовами, надають додаткову підтримку нужденним домогосподарствам, як у вигляді виплат так і приміщень для цільових груп, наприклад, ВПО.

## **V.4 Забезпечення соціальним житлом з боку приватного сектору**

Сектор приватної нерухомості в Україні неохоче співпрацює напряду з державою в плані надання соціального житла. Однак наявні ринкові умови, зокрема, падіння купівельної спроможності великої частини населення і скасоване іпотечне фінансування змусили їх розробити схеми, спрямовані на громадян з помірним та низьким рівнем доходу.

Значно впали ринкові ціни. Середні ціни продажу, наприклад, в Києві були в межах до 4000 \$/м<sup>2</sup> в 2008 році (REAS моніторинг), а зараз вони нижче \$ 1.500 / м<sup>2</sup>. У Києві сьогодні можна знайти нові квартири економ-класу починаючи з 1100 \$/м<sup>2</sup>. В інших великих містах, таких як Одеса, ціни на квартири економ-класу починаються навіть з 600 \$/м<sup>2</sup>. Але попит майже відсутній.

Крім зниження цін за квадратний метр, змінився тип нових квартир. Сьогодні, квартири в новобудовах набагато менші від тих, які були п'ять років тому.

Доволі екстремальний варіант такої тенденції спостерігається в Харкові. Проект житлового комплексу "Воробйови гори" пропонує стандартні квартири з максимум 18.5м<sup>2</sup> житлової площі(включаючи балкон, з розрахунком 2/3)! Це менше за мінімальну площу 21м<sup>2</sup> передбачену Житловим Кодексом. Використовуючи найдешевші будівельні матеріали та будівельні технології ці квартири продаються менш ніж 200,000 грн. (без оздоблення, з авансовий платежем), що складає менше, ніж \$ 10000 за квартиру. Незважаючи на інновацію цього проекту, він пішов у неправильному напрямку.

Більш крупні та надійні гравці ринку пропонують схеми розстрочки або відстроченого платежу. Однак через ризик інфляції і вкрай високих процентних ставок для кредитів у гривні, всі ці програми пропонують кредити в ЕВРО/ДОЛАРАХ США. Наприклад, Група Kadorg, лідер ринку в Одесі, пропонує квартири економ-класу лише з 4% початкового внеску і кредитом з терміном погашення у 10 років і під 9% річних (в доларах США).

Моделі лізингу не прижилися на приватному житловому секторі, оскільки правові норми не передбачають достатнього захисту для кредиторів.

Більшість українських банків припинили іпотечне фінансування. Це не тільки через вкрай високі процентні ставки. У багатьох випадках фінансування виявилось неможливим, оскільки офіційні доходи позичальників були недостатні, а інші види доходів не враховувались. Правові норми також забороняють заставляти передоплату за будинки які будуються. Це унеможлиблює фінансування авансових платежів, і додатково збільшує вартість житла.

## **V.5 Існуюче законодавство ДПП, що застосовується до житлового сектору**

Важливою формою прозорого, рівного та довгострокового співробітництва між державними/місцевими органами влади і приватним інвестором в Україні є державно-приватне партнерство (ДПП). ДПП має юридично визначення в Законі «Про державно-приватне партнерство», Законі «Про концесії», Законі «Про інвестиційну діяльність», Цивільному кодексі та Господарському

кодексі України.

Управління житловим будівництвом є одним з визначених законом секторів для реалізації моделі ДПП відповідно до статті 4 Закону "Про державно-приватне партнерство".

На додачу до загального законодавства про ДПП, ще є існують спеціальні закони, які визначають питання будівництва соціального житла та визначають вимоги до будівництва. Найважливішими з них є Закон "Про регулювання містобудівної діяльності", Закон "Про житловий фонд соціального призначення", Житловий кодекс України та Закон "Про забезпечення прав і свобод ВПО".

Ґрунтуючись на правовому аналізі зазначених документів, можна зробити висновок, що правові підстави для житлового будівництва на основі ДПП є достатніми. Здається, що найбільш прийнятною моделлю ДПП для реалізації проекту є контракт на управління комплексною міською забудовою на території, призначеної для будівництва соціального житла, послуг і комерційної інфраструктури.

## **В.6 Забезпечення житлом на засадах ДПП в інших країнах**

В багатьох країнах створені нові підходи щодо забезпечення соціальним чи доступним житлом, яке не є і не класичним державним житлом, і не повністю комерційним житлом. Це "третій варіант" намагається об'єднати сильні сторони державного та приватного секторів, застосовуючи різноманітні підходи. В деяких країнах це називається "доступним житлом" або "житлом за зниженою орендною платою", в інших "низько прибуткове житло". В деяких країнах таке партнерство існує лише в невеликому обсязі, в інших переважає в багатоквартирних будинках, наприклад, в Австрії воно складає 23% від загального житлового фонду. В основному такі житлові асоціації надають орендні квартири за різними схемами регулювання орендної плати, але є й приклади ринкової ренти і власного житла. Аналогічно різноманітною є соціальна спрямованість такого "третього варіанту", з упором лишена домогосподарства з низьким рівнем доходів в деяких країнах, і навпаки на різноманітні категорії населення в інших. Зрештою, відношення між цими секторами та державними органами істотно відрізняються. У деяких країнах їх діяльність регулюється спеціальними законами, в інших програмами субсидування або індивідуальними договорами.

Але вони мають спільну основу:

- a) В усіх цих випадках, дані сектори організовані для виконання функцій суспільного добробуту, тобто для виконання зобов'язань з обслуговування населення.
- b) У всіх випадках житлові асоціації організуються у приватному порядку з якоюсь ринковою орієнтацією для здійснення діяльності (придбання будівельних та фінансових послуг, в деяких випадках конкуренція), але в той же час їх діяльність спрямована на зниження та стабілізацію цін на житло для кінцевих користувачів.
- c) У всіх випадках ці сектори активно взаємодіють на певному рівні з державними адміністраціями.

Довгострокові договори з державою, які є природними для "класичних" моделей ДПП в інших секторах (наприклад, транспортна інфраструктура або охорона здоров'я), не обов'язково можна застосовувати. Другий елемент "класичних" моделей ДПП - поступки для надання послуг – які є також невласливими для житлового сектору.

Через загальні проблеми і, незважаючи на відмінності з "класичними" ДПП, термін здається адекватним для підходів у житловому секторі з допомогою такого "третього варіанту". Забезпечення житлом на засадах ДПП викликає правильні асоціації і залишається у загальному мовному використанні.

Позитивний досвід у ДПП у сфері житлового будівництва спостерігається в Австрії, Данії, Франції, Нідерландах, Великобританії, Сінгапурі та Швеції. Такі організації як ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО ЄВРОПИ (HOUSING EUROPE), Європейська федерація державного, кооперативного і соціального житла (European Federation of Public, Cooperative & Social Housing), надає корисну інформацію про діяльність ДПП в житлових секторах у всіх європейських країнах.

## **В. 7 Діяльність донорських організацій у вирішенні житлових проблем для ВПО**

Громадяни країн західного світу майже нічого не знають про ситуацію з ВПО в Україні. Здається, що політичні аспекти проблеми виштовхують гуманітарні. Тим не менш, західні країни демонструють міцну політичну волю щодо надання підтримки Україні у вирішенні житлових проблем для ВПО. Нижче надано перелік деяких заходів проведених міжнародними донорськими організаціями, і він не є вичерпним.

### а) ЄС

Комісія ЄС розпочала ряд програм для відновлення громадських об'єктів в наслідок конфлікту в Східній Україні; наприклад виділення 55млн. ЄВРО,12/2014 для регіональної відбудови; 81млн. ЄВРО двосторонньої допомоги між 2011-2014, з яких 17 млн. ЄВРО витрачені делегацією ЄС на проекти пов'язані з ВПО в 18 містах; 4,5 млн. ЄВРО через Міжнародну організацію з міграції для окремих виплат і створення системи реєстрації для ВПО; співпраця з ООН та Світовим банком з відновлення Донбасу; Управління гуманітарними проектами Європейського союзу (ЕЧО), витратило вже 26 млн ЄВРО для проведення ряду проектів. Крім того, декілька держав-членів ЄС виступили з власними ініціативами (Джерело: лист від комісара ЄС Й.Гана члену Європейського парламенту О.Карас та копія автору).

### б) Агентство США з міжнародного розвитку (USAID)

У липні 2014 року АМР США / Управління перехідних ініціатив запустили програму *Українська ініціатива підвищення впевненості (УІПВ)* на додаток до вже існуючих проектів США зі зміцнення нового уряду і створення процвітаючої та стабільної України. Мета УІПВ полягає у наданні підтримки успішному та мирному демократичному перетворенню і сприянні національній єдності в результаті конфлікту на Сході. Програма навчила і підготувала 500 ВПО, зв'язала безробітних з більш ніж 600 роботодавцями по всій Україні, та провела 600 індивідуальних консультацій з безробітними під час їхнього пошуку роботи. УІПВ також відновила центри підтримки ВПО у Харкові, Дніпропетровську, Києві та Слов'янську, і дозволила незалежним місцевим інформаційним російськомовним агентствам давати об'єктивне висвітлення конфлікту, що надає альтернативний варіант на відміну від негативних повідомлень з регіональних ЗМІ.

### в) Агентство Німеччини з співробітництва (GIZ)

В2014 році керівники Німеччини та України Ангела Меркель і Петро Порошенко погодили програму розвитку на суму 30 млн. Євро.

З кінця 2014 року, Агентство GIZ - від імені Федерального міністерства економічного співробітництва та розвитку Німеччини (BMZ) - надає допомогу Україні, для побудови тимчасового житла та забезпечення ВПО предметами першої необхідності. Через програму отримали допомогу вже близько 5000 сімей. Але залишаються деякі невирішені питання, наприклад: Хто буде власником? Хто буде організовувати технічне обслуговування? Хто буде платити за комунальні послуги? Незважаючи на вдячність зашвидку і щедрю допомогу, ці контейнерні поселення також викликали незадоволення, наприклад, з боку від Комісаріату ООН у справах біженців, оскільки вони можуть призвести до сегрегації. Міська влада Києва відмовилася від зведення таких поселень на своїй території.

### г) ЄБРР

Основна місія ЄБРР полягає у наданні підтримки країнам у вигляді інструментів які працюватимуть на розвиненому ринку комерційних банків. Одним із пріоритетних напрямків є створення базових умов для підвищення енергоефективності в новому будівництві та реконструкції існуючих об'єктів шляхом надання Технічної Допомоги Уряду та забудовникам для нарощування потенціалу. Фінансування можливе для інфраструктури або міської влади, але не для житлових програм з державною гарантією. Тому зараз немає жодних дій, які б були спрямовані на вирішення житлових проблем для ВПО.

Узагальнюючи все вищесказане, спостерігається готовність донорського співтовариства для підтримки ініціатив, спрямованих на вирішення житлових проблем родин з низьким рівнем доходу і ВПО в Україні. Найважливішою передумовою для такої підтримки – це надійні програми, які можна повністю реалізувати в існуючих умовах.

## **C. Моделі забезпечення житлом у приватному секторі для ВПО**

Місія консультанта до Києва, Харкова, Одеси та Дніпропетровська в червні / липні 2015 року виявила близько одного десятка різних підходів участі приватного сектора у вирішенні житлових проблем для сімей з низьким та середнім рівнем доходу та для ВПО.

Порядок розташування моделей з С.1 до С.10 відображає ступінь їх вигідності за попередньою оцінкою автора. Моделі С.11 і С.12 є різними категоріями.

### **C.1 Моделі "Комунальна компанія з приватним інвестором надає соціальне житло в оренду»**

Повна оцінка цієї моделі викладена у додатку, розділ Е.4 (стор. 44).

#### а) ДОВІДКОВА ІНФОРМАЦІЯ

Регіональні органи державної влади (муніципалітети, області) демонструють явне бажання продовжувати будівництво соціального орендного житла на основі нового підходу із залученням коштів міжнародних фінансових установ.

#### б) ЦІЛІ ПРОЕКТУ

- Доступне орендне житло для сімей з низьким доходом і ВПО;
- Модель стабільного фінансування;
- Стабільне отримання доходів від орендної плати; примусове стягнення орендних платежів з виселенням у разі необхідності;
- Справедливий і прозорий розподіл квартир;
- Дотримання всіх процедур.

#### в) ОСНОВНІ ФІЗИЧНІ / ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТУ

Очікується, що державні органи влади у співпраці з приватними інвесторами пропонуватимуть переконливі концепції в тому числі такі аспекти:

- Початкова програма повинна складатися з проектів по 100-300 квартир на місто; звичайна програма може включати в себе більшу кількість квартир;
- Найнижча вартість (очікується, що вартість будівництва буде не рівні 250-300 \$/м<sup>2</sup>; безкоштовна земля для забудови; , знижена вартість підключення до комунальних мереж);
- Приватний інвестор (будівельна компанія) є учасником комунального підприємства у розмірі 20%;
- Концепція управління та експлуатації житлового фонду: співпраця з існуючими ЖЕКами чи ні?
- Концепція запобігання зловживанню щодо розподілу квартир;
- Концепція гарантованого та сталого отримання доходів (процедури виселення, орендна гарантія);
- Концепція соціальної інтеграції;
- Концепція змішаного використання;
- Концепція енергоефективності та стабільності;
- Концепція зниження ризику;
- Створення видимості;

Кошти програми розподіляються на конкурсній основі серед комунальних компаній з найкращими варіантами більш раннього фінансування.

## Блок 2: План дій щодо реалізації проекту будівництва житла на засадах ДПП

Проект будівництва житла на засадах ДПП можна реалізовувати у такі етапи:

1 -й етап - виділення земельних ділянок для будівництва доступного та соціального житла та їх передача приватному партнеру для будівництва орендного житла:

Відмінні особливості: передача землі для будівництва орендного житла в рамках проекту ДПП здійснюється без проведення тендерної процедури відповідно до положень Статті 134 Земельного кодексу України. До уваги слід прийняти обмеження щодо житлового будівництва, які зазначені у Статтях 38, 39 Земельного кодексу України, зокрема, що житлове будівництво обмежується земельними ділянками в межах населених пунктів, призначених для побутового використання, відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

2 -й етап – проведення тендеру для залучення приватного партнера, який максимально відповідає кваліфікаційним критеріям:

Відмінні особливості: Закон України "Про державно-приватне партнерство" визначає загальні положення щодо вибору приватного партнера. Процедура проведення тендеру для визначення приватного партнера для державно-приватного партнерства щодо державних, комунальних майнових об'єктів, які належать Автономній Республіці Крим затверджується постановою Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2011р. № 384.

3 -й етап - забезпечення справедливого розподілу проектних ризиків між регіональною адміністрацією та приватним партнером:

Відмінні особливості: управління ризиками здійснюється в рамках матриці ризиків.

4 -й етап – модель фінансування, гарантії, повернення інвестицій приватному партнеру:

Відмінні особливості: застосування ДПП в якості можливих механізмів реалізації інвестиційних та інноваційних заходів визначено в рішенні Кабінету Міністрів України від 01 лютого 2011 № 389. Це рішення передбачає державну підтримку щодо проведення таких заходів:

- Держава гарантує забезпечити повне або часткове виконання боргових зобов'язань суб'єктів економічної діяльності у державному секторі;
- Пряме бюджетне фінансування та спів-фінансування;
- Відшкодування відсоткових ставок за кредитами комерційними банками;
- Часткова компенсація витрат на виробництво;
- Позики за рахунок коштів державного бюджету;
- Субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам;
- Кредити та гранти міжнародних фінансових установ залучені державою або під державні гарантії;
- Податкові, митні і валютні пільги.

5 -й етап - реалізація схеми розподілу з пільгами для ВПО:

Відмінні особливості: що стосується правових положень, передбачається, що місцеві державні адміністрації в рамках своїх повноважень зобов'язані виділяти відповідне житло для внутрішньо переміщених осіб для тимчасового використання, за умови, що зазначені особи сплачуватимуть вартість житлово-комунальних послуг відповідно до законодавства.

Джерело: Наталія Доценко-Білоус, Харків

### d) ОРІЄНТОВНІ ІНВЕСТИЦІЙНІ ВИТРАТИ

Враховуючи безкоштовне надання землі під забудову, знижену вартість за підключення до комунальних мереж та 20% приватних інвестицій, власний капітал інвестора складатиме приблизно 40% від загальної вартості. Залишок фінансування складатиме \$ 10,000-11,000 за квартиру, тобто до 30-35 млн. доларів США для початкової програми у кількості 3,000 одиниць житла.



Загальна програма може складатися з 10000 одиниць житла і передбачатиме 100-110 млн. доларів США фінансування.

е) ВИЗНАЧЕННЯ ВИГОДОНАБУВАЧІВ

Громадяни з низьким та помірним рівнем доходів, ВПО.

ф) МОДЕЛЬ ФІНАНСУВАННЯ

Витрати на будівництво(включаючи вартість проектування) 300 \$/м<sup>2</sup>; відсутність витрат на землю під забудову; зниження витрат на підключення до мереж 25 \$/м<sup>2</sup>; 20% власного капіталу приватних інвесторів за відсутності або з низькою прибутковістю; 20 річний термін погашення кредиту; 3% відсоткова ставка(в ЄВРО або доларах США); 2 роки пільгового періоду = 1.50 \$/м<sup>2</sup> річна рента (= чиста оренда).

Така модель передбачає фінансування в розмірі 30-35 млн. доларів США для початкової програми у кількості 3.000 одиниць житла, і від 100-110 млн. ЄВРО для повної програми у кількості 10,000 одиниць житла.

Забезпечення платіжної дисципліни орендарів є суттєвим питанням. Крім того, муніципалітети зобов'язані надавати гарантію оренди.

г) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)

- + Придатність громадських інституцій;
- + Придатність моделі фінансування;
- + Прихильність державних органів та приватного сектора;
- + Керовані ризики;
- + Відповідність з доступністю попиту.

н) ПРАВОВА ,НОРМАТИВНА ТА АДМІНІСТРАТИВНА МОЖЛИВІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ

Соціальне орендоване житло не повинно підлягати приватизації. Слід уточнити, чи комунальна компанія, яка виступає в ролі орендодавця позбавлена права на приватизацію (див. правове пояснення в розділі D.2e), стор. 32).

Сім'ї із мінімальним рівнем доходів потребують додаткових пільг. Слід уточнити, чи включає існуюча Програма Субсидування Житла орендну плату в оплачувані витрати (див правове пояснення в розділі D.2m), стор. 35).

і) ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО МОНІТОРИНГУ

Розробка та впровадження схеми аудиту та контролю (наприклад, у співпраці з західними двосторонніми партнерами); розробка та впровадження прозорості та захищеної від зловживань схемою розподілу житла (наприклад взяти модель муніципалітету м. Відень).

ж) ПІДСУМКОВА ОЦІНКА

Наявність явної зацікавленості брати участь з боку декількох державних адміністрацій і приватних інвесторів; загальна можливість практичної реалізації.

к) МІСТО/МІСТЕЧКО/ОБЛАСТЬ

- Київська міська адміністрація;
- Харків; група зацікавлених сторін з будівельної галузі;
- Одеса; Обласна адміністрація;
- Дніпропетровськ; Обласна адміністрація.

## **C.2 Модель «Гарантоване придбання житла за фіксованими цінами»**

Повна оцінка цієї моделі викладена у додатку, розділ Е.4 (стор. 44).

### **а) ДОВІДКОВА ІНФОРМАЦІЯ**

В2015 році колишній президент Грузії Міхеїл Саакашвілі був призначений губернатором Одеської області. Очікується, що його призначення допоможе впровадити в Одеській області деякі з успішних реформ проведених у Грузії під час його президентства зокрема в сфері боротьби з корупцією. За словами його радника Іраклія Езугбая, подібна модель гарантованого придбання житла за фіксованими цінами була успішно застосована в м. Тифліс.

### **б) ЦІЛІ ПРОЕКТУ**

- Підхід регулювання приватного ринку;
- Стимулювання житлового будівництва;
- Тримання ринкових цін.

### **с) ОСНОВНІ ФІЗИЧНІ / ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТУ**

Регулювання гарантуватиме можливість придбання будь-якої квартири в місті за визначену ціну, близьку або трохи нижчу за собівартість будівельних організацій (витрати на будівництво, вартість землі, витрати на підключення до інженерних мереж). Задля уникнення погіршення стандартів якості, їх необхідно детально визначити.

Придбаними квартирами має право розпоряджатися незалежною компанією з управління активами, з метою продажу або оренди відповідним громадянам.

Програма повинна мати заздалегідь визначений термін реалізації.

Ця модель також може працювати для моделі "Приймання недобудованих квартир" (див. розділ С.5, стор. 21).

### **д) ОРІЄНТОВНІ ІНВЕСТИЦІЙНІ ВИТРАТИ**

Необхідний обсяг фінансування компанії з управління активами визначити неможливо в даний момент.

### **е) МОДЕЛЬ ФІНАНСУВАННЯ**

Фінансування компанії з управління активами потребує уточнення.

### **ф) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)**

- +Ринковий підхід;
- +Низький рівень очікуваних витрат з боку держави;
- +Очікуваний позитивний вплив на ринкові ціни;
- Складно визначити необхідну якість будівництва;
- Існує загроза погіршення якості.

### **г) ПІДСУМКОВА ОЦІНКА**

Багатообіцяюча.

### **к) МІСТО/МІСТЕЧКО/ОБЛАСТЬ**

Одеська область.

### **C.3 Модель "Програма кредитування покупців з поміркованим рівнем доходів"**

Повна оцінка цієї моделі викладена у додатку, розділ Е.4 (стор. 44).

#### **a) ДОВІДКОВА ІНФОРМАЦІЯ**

Група Кадорр є лідером на ринку житла в Одесі з поточними купівельними цінами \$ 580-1000 / м<sup>2</sup>. Вона має міцний власний капітал і не потребує фінансування для будівництва. Однак очікується, що програма кредитування для покупців матиме сильний вплив.

У нинішніх економічних умовах така схема є нездійсненною, оскільки банки не готові видавати іпотечні кредити.

#### **b) ЦІЛІ ПРОЕКТУ**

- Власна нерухомість для сімей з помірним рівнем доходу;
- Мінімальні ризики для всіх учасників;
- Мінімальна участь держави.

#### **c) ОСНОВНІ ФІЗИЧНІ / ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТУ**

Середня квартира площею 50 м<sup>2</sup> і 600 \$/м<sup>2</sup> коштує \$ 30000. З першим внеском від 25%, строком погашення протягом 15 років, під 3% річних в ЄВРО/доларах США= щомісячні внески складатимуть близько \$ 150, що можна вважати доступним для сімей з помірним рівнем доходу.

Очікується, що Група Kadorg сама здатна продавати 500-1000 квартир через таку кредитну програму. Для зменшення участі держави до мінімуму, Група Kadorg готова придбати свій власний банк, щоб управляти такою схемою. Сфера діяльності цього банку буде обмежена цією кредитною програмою. Група може погодитись на мінімальні збори за управління, договірне обмеження прибутків до 2,5-5% і зобов'язання повторного інвестування.

Власник Групи Ківан Аднан готовий дати особисті гарантії щодо виконання значної частини програми.

#### **d) ОРІЄНТОВНІ ІНВЕСТИЦІЙНІ ВИТРАТИ**

Очікується, що обсяг інвестицій складатиме \$ 20-30 млн. в рік.

#### **e) ВИЗНАЧЕННЯ ВИГОДОНАБУВАЧІВ**

Програма повинна бути прив'язана до максимальної купівельної ціни за кв.м., максимальної площі квартири (залежно від кількості членів родини) і максимального доходу вкладників.

#### **f) МОДЕЛЬ ФІНАНСУВАННЯ**

Програма кредитування з 25% початкового внеску, терміном погашення протягом 15 років, відсотковою ставкою 3% в ЄВРО/доларах США; специфікація максимальної купівельної ціни, максимальна площа квартири і максимальний дохід. Рефінансування через кредитну лінію від МФУ до Групи Kadorg.

Враховуючи близькосхідне походження Групи Kadorg є сенс звернутися до Фонду ОПЕК щодо підтримки даної програми.

#### **g) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)**

- + Економічний потенціал і зацікавленість Групи Kadorg;
- + Підхід державно-соціального партнерства
- + Чітка цільова група;
- Відсутність ВПО в цільовій групі;
- Складна реалізація аудиту та контролю.

h) ПРАВОВА, НОРМАТИВНА ТА АДМІНІСТРАТИВНА МОЖЛИВІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ

Уточнення щодо роботи з ризиками країни для міжнародного фінансування (див. Правове пояснення в розділі D.2j), стор. 34).

i) ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО МОНІТОРИНГУ

Комплексна правова оцінка фінансової стабільності залученого невеликого приватного банку.

j) ПІДСУМКОВА ОЦІНКА

Створить додану вартість.

к) МІСТО/МІСТЕЧКО/ОБЛАСТЬ

Одеса; існує зацікавленість також з інших міст.

## **C.4 Модель «Створення житлового сектора на засадах ДПП за найкращими стандартами Європейських країн»**

Повна оцінка цієї моделі викладена у додатку, розділ E.4 (стор. 44).

а) ДОВІДКОВА ІНФОРМАЦІЯ

Спільне будівництво соціального житла державою і приватним сектором (ДПП) налагоджено в багатьох країнах Західної Європи. У таких країнах, як Нідерланди, Австрія чи Франція, ці схеми становлять більш ніж 20% від загального обсягу житлового фонду. Проте застосування таких схем ніколи не рекомендувалося для впровадження в країнах з перехідною економікою, таких як Україна (це підтверджується минулим досвідом).

б) ЦІЛІ ПРОЕКТУ

- Сприяння підвищенню обізнаності про вирішення житлових проблем в Україні на засадах ДПП;
- Оцінка готовності держави та приватного сектора, щодо застосування такої схеми;
- Розширення прав і можливостей громадянського суспільства.

в) ОСНОВНІ ФІЗИЧНІ / ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТУ

Реалізація схем ДПП, які застосовуються в Європі поки що є неможливою. Але є сенс аналізувати можливості їх впровадження.

В якості однієї із стратегій можна спробувати робити запити про зацікавленість для створення таких установ, у поєднанні із заходами західних партнерів і підвищенням обізнаності громадськості.

г) ОРІЄНТОВНІ ІНВЕСТИЦІЙНІ ВИТРАТИ

Жодних в короткостроковій перспективі.

д) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)

+Величезні потенціали;

- Величезні законодавчі та інституційні виклики для реалізації.

е) ПРАВОВА, НОРМАТИВНА ТА АДМІНІСТРАТИВНА МОЖЛИВІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ

Необхідність проведення правової реформи.

ж) ПІДСУМКОВА ОЦІНКА

Наразі важливо провести оцінку зацікавленості потенційних учасників.

к) МІСТО/МІСТЕЧКО/ОБЛАСТЬ

Вся Україна.

## **C.5 Модель "Прийняття недобудованих квартир"**

Повна оцінка цієї моделі викладена у додатку, розділ Е.4 (стор. 44).

а) ДОВІДКОВА ІНФОРМАЦІЯ

Після кризи 2008 року багато житлових проектів були заморожені, скільки ціни на житло впали. Більшість з цих будівель можна відновити. В більшості українських міст є значний потенціал, але, як правило, складається лише з невеликої кількості квартир на кожного забудовника.

б) ЦІЛІ ПРОЕКТУ

Використання незавершених споруд для вирішенні питань соціального житла.

в) ОСНОВНІ ФІЗИЧНІ / ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТУ

Забудовники в багатьох випадках зупинили проекти, незважаючи на авансові платежі здійснені кількома покупцями. З допомогою свіжих грошей такі проекти можна розблокувати. Це може призвести до зниження вартості житла для незахищених категорій громадян, вирішення ситуації попередніх покупців і відновлення діяльності початкових забудовників.

НУО можуть сприяти таким проектам і організувати справедливий розподіл житла.

г) ОРІЄНТОВНІ ІНВЕСТИЦІЙНІ ВИТРАТИ

Значні.

д) ВИЗНАЧЕННЯ ВИГОДОНАБУВАЧІВ

ВПО та громадяни з низьким / середнім рівнем доходів.

е) МОДЕЛЬ ФІНАНСУВАННЯ

Продаж, лізинг або оренда. Кілька варіантів для обговорення:

- Іпотечне фінансування з боку міжнародних фінансових установ;
- Гарантоване придбання за фіксованими цінами (див. модель "Гарантоване придбання житла за фіксованими цінами", розділ С.2, стор. 18);
- Створення асоціації "старих" власників (які зробили початкові внески), для прийняття будівлі;
- Придбання недобудованих квартир за рахунок приватних коштів (Група Титул).

ж) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)

- + Наявність інфраструктури;
- + Кілька позитивних наслідків (розмороження житлових проектів і т.д.);
- + Соціальна інтегрованість;
- Пов'язані витрати (покупна вартість недобудованої будівлі + прийняття) навряд чи будуть менше, ніж нове будівництво;
- Забудовники недобудованих будинків є частково недостатньо надійними.

з) ПРАВОВА, НОРМАТИВНА ТА АДМІНІСТРАТИВНА МОЖЛИВІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ

Правовий статус незавершених проектів є досить різноманітним. Деякі забудовники є банкрутами, деякі

проекти значно обтяжені іпотечними кредитами. Визначення економічно обґрунтованих проектів передбачає проведення індивідуальної оцінки.

i) ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО МОНІТОРИНГУ

Критичне питання.

j) ПІДСУМКОВА ОЦІНКА

Навряд чи витрати/ціни зможуть конкурувати з новим будівництвом соціального житла.

k) МІСТО/МІСТЕЧКО/ОБЛАСТЬ

Стосується більшості великих міст України, таких як, Києва, Одеси, Дніпропетровська.

## **C.6 Модель "Прийняття комунальних будівель в сільській місцевості"**

Повна оцінка цієї моделі викладена у додатку, розділ Е.4 (стор. 44).

a) ДОВІДКОВА ІНФОРМАЦІЯ

Кілька сільських муніципалітетів мають у розпорядженні будинки для оренди, які потребують незначної реконструкції щоб бути придатними до проживання. ВПО можуть виконати такі відновлювальні роботи в якості компенсації за безкоштовну оренду протягом певного періоду часу.

b) ЦІЛІ ПРОЕКТУ

Дешево житло для ВПО.

c) ОСНОВНІ ФІЗИЧНІ / ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТУ

Наявність комунальних будівель, які потребують реконструкції. Це може бути виконано ВПО. За виконані роботи вони отримують дозвіл на безкоштовну оренду протягом певного періоду часу.

Приклад в Одеській області (50 км від Одеси): Гуртожиток, 47 родин. Вартість оздоблення € 50,000. 16 гуртожитків готові для реконструкції. На деякі з них є документація, вони потребують лише фінансування.

Допомога з боку НУО була б корисною.

d) ОРІЄНТОВНІ ІНВЕСТИЦІЙНІ ВИТРАТИ

Помірні.

e) ВИЗНАЧЕННЯ ВИГОДОНАБУВАЧІВ

Орієнтований на ВПО.

f) МОДЕЛЬ ФІНАНСУВАННЯ

Можна реалізувати через гранти або позики з низькою процентною ставкою.

g) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)

+Орієнтований на ВПО;

+ Підтримка муніципалітетам для виконання своїх зобов'язань; - Незрозуміле подальше використання споруд;

-Модель фінансування не передбачає доходів.

h) ПРАВОВА, НОРМАТИВНА ТА АДМІНІСТРАТИВНА МОЖЛИВІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ

Відсутність необхідності у проведенні реформ.

i) ПІДСУМКОВА ОЦІНКА

Перспективний, але не широкомасштабний.

j) МІСТО/МІСТЕЧКО/ОБЛАСТЬ

Одеська область.

## **C.7 Модель "Заміна Хрущовок"**

Повна оцінка цієї моделі викладена у додатку, розділ Е.4 (стор. 44).

a) ДОВІДКОВА ІНФОРМАЦІЯ

Соціальне житло в 1950-х і 1960-х років (Хрущовки) будувалося з обмеженим терміном експлуатації, який вже давно завершився. Технічний стан цих будівель навряд чи передбачає проведення капітального ремонту. Рано чи пізно їх доведеться зносити. У Києві налічується близько 1,4 млн. м<sup>2</sup> таких будівель. Масова приватизація цього житлового фонду в 1990 роках значно ускладнює можливості пошуку рішень оскільки власники помешкань очікують на безкоштовну заміну житла. У середовищі з дуже високими цінами на землю, високим попитом на житло в престижному ринку і достатнім простором для ущільнення це виявилось можливим без додаткових субсидій ("Московська модель" з 2-х до 8-ми кратного ущільнення). Але при середніх економічних умовах це здається економічно не вигідним.

b) ЦІЛІ ПРОЕКТУ

Розробка моделей для заміни Хрущовок в Києві.

c) ОСНОВНІ ФІЗИЧНІ / ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТУ

Необхідно запропонувати адекватні альтернативи житла, або менші квартири, квартири в більш дешевших районах, місця в будинках для літніх людей або сприятливі фінансові схеми для придбання нових квартир.

d) ОРІЄНТОВНІ ІНВЕСТИЦІЙНІ ВИТРАТИ

Величезні.

e) ВИЗНАЧЕННЯ ВИГОДОНАБУВАЧІВ

Власники та орендодавці.

f) МОДЕЛЬ ФІНАНСУВАННЯ

Комерційного житло фінансуватиме заміну Хрущовок.

g) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)

- + Заміна зношених будівель без державних субсидій;
- + Використання існуючої інфраструктури;
- Ринкові умови в Києві ще не відповідають вимогам;
- Масивне ущільнення;
- Відсутність розширення житлового фонду;

- Відсутність ВПО в цільовій групі;

#### h) ПРАВОВА, НОРМАТИВНА ТА АДМІНІСТРАТИВНА МОЖЛИВІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ

Економічна доцільність заміни Хрущовок при середніх економічних умовах вимагає проведення правової реформи:

- Реформа правил кворуму з кваліфікованою більшістю власників (наприклад, 2/3), яка буда б достатньою для прийняття рішення про заміну будівлі.
- Юридичне визначення обміну для старих власників: ринок цін на такі квартири не приймається за основу, оскільки він в основному не відображає стан зношення будівель. Одним з варіантів може бути оцінка повної вартості землі (хоча вона і не належить мешканцям) плюс 10-20% вартості нової квартири такого ж розміру і розташування, залежно від масштабу можливого ущільнення.

#### j) ПІДСУМКОВА ОЦІНКА

Термінова задача; спочатку слід провести правову реформу; ДПП здається відповідний підходом.

#### к) МІСТО/МІСТЕЧКО/ОБЛАСТЬ

Київ та інші міста.

## **C.8 Модель "Надання лізингу малозабезпеченим власникам"**

Повна оцінка цієї моделі викладена у додатку, розділ Е.4 (стор. 44).

#### а) ДОВІДКОВА ІНФОРМАЦІЯ

Надання житла у лізинг може бути доречною альтернативою оренди для домогосподарств з низьким і середнім рівнем доходів. Однак чинне законодавство про лізинг, здається недостатнім.

#### б) ЦІЛІ ПРОЕКТУ

Зробити житло доступним для сімей з низькими та середніми доходами.

#### в) ОСНОВНІ ФІЗИЧНІ / ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТУ

Створити схему лізингу для житла економ-класу.

#### г) ВИЗНАЧЕННЯ ВИГОДОНАБУВАЧІВ

Сім'ї з низькими та середніми доходами.

#### е) МОДЕЛЬ ФІНАНСУВАННЯ

Лізинг.

#### ф) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)

- + Сім'ї з низькими та середніми доходами надають йому перевагу на відміну від оренди житла;
- + Реалістична модель фінансування в іншому контексті;
- Недоліки законодавства і практичного застосування;
- Тривалі періоди фінансування;
- Трудомістка процедура переоформлення прав власності.

#### г) ПРАВОВА, НОРМАТИВНА ТА АДМІНІСТРАТИВНА МОЖЛИВІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ

Необхідно проводити правову реформу (див. правовий припис в розділі D.2к), стор. 34).



к) ПІДСУМКОВА ОЦІНКА

Неповнота правових норм; Невирішений статус з громадськими інституціями.

### **C.9 Модель «Співпраця некомерційних організацій приватного сектору в новому будівництві за наявності усіх дозволів»**

Повна оцінка цієї моделі викладена у додатку, розділ Е.4 (стор. 44).

а) ДОВІДКОВА ІНФОРМАЦІЯ

НУО "Місто Реформ" шукає вирішення житлових проблем для ВПО.

б) ЦІЛІ ПРОЕКТУ

Відбір доступного житла для ВПО

в) ОСНОВНІ ФІЗИЧНІ / ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТУ

Залучення партнерів з приватного сектору для нових проектів будівництва з наявністю всіх дозволів.

г) ОРІЄНТОВНІ ІНВЕСТИЦІЙНІ ВИТРАТИ

Купівельна вартість квартир 10,000-11,000 грн. / м<sup>2</sup> (400-500 \$ / м<sup>2</sup>)

е) ВИЗНАЧЕННЯ ВИГОДОНАБУВАЧІВ

ВПО.

ф) МОДЕЛЬ ФІНАНСУВАННЯ

Не визначена

г) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)

+ Проект готовий для реалізації при досить низьких витратах;

- Модель фінансування незрозуміла;

- Невирішений статус з громадськими інституціями.

г) ПІДСУМКОВА ОЦІНКА

Перспективний, але недостатньо розроблений.

г) МІСТО/МІСТЕЧКО/ОБЛАСТЬ

Між містом Макарів і Київської області.

### **C.10 Модель "Реконструкція санаторіїв для забезпечення житлом ВПО"**

Повна оцінка цієї моделі викладена у додатку, розділ Е.4 (стор. 44).

а) ДОВІДКОВА ІНФОРМАЦІЯ

В багатьох випадках муніципалітети виконували свій обов'язок і розміщували ВПО в гуртожитках, санаторіях та школах. Такі ініціативи, в деяких випадках спільно фінансувалися донорськими організаціями. Це спонукало інші зацікавлені сторони слідувати прикладу.

Такі ініціативи повинні відповідати на наступні запитання:

- Чи є достатнім необхідний обсяг інвестицій для тимчасового розміщення ВПО?
- Чи виправдовує подальше використання залучення донорських організацій (хто отримує вигоду від інвестицій в довгостроковій перспективі)?
- Чи є в наявності реалістичний бізнес-план, у тому числі можливість отримання прибутків від використання приміщень?

b) ЦІЛІ ПРОЕКТУ

- Розміщення ВПО;
- Ремонт існуючих будівель.

c) ОСНОВНІ ФІЗИЧНІ / ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТУ

Проект в Харкові включає в себе 14,000м<sup>2</sup>, які потребують капітального ремонту, дезінфекції та переоформлення. Об'єкт включає в себе 8 га землі під забудову. Об'єкт залишається у власності обласної ради. Крім того для ВПО будуть створені нові робочі місця. В подальшому об'єкт пропонується використовувати в якості геріатричного центру.

d) ОРІЄНТОВНІ ІНВЕСТИЦІЙНІ ВИТРАТИ

Проект провалився за фінансування ЄС, з інвестиційною вартістю € 2 млн.

e) ВИЗНАЧЕННЯ ВИГОДОНАБУВАЧІВ

ВПО; Подальше використання в якості геріатричного центру.

f) МОДЕЛЬ ФІНАНСУВАННЯ

Незрозуміло питання, щодо джерела доходів.

g) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)

- + Одночасне розміщення ВПО і ремонт існуючих будівель;
- Незрозуміла економічна модель.

h) ПІДСУМКОВА ОЦІНКА

Економічна модель не викликає довіри.

i) МІСТО/МІСТЕЧКО/ОБЛАСТЬ

- a) Харків;
- b) Дніпропетровськ.

## **C.11 Модель "Створення кооперативу асоціацією військовослужбовців"**

Повна оцінка цієї моделі викладена у додатку, розділ Е.4 (стор.44).

a) ДОВІДКОВА ІНФОРМАЦІЯ

Військовослужбовці у відставці отримують земельну ділянку. Приблизно 10,000 вже надали такі пільги. Це зобов'язання виконується як Міністерством оборони та і муніципалітетами і областями. Більшість військовослужбовців досить ефективно організовані в асоціації. Такі організації можуть стати відправною точкою для створення житлових кооперативів з усіма позитивними наслідками для громадянського суспільства, пов'язаних з цим. Це може стати відправною точкою для громадських

утворень в Україні, в якій в наслідок тривалого панування соціалізму така самоорганізація соціальних груп була просто відсутня.

**б) ЦІЛІ ПРОЕКТУ**

Створення великої кількості малих і середніх кооперативів підпорядкованих асоціаціям військовослужбовців у відставці.

**с) ОСНОВНІ ФІЗИЧНІ / ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТУ**

Військовослужбовці у відставці в основному добре організовані в асоціації. Ці асоціації можуть організувати кооперативи, щоб розуміти власні потреби у житловому забезпеченні; як в багатоквартирних будинках (в містах) так і будинках на декілька сімей (в сільській місцевості).

Для створення житлових кооперативів, за порадою можна звертатися до західних партнерів.

Для організації окремих колишніх військовослужбовців, ці асоціації відіграють найважливішу роль. Як і в інших багатьох випадках необхідно буде узгоджувати різні інтереси і права власності на землю.

Важливим завданням є з'єднання нових спільних поселень з міськими агломераціями (місця роботи, громадський транспорт).

У деяких випадках такі програми можна пов'язувати з програмами працевлаштування колишніх військовослужбовців.

**д) ОРІЄНТОВНІ ІНВЕСТИЦІЙНІ ВИТРАТИ**

Низькі.

**е) ВИЗНАЧЕННЯ ВИГОДОНАБУВАЧІВ**

Самозабезпечення колишніми військовослужбовцями.

**ф) МОДЕЛЬ ФІНАНСУВАННЯ**

Відставні військовослужбовці роблять внесок заземлю, наданої в якості компенсації. Додаткове

фінансування надається у вигляді позик під низький відсоток, компенсується з орендної плати або самостійного використання.

**г) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)**

- + Розширення прав і можливостей для існуючих об'єднань громадянського суспільства;
- + Організаційні повноваження солдатських об'єднань;
- Обмежена можливість для розміщення ВПО;
- Обмежена кількість.

**h) ПРАВОВА, НОРМАТИВНА ТА АДМІНІСТРАТИВНА МОЖЛИВІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ**

Аналіз діючого Закону Про житлові кооперативи (див. правове пояснення в розділі D.2i), стор. 33).

**i) ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО МОНІТОРИНГУ**

Введення схеми аудиту та передача конференційних даних.

**ж) ПІДСУМКОВА ОЦІНКА**

Досить цікавий підхід до зміцнення громадянського суспільства; в короткостроковій перспективі лише невеликі кількості.

**к) МІСТО/МІСТЕЧКО/ОБЛАСТЬ**

Актуальний в більшості міських та багатьох сільських районах України.

## C.12 Модель "Житлова програма від Міністерства Оборони"

Повна оцінка цієї моделі викладена у додатку, розділ Е.4 (стор. 44).

### а) ДОВІДКОВА ІНФОРМАЦІЯ

Поточні політичні події серйозно збільшили потребу в житлі як для кадрових так і для відставних військовослужбовців (за оцінками 20.000 до 2021 року). Солдатам, які звільнилися зі служби безкоштовно надається земельна ділянка або квартира. Це відповідальність як Міністерства так міських адміністрацій.

### б) ЦІЛІ ПРОЕКТУ

- Встановлення плану для побудови 40,000 нових одиниць житла к для кадрових так і для відставних військовослужбовців до 2021 року;
- Залучення доцільних механізмів фінансування та джерел фінансування;
- Розробка антикорупційної схеми розміщення житла.

### с) ОСНОВНІ ФІЗИЧНІ / ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТУ

Велика кількість є найбільшим викликом. Він призначений для розробки невеликої кількості оптимізованих типів житла. Спочатку слід виконати два пілотні проекти у різних (малих військових) містечках.

### д) ОРІЄНТОВНІ ІНВЕСТИЦІЙНІ ВИТРАТИ

Після розрахунку вартості, фінансова потреба оцінюється в\$ 400 млн. доларів США.

### е) ВИЗНАЧЕННЯ ВИГОДОНАБУВАЧІВ

Кадрові і відставні військовослужбовці; врахування різних типів потреб (різні частини армії, доступність, пільги, квартири для вдів, для інвалідів).

### ф) МОДЕЛЬ ФІНАНСУВАННЯ

Або попереднє фінансування з боку будівельних компаній або іпотечний кредит від МФУ.

### г) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)

- + Чітко визначена потреба; юридично визначене зобов'язання Міністерства і муніципалітетів;
- + Економія від масштабу;
- Загроза однорідності;
- Проблема великих зобов'язань по рефінансуванню для Держави.

### h) ПРАВОВА, НОРМАТИВНА ТА АДМІНІСТРАТИВНА МОЖЛИВІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ

Дуже складна реалізація.

### i) ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО МОНІТОРИНГУ

Розробка та впровадження схеми аудиту та контролю (наприклад, у співпраці з західними двосторонніми партнерами); розробка та впровадження прозорості та захищеної від зловживань схемою розподілу житла (наприклад взяти модель муніципалітету м. Відень).

### j) ПІДСУМКОВА ОЦІНКА

Багатообіцяюча.

### к) МІСТО/МІСТЕЧКО/ОБЛАСТЬ

Об'єкти по всій Україні.

## **D. Техніко-економічне обґрунтування проектів УПС із забезпечення житлом ВПО**

Проекти УПС, описані в розділі С дають уявлення про готовність зацікавлених сторін щодо пошуку нових підходів для розблокування житлового будівництва і ринків житлової нерухомості. Здається, що вирішення житлових проблем для ВПО, з іншого боку, сприймаються як свого роду додаток до основних завдань. Дійсно здається, важко створити економічне обґрунтування з найбільш уразливими групами ВПО, як зазначено в розділі В.1.3 (стор.8). Оскільки забезпечені ВПО майже не відрізняються від будь-яких інших переселенців в містах в центральній і західній Україні. В якості особистого враження, консультант здивувався що величезна кількість ВПО не матиме серйозного впливу на суспільство і житлові умов в Україні. Здавалося, що інші поточні питання, такі як девальвація місцевої валюти, масова інфляція та нестача фінансування повинні були б мати набагато більший вплив на повсякденне життя і ведення бізнесу. Здається, ніби міграційні потоки зі Східної України були поглинуті існуючим житловим фондом без особливих негативних наслідків для ринків житлового майна. Однією з причин можуть бути надлишки житлової нерухомості, які з'явилися в останні роки через масовий відтік населення закордон, а інша причина полягає у високий рівні солідарності всередині суспільства. Ситуація в колективних закладах звичайно виглядає по-іншому, оскільки там розміщуються найбільш незахищені категорії ВПО. Але це більше гуманітарна проблема ніж житлова.

Такі міркування нашоухують на пропозицію оцінити визначені підходи УПС більше з точки зору вирішення житлових питань для громадян з низьким і середнім рівнем доходів в цілому і тільки в другу чергу сконцентрувати увагу на питаннях ВПО. В будь-якому випадку, пошук дострокових та надійних рішень повинен бути спрямований на загальні соціальні проблеми. Можна сподіватися, що вирішення житлових проблем для ВПО буде знайдено одночасно.

### **D.1 Політична доцільність**

#### **a) ЗАЦІКАВЛЕНІСТЬ**

Місія консультанта у великих містах України показала чітку рішучість зацікавлених сторін у зміцненні будівництва соціального житла і знаходженні вирішення житлових проблем ВПО. Це стосується як міського, обласного так національного рівнів.

#### **b) ШВИДКІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Будь-яка запропонована дія повинна бути досить об'ємною для того щоб її побачила громадськість. Перша програма повинна видати принаймні 1,000 одиниць житла в різних містах. Подальша програма (після оцінки пілотного етапу) має видати мінімум 3,000 одиниць, а краще ще більше.

#### **c) ПРІОРИТЕТ МОДЕЛЯМ БЕЗ ПОТРЕБИ У ПРОВЕДЕННІ ПРАВОВОЇ РЕФОРМИ**

Моделі, які не вимагають проведення правової реформи, набагато легше реалізувати, оскільки процес законотворення в Україні досить складний і тривалий. Це один з аргументів за отримання швидких результатів через застосування моделі, яку легко реалізувати (наприклад, модель #), а згодом переходити до тих моделей які передбачають зміни у законодавстві.

#### **d) НАЦІОНАЛЬНИЙ ЖИТЛОВИЙ ФОНД**

Кілька моделей УПС, що стосуються міжнародних джерел фінансування передбачають наявність

українського посередника на національному рівні. Це може бути новостворений Державний Житловий Фонд або існуючий (але не діючий) "Державний Фонд Сприяння Молодіжному Житловому Будівництву" (якщо вдосконалити його структуру та програму дій). Враховуючи міжнародний досвід, така "дозвільна" установа може виконувати важливі функції для залучення інвестицій для будівництва доступного та соціального житла. Отже, вона змогла б закрити деякі "виконавчі прогалини", які сьогодні існують в національній житловій політиці. Одним з важливих питань, яким має займатися така установа є комплексна схема аудиту та контролю (див. розділ D.8, стор. 40).

#### е) ВІДПОВІДАЛЬНЕ МІНІСТЕРСТВО

Необхідно визначити Міністерство, яке відповідатиме за запити донорської підтримки:

- Міністерство соціального захисту відповідає, серед іншого, за Програму житлового субсидування та інші соціальні виплати;
- Міністерство регіонального розвитку, як галузеве міністерство, відповідає за житлові питання та житлову політику, включаючи муніципалітети та області;
- Міністерство економіки відповідає за законодавство про ДПП;
- Міністерство фінансів відповідає за будь-яку політику, пов'язану з державними видатками.

Будь-яку пропозицію слід направляти в Кабінету Міністрів, який буде розподіляти відповідальність всередині Уряду. Але шанси на успіх набагато кращі, якщо б це питання можна було вирішити заздалегідь.

## D.2 Правові питання

Декілька із запропонованих моделей вимагають проведення правової реформи. Графік виборів на регіональному та національному рівні відкриває вікно можливостей для проведення невідкладної правової реформи. З іншого боку, є відставання по проектах реформування, яке необхідно усунути. Процеси правової реформи в Україні досить тривалі. Тому важливо зосередитися на дуже обмеженій кількості, але на найбільш ефективних заходах, які необхідно впровадити. Залишається ряд відкритих правових питань. Давати на них відповіді не входило в це завдання. Нижче викладені правові пояснення надані Наталією Доценко-Білоус, юристом ТОВ "Спецстроймонтаж Україна", м Харків.

#### а) БЕЗОПЛАТНЕ НАДАННЯ МУНІЦИПАЛЬНОЇ ЗЕМЛІ ПІД ЗАБУДОВУ

Q: Здається, що муніципалітетам дозволено безкоштовно виділяти земельні ділянки під забудову для проектів будівництва соціального житла. Здається проведення земельних торгів не є обов'язковим. Чи існують інші обмеження?

Земельні ділянки виділені для будівництва соціального житла, не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) і платежах, пов'язаних з цією процедурою і первинним придбанням прав на земельні ділянки (стаття 134 Земельного кодексу України). Це також стосується проектів ДПП.

Головне обмеження для виділення земельної ділянки під забудову полягає в тому, що вона в повному обсязі повинна відповідати місцевому генеральному плану та містобудівній документації. Але в більшості міст і сіл така документація відсутня. Це є основною перешкодою для виділення будь-якої земельної ділянки.

#### б) ЗАСТОСУВАННЯ ЗАКОНУ ПРО ДПП

Q: Чи містить Закон про ДПП від 2014р. якісь норми, які стосуються житла (наприклад, що стосуються поступки, гарантії приватних інвестицій, безпосереднього затвердження Кабінетом Міністрів і т.д.)?

Закон України "Про ДПП" визначає загальні умови реалізації проекту, не беручи до уваги будь-якої галузеві

особливості. Він передбачає різноманітні форм співробітництва, які можна реалізовувати в проектах будівництва житла (угода про управління, концесію, угоди про спільні підприємства і т.д., див. розділ В.5, стор. 12). Для оформлення декількох угод є правові підстави (наприклад, угоди про управління і інвестиційної угоди або угоди про міську забудову), і це дозволить збільшити інвестиційні можливості для інвесторів. Такі угоди вже широко використовуються в житловому будівництві при співпраці з приватними забудовниками і приватними інвесторами. Практика та досвід виконання угод про міську забудову та інвестиції слід враховувати в проектах ДПП.

На підставі порівняльних правових аналізів різних форм співпраці приватних і державних партнерів в житловому будівництві, можливий план дій щодо реалізації ДПП у житловому секторі викладений в графі 2 (стор.16).

#### с) СТВОРЕННЯ КОМУНАЛЬНИХ КОМПАНІЙ З ПРИВАТНОЮ УЧАСТЮ

Q: Здається, що муніципалітети, області та міністерства дозволили створювати комунальні підприємства та продавати 49% акцій приватним партнерам. Чи спостерігається обмеження бізнесу? Чи є в наявності спеціальні механізми аудиту та контролю? Чи зобов'язані такі комунальні підприємства здійснювати процедури державних закупівель? Чи розповсюджується на такі партнерства законодавство про ДПП? Чи існують якісь додаткові обмеження?

Місцеві ради мають право створювати міські підприємств, передавати їм активи, земельні ділянки і делегувати повноваження для міської забудови територій та багатофункціонального будівництва.

Такі підприємства (Організації спеціального призначення) можуть бути передані в концесію або в управління приватному партнеру ДПП. Найбільш ефективними (робочими) і успішними концесіями в Україні є концесії з управління державним або муніципальним підприємством. Це пояснюється тим, що така концесія звільняє приватного партнера від отримання прав на цільові земельні ділянки та від отримання всіх дозвільних документів на будівництво на свою користь. В проаналізованих випадках муніципальні підприємства, що знаходяться під управлінням приватних партнерів виступають в ролі забудовників та подальших власників усіх квартир та приміщень завершеного будівництва, а приватні партнери продаватимуть або здаватимуть в оренду квартири на користь замовників.

У випадку, якщо місцеві органи влади мають намір продати акції комунальних підприємств, вони повинні спочатку корпоратизувати такі підприємства і тільки потім передати акції для процесу приватизації. В процесі приватизації місцеві органи влади зобов'язані залучити Фонд держмайна України, щоб організувати і провести тендер з приватизації. Такі проекти вважаються проектами приватизації і не мають жодних юридичних характеристик моделей ДПП. Моделі ДПП не передбачають зміни права власності на активи.

#### д) ПРАВОВІ ПОЛОЖЕННЯ, ЩО ЗАСТОСОВУЮТЬСЯ ДО ОРЕНДНОГО ЖИТЛА

Q: Лізинг житла передбачений в Цивільному Кодексі. Який існує механізм для оформлення орендних відносин (які сьогодні в основному неформальні)? Чи існують якісь норми щодо захисту споживачів в частині оренди житла? Чи регламентується оренда житла додатково і інших законах?

Цивільний кодекс (№435-IV, від 31 січня 2003 року, з неодноразовими змінами) встановлює основні засади прав власності, а також оренду житла в лізинг (розділ 28). Він не містить жодних вимог щодо формалізації орендних відносин (ЄЕК ООН 2013, 16).

Житловий кодекс (№5464-X, від 30 червня 1983, зі змінами) спочатку регламентував всі аспекти

житла. Незважаючи на те, що він вже давно застарів, він ще в силі, і вносить деяку плутанину (ЄЕК ООН 2013, 16), оскільки деякі з його положень суперечать сучасним правовим нормам. Останні норми мають пріоритет у застосуванні.

е) НОРМИ ЩОДО ПРИВАТИЗАЦІЇ ЖИТЛА

Q: Громадське орендне житло досі підлягає приватизації (за балансовою вартістю), лише на власний розсуд власника. Чи існують обмеження щодо приватизації житла? Чи є політичні дебати, щодо скасування цієї норми?

Орендне житло досі підлягає приватизації згідно Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду".

Зазначений Закон передбачає право будь-якого громадянина України орендаря державного житла (і особливо соціально-незахищених громадян) на безкоштовну приватизацію квартир (будинків), кімнат у гуртожитках з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю.

Проте це положення практично неможливо реалізувати на практиці, оскільки воно суперечить нещодавно прийнятому Закону України "Про соціальний житловий фонд". Згідно з діючою редакцією Закону, соціальне житло надається орендарю без права на його викуп.

Отже право на приватизацію державного житла є варіантом для орендарів, які оформили договір оренди до 2016 року, до моменту набуття чинності зазначеного Закону.

f) ВИСЕЛЕННЯ

Q: Платіжна дисципліна має важливе значення для всіх описаних моделей. Тому виселення мешканців є невід'ємним елементом. Як це інструмент працює згідно чинного законодавства? Чи існує конституційне право на житло? Як воно впливає на процедуру виселення? Чи обов'язково пропонувати альтернативне житло виселеним родинам? Хто несе відповідальність за надання такого житла? Чи достатньо надати такій родині місце або кімнату в гуртожитку?

Чинне законодавство визначає правові підстави для припинення договорів оренди. Припинення договору оренди передбачає виселення орендаря. Якщо людина порушує строки по сплаті оренди більш ніж на 2 місяці, це вважається однією з правових підстав для розірвання договору оренди.

Проте існують окремі групи громадян, які мають право на соціальне житло відповідно до Закону України "Про житловий фонд соціального призначення". Для даний час ВПО не включені до списку осіб, які мають право на отримання соціального житла в оренду. Відповідно до зазначеного Закону для отримання соціального житла в оренду, особа має бути стояти на соціальному квартирному обліку.

Незважаючи на пряме конституційне положення про гарантоване право на житло та права на придбання житла шляхом придбання, оренди або будівництва, з боку держави або місцевих органів не існує жодних чітких зобов'язань щодо забезпечення громадянина квартирою. Також немає положень, які захищають громадян (які не є власниками і не виконують зобов'язання орендаря) від виселення. Конституція гарантує право власності на майно з деякими ситуативними виключеннями (вимога, примусове придбання для законних суспільних потреб, конфіскація), але не право володіти житлом на інших підставах, у разі порушення умов його використання.



Однак Закон України "Про житловий фонд соціального призначення" передбачає право на отримання соціального житла безкоштовно, але на підставі оплати за оренду. Проте частина з цієї орендної плати необхідно повернути у зв'язку з державною підтримкою (стаття 2),

Соціальне житло на основі договору оренди, який встановлює ставку орендної плати відповідно до тарифів, затверджених органами місцевого самоврядування. Цей тип володіння помешкання регламентується загальними правилами оренди, передбаченими Цивільним кодексом України. Одне з положень Цивільного кодексу визначає умови для виселення орендарів у разі розірвання договору оренди. Це серйозний законодавчий недолік, коли йдеться про соціально-незахищених громадян.

У випадку виселення таких соціально-незахищених громадян, у місцевих органах влади немає жодних юридично визначених зобов'язань забезпечити цих людей альтернативним житлом.

#### г) НОРМИ ОРЕНДИ В КОМУНАЛЬНИХ КОМПАНІЯХ

Q: Чи підпадають комунальні компанії (з участю приватного капіталу) під ті ж правила, що й державне житло (Закон "Про соціальний житловий фонд")? Це зокрема стосується оренди, розподілу, права на приватизацію житла та виселення?

Що стосується регулювання оренди, не існує різниці передбаченої законом щодо оренди державного житла або приватне житла. Існують лише деякі особливості: (а) якщо визначається орендна плата, то вона повинна ґрунтуватися на тарифах, встановлених місцевими органами влади; (б) право орендаря в соціальному житлі з державною підтримкою у вигляді відшкодування частини лізингового платежу; (в) соціальне житло не підлягає жодній приватизації або викупу.

Слід зазначити, що Житловий кодекс України є застарілим, він конфліктує з основними законами, які регламентують житловий сектор, і що він не застосовується більше на практиці, за винятком якихось положень, що стосується якості пристойного житла, субсидій і т.д.

Проте муніципальні підприємства мають право укладати договори оренди, тільки якщо це передбачено в їхніх статутах. Оскільки зазначені підприємства не є власниками, вони обмежені в укладанні договорів оренди з правом викупу, відповідно до якого орендарі отримують право на квартири.

#### h) Закон про ВПО

Q: В якому обсязі муніципалітети або інші державні органи зобов'язані займатися вирішенням житлових проблем ВПО?

Закон зобов'язує місцеві органи влади:

- Надавати ВПО соціальне орендне житло на умовах сплати за комунальні послуги ВПО. Державні адміністрації не обмежені в отриманні орендних платежів від ВПОВ даний час не існує юридичної процедури для реалізації оренди соціального житла а також відсутні правові інструменти примусити місцеві органи влади виконувати зазначені зобов'язання.
- Формувати для внутрішньо переміщених осіб регіональні довгострокові програми з пільгового кредитування будівництва або придбання житла.

#### i) ЗАКОН ПРО КООПЕРАЦІЮ

Q: За даними ЄЕК ООН (Дані про країну, Україна, 2013, 69) відповідно до чинного законодавства житлові кооперативи розглядаються як тимчасове явище. Якщо всі члени заплатили свої частки вони перетворюються в житловий кооператив. Чи передбачається

проведення правової реформи для існування житлових кооперативів на постійній основі? Чи є досвід створення (маленьких) житлових кооперативів?

Житлові кооперативи в Україні є одним із широко використовуваних механізмів для залучення коштів приватних забудовників від власників житла у приватному секторі в період будівництва. Основна причина використання цієї правової форми полягає у зменшенні податкового тягар. Це найдешевший механізм у порівнянні з іншими фінансовими інструментами, які також широко використовується в будівництві для залучення коштів, тобто венчурні фонди, які знаходяться під управлінням компанії з управління активами, похідні інструменти (форвардні контракти), цільові облигації і т.д.

Житлові кооперативи є юридичними особами і не можуть розглядатися як модель ДПП відповідно до статті 5 Закону України "Про ДПП".

#### ж) ВСТАНОВЛЕННЯ ЦІН

Q: Житло з дуже тривалим циклом виробництва та ще з довшим періодом фінансування особливо уразливе до інфляції і коливанням процентних ставок. Приватні забудовники житла зазвичай розраховують ціни в \$ / €, але беруть гроші в гривнях. Така практика була б дуже корисна для безстрокових зобов'язань, таких як орендна плата або лізингові платежі (зокрема, якщо погашення розраховуються в \$ / €). Це дозволено законодавством України (оскільки кредити в іноземній валюті заборонені)? В якості альтернативи: чи дозволено прив'язувати безстрокові зобов'язання (наприклад, орендну плату) до Індексу споживчих цін? Чи є в наявності інша корисна модель?

Приватні забудовники житла зазвичай розраховують ціни в \$ / €, але беруть гроші в гривнях. Ця практика не порушує вимоги чинного законодавства. Проте вона використовується лише приватним сектором. Міські забудовники, що займаються будівництвом соціального житла обмежені в цьому праві щодо використання положення про обмінний курс. Цей факт відсутності можливостей регулювати фіксовані ціни навіть у ситуації сильної девальвації валюти пояснює провал державної програми з "Будівництво доступного житла".

Для будівництва соціального житла законом не передбачені моделі для фіксації або регулювання цін.

Для приватного будівельного сектора немає обмеження в застосуванні індексу споживчих цін, перегляду обмінного курсу і т.д. Існує безліч підходів, які юридично дозволяють змінювати ціни без згоди замовника.

#### к) ФУНКЦІОНАЛЬНІСТЬ ЛІЗИНГУ

Q: Здається, що лізинг (наприклад, автомобілів) не працює в Україні, оскільки для орендодавця забрати автомобіль в разі несплати оренди. Чи покращилося вже законодавство і чи тривають дебати щодо правової реформи?

Лізинг квартири є правовою формою співробітництва. В минулому він не був популярний з комерційних міркувань. Для більшості забудовників легше продати квартири (особливо на етапі їхнього будівництва) та юридично припинити відносини з замовником.

Лізингові відносини є досить непередбачуваними для приватних забудовників. Проте права орендодавця цілком захищені в такій формі співробітництва. У разі несплати сум передбачених договором, орендодавець має безумовне право розірвати договір оренди в односторонньому порядку.

#### л) КОРОТКОСТРОКОВИЙ ЛІЗИНГ ЖИТЛА

Q: В Австрії у нас є правовий інструмент для попереднього використання приміщень (Прекарій). Це

іноді застосовується для тимчасового використання будівель, наприклад, вимушене житло. Це забезпечує високу гнучкість щодо умов оренди і виселення, особливо якщо НПО виступають в якості генерального підрядника. Чи існує щось подібне в Україні?

Інститут *прекарія* не передбачений законодавством України. Проте тут нікому не заборонено безкоштовно передавати будь-якій особі будь-які права та на давати будь-яке майно. Беручи до уваги податкові питання, зазначені дії краще здійснювати НУО.

#### m) ЖИТЛОВІ ВИПЛАТИ

Q: Існуюча в Україні Програма Житлових субсидій, здається виявилася ефективною схемою виплати допомоги з врахуванням фінансового положення. Чи застосовується ця програма також до (офіційних) орендних платежів? Якщо ні: чи тривають політичні дебати, щодо включення орендної плати в програму?

У випадку з орендою соціального житла орендар має право на отримання державної допомоги не тільки для оплати комунальних послуг, але також і для часткової компенсації орендної плати.

#### n) СПЛАТА ДОПОМОГИ ВПЛ БЕЗПОСЕРЕДНЬО ОРЕНДОДАВЦЯМ

Q: НУО скаржаться, що більша частина ВПО відмовляється платити за комунальні послуги або інші житлові послуги, не дивлячись на те, що вони отримують Державну допомогу і зобов'язані платити. Виходом може стати пряме перерахування субсидій приймаючим організаціям. Сьогодні це, здається, не можливо? Чи є інший вихід?

ВПО зобов'язані платити за житлово-комунальні послуги. Тим не менш, не існує ніяких спеціальних інструментів, щоб змусити їх виконувати це зобов'язання. Більшість з них не виконують це зобов'язання усвідомлюючи що вони не несуть за це жодної відповідальності, що найсуворішим покаранням може бути виселення людини. Виселення ВПО практично майже неможливо і політично необґрунтовано, незважаючи на наявність правових підстав для виселення. Пропозиція щодо прямої виплати субсидій приймаючим організаціям є слушною, але в даний час вона не реалізована в українському законодавстві.

## **D.3 Соціальна доцільність**

### a) ДЕФІЦИТ ДОСТУПНОГО ОРЕНДНОГО ЖИТЛА

В Україні житловий фонд складає 427 житлових будинків на 1000 жителів, і це найбільша кількість з усіх країн СНД. Однак існує серйозний дисбаланс. До конфлікту спостерігався дисбаланс між процвітаючими регіонами та регіонами з економічним спадом. Сьогодні ця ситуація погіршилася через масивні потоки переселенців з конфліктних зон в інші частини країни, в основному в ті де є робота. У тих регіонах, доступного житла для сімей з низькими та середніми доходами не вистачає, незважаючи на значне падіння цін на нерухомість. Основним дефіцитом є доступне орендне житло.

Багато з моделей представлених в розділі С можуть значно сприяти збільшенню пропозиції доступного житла і встановити умови для сталого розвитку сектору соціального/доступного житла в містах України.

### b) Житло для ВПО

Більша частина ВПО в Україні істотно не відрізняються від місцевих домогосподарств тієї ж соціально-економічної групи. Вони просто збільшують попит на житло в приймаючих містах. Існує одна основна

різниця, яку вони вимагають, насамперед, щодо оренди житла. Ця група вимагає розширення ринку орендного житла. Деякі з запропонованих моделей можуть задовольнити таку вимогу.

Група вразливих ВПО має певні потреби. Ті хто готові працювати можуть розраховувати на отримання соціального житла. Модель С.1 "Комунальна компанія з приватним інвестором надає соціальне житло в оренду (стор.15) передбачає надання орендного житла з регулярною оплатою(чиста рента) 1.50 \$/м<sup>2</sup>. Можуть пропонуватися невеликі квартири нижче 2000 грн. на місяць з урахуванням комунальних витрат. Вони доступні навіть для родин ВПО з низьким рівнем доходів.

Найбільш незахищені ВПО, зокрема безробітні або які потребують соціальної допомоги, інших або додаткових рішень щодо житла. У короткостроковій перспективі це, здається, буде гуманітарним завданням для колективних закладів. У середньостроковій перспективі навіть такі сім'ї можуть бути інтегровані в соціальні житлові установи. Але це вимагає вжиття додаткових заходів, зокрема, схеми виплат, інші варіанти соціальної допомоги та житла у разі заборгованості по оплаті і виселення.

### с) СОЦІАЛЬНА ІНТЕГРАЦІЯ

Вирішення нагальних житлових потреб є одним завданням. Але створення стабільних поселень в довгостроковій перспективі ще більш важливим завданням. Серед іншого, передумови для цього такі:

- Соціальне змішування з метою уникнення гетто і пасток бідності; Це стосується не тільки рівня доходів домашніх господарств, а й вікових груп, етнічного походження, людей з інвалідністю та ВПО;
- Асортимент квартир різної площі та планування;
- Надійні будівельні технології;
- Оперативні схеми експлуатації;
- Відповідні інструменти самоорганізації;
- Відповідна соціальна і комерційна інфраструктура;
- Дружній суспільний простір, зокрема, орієнтований на дітей;
- Доступ до громадського транспорту;
- Наявність робочих місць на відповідній відстані.

Інтеграція також передбачає готовність працювати. Наявність роботи або участь у відповідних програмах може розглядатися як критерій для надання соціального житла.

### d) Розподіл

Чесна і прозора схема розподілу соціального/доступного житла має вирішальне значення. Ефективна схема розподілу характеризується наступним чином:

- Вона швидка і не бюрократизована;
- В ній нема місця для хабарів і кумівства;
- Через неї домогосподарства з найнижчим рівнем доходів отримують найдешевші квартири (а не лише найбільш поінформовані з них);
- Вона забезпечує соціальну інтеграцію;
- Вона діє справедливо і ефективно з заборгованістю та виселенням.

Розподіл бюджетних квартир є загрозою для корупції та кумівства у всьому світі. З цієї причини були розроблені ефективні підходи різних куточках світу. Одним з прикладів є Муніципалітет м. Відень, Австрія. Він є власником 210,000 квартир з перерозподілом 8000-10000 одиниць на рік. Після звинувачень у недоброчесному і політично заангажованому розподілі квартир в 1990-х,

муніципалітет розробив і впровадив нову схему, на основі критеріїв терміновості, комп'ютеризованого рейтингу та прозорої інформації в мережі Інтернет. Розподіл не повинен базуватися на принципі жорсткої черги. Вона була призначена для тримати інструмент в руках політиків для вирішення нагальних справ, особливо на індивідуальній основі. З тих пір, ось вже протягом десяти років механізм працює задовільно, без жодних політичних дебатів щодо його ефективності.

## **D.4 Фінансова доцільність**

### **a) СИТУАЦІЯ ЩОДО ІПОТЕЧНИХ ФІНАНСУВАНЬ**

Здається, що основною перешкодою для посилення будівництва соціального житла є фінансування, з серйозними бюджетними обмеженнями, і відірваний від реальності ринок капіталу. Багато комерційних банків, наприклад, лідер ринку Приватбанк, припинили іпотечне фінансування, ще з 2008р. Банки абсолютно не ризикують і виставляють надзвичайно високі комісійні за свої послуги.

### **b) Терміновість дій**

Будь-які проекти, заплановані до виконання в 2016 році потребують швидких кроків для їхньої реалізації. Участь держави (наприклад, гарантії) можливо лише за умови рішення будуть ухвалені до жовтня 2015 року, коли затверджуються бюджети на 2016 рік.

### **c) Звернення за допомогою до МФУ**

З метою фінансування моделей представлених в розділі С, можна звернутися до таких МФУ:

- Агентство міжнародного розвитку- USAID;
- Німецький державний банк розвитку KfW через GIZ (Агентство Німеччини з співробітництва);
- Північна Екологічна Фінансова Корпорація (NEFCO);
- Фонду Міжнародного розвитку ОПЕК (підходить наприклад до моделі С.3 "Програма кредитування покупців з поміркованим рівнем доходів", стор. 19, враховуючи близькосхідне походження ініціатора;
- Банк розвитку Європейських ради СЕВ), стосовно проектів соціального житла;
- Європейський банк реконструкції та розвитку (ЄБРР);
- Європейський інвестиційний банк (ЄІБ);
- Інші організації з надання допомоги в галузі національного розвитку, наприклад, зі Швейцарії.

Очікується, що фінансування будівництва соціального житла з боку МФУ буде максимум за ставкою 3% річних в Євро/доларах США, з Державною гарантією як передумовою, в разі можливості виконання проектів і програм. Схожі умови фінансування були застосовані у ряді проектів співпраці МФУ в Україні.

Здається, що донорська спільнота в цілому позитивно и всесторонньо відображає особливості комплексних і можливих схем фінансування програм. Це передумова умова для поглинання коштів у призначений спосіб.

Якщо можна буде залучити фінансування з боку міжнародного донорського співтовариства, це бути пов'язано з інституційними та правовими реформами і з впровадженням схем аудиту та контролю (див. розділ D.8 нижче).

Згідно з інтерв'ю з донорськими організаціями не можливо визначити чіткий інтерес до об'єднаного механізму фінансування відповідних проектів УПС. На це питання можна відповісти в ході обговорення запропонованих моделей.

### **d) Перерахування коштів**

Ефективне залучення коштів від міжнародних фінансових установ залежить від надійних

посередницьких організацій. Зазвичай такі кошти забезпечуються Державною гарантією і перераховуються через Державне Казначейство. Державне агентство з хорошою репутацією дуже корисно застосовувати для фінансування. Це може бути, наприклад, Державний житловий фонд (див. пункт D.1d), стор. 29).

Деякі респонденти неохоче сприймають залучення Держави і надали б перевагу регіональним органам або прямим відносинам МФУ з приватним сектором. Слід уточнити, чи готові МФІ співпрацювати напряду з областями або міськими адміністраціями і чи приймають вони гарантії від цих органів влади.

Прямі відносини МФУ з приватним сектором без участі комерційних банків розглядаються в моделі С.3 "Програма кредитування для покупців з помірним рівнем доходів" (стор.19). Слід з'ясувати чи можна застосовувати відповідні моделі для Західної Європи (наприклад, фінансування ЄІБ) в Україні.

#### е) Розрахунки моделей

Як підтверджує практичний досвід, фінансування соціального житла має позитивні результати, якщо

- земля під забудову надається безкоштовно,
- неможливо дати хабар за дозволи та підключення до мереж,
- можна користуватися кредитами з щонайменше 20 річним строком погашення і процентною ставкою 3%, і
- висока платіжна дисципліна.

За цих простих умовах, були прораховані проекти моделей фінансування найбільш доцільних моделей, представлених у главі С і проаналізовані в контексті економічної та соціальної доцільності. Отримані розрахунки отримані, наприклад по доступній оренді житла по Моделі С.1 "Комунальна компанія з приватним інвестором надає соціальне житло в оренду (стор.15), або доступним внескам моделі С.3 "Програма кредитування покупців з поміркованим рівнем доходів" (стор. 19).

#### ф) Доцільність кредитів в ЄВРО/доларах США

Фінансування в гривні є недоцільним в нинішніх умовах інфляції (24% очікується в 2015 році) і процентних ставок (на даний час це близько 30%).

Деякі забудовники житло пропонують розстрочку в доларах США на вигідних умовах. Платежі приймаються в гривні, але розраховується в \$.

Оскільки рефінансування кредитів МФІ буде в ЄВРО/доларах США здається доцільно прив'язати схему погашення кінцевих користувачів до тієї ж валюти. Це призведе до попереднього налаштування інфляції ануїтетними платежами. Юридичну доцільність такого механізму слід проаналізувати (див. розділ D.2j), стор. 34).

## **D.5 Комерційна доцільність**

Деякі з моделей, представлених в розділі С, мають чітку комерційну перспективу з явною готовністю представників приватного сектору, наприклад, модель С.1 "Модель "Комунальна компанія з приватним інвестором надає соціальне житло в оренду" (стор.15), модель С.2 "Гарантоване придбання житла за фіксованими цінами" (стор.18), модель С.3 "Програма кредитування покупців з поміркованим рівнем доходів" (стор.19), модель С.5 "Прийняття недобудованих квартир" (стор.21) або модель С.9 "Співпраця некомерційних організацій та приватного сектору в новому будівництві за наявності усіх дозволів" (стор. 25).

## D.6 Технічна доцільність

Основним завданням забезпечення доступного житла є низькі витрати на будівництво. Прозорість ринків є недостатньою. Для визначення приблизної вартості будівництва соціального/доступного житла, необхідно враховувати таке:

- Вартість будівництва відповідає якості архітектури, матеріалів, обладнання, робіт і гарантій якості. Зниження допустимої вартості будівництва передбачає обґрунтоване визначення та оцінку якості.
- Інтегративний підхід до будівельних компаній, які беруть участь на етапі проектування допомагає знайти недорогі рішення для відповідних стандартів якості. Особливо це стосується міського планування, архітектури та технічного обладнання.
- Стандарти енергоефективності на європейському рівні підвищують вартість будівництва, але знижують майбутні витрати на експлуатацію. Це вимагає довгострокову перспективу економіки житла.
- Конкуренція є найкращим інструментом з оптимізації якості і вартості. Залучення конкуренції на всіх рівнях проектування і реалізації проекту є цілком творчим завданням.

За наявними даними, в даний час найнижчий рівень вартості будівництва (без земельної ділянки і підключення до мереж) становить 250 \$/м<sup>2</sup>. Здається, вартість будівництва значно відрізняється по регіонах. Інші респонденти попереджають, що такі ціни будівельні можливі, але за рахунок якості. Є імовірність отримати нові Хрущовки в частині якості.

## D.7 Партнерство

Серед приватного сектора досі існує вперте небажання створювати партнерства з державними органами. Неодноразово респонденти скаржилися між державним управлінням та приватним бізнесом відсутня прозора перегородка. На думку деяких респондентів співпраця приватного сектора та держави - це не співпраця бізнесу з державною адміністрацією, а бізнес з бізнесом, так само як типовий український політик приходив з бізнесу і продовжує поводитися як бізнесмен від час всього свого перебування в Парламенті. Один респондент сформулював таке: "Для того, щоб співпрацювати з державою, ви повинні стати частиною держави, стати політиком з усіма витікаючими наслідками". Це неминуче створює конфлікти інтересів і економічних переваг тих, хто бере участь в політиці. Здається в Україні настав час для політичних дебатів щодо несумісності політичних функцій і бізнес-переваг.

Нижче викладені важливі передумови, для початку ДПП проектів з будівництва житла:

- a) Прозорість тендерів;
- b) Невелика кількість осіб, які приймають рішення з боку органу державної влади, відсутність домовленостей щодо правонаступництва у разі відставки;
- c) Чіткі домовленості про власність на землю та будівлі;
- d) Чіткі домовленості про продаж акцій, квартир або торгових площ;
- e) Чіткі домовленості щодо обробки ризиків, розподілу прибутків, платежів, затримки платежів, валюти і т.д.;
- f) Створення схеми управління та експлуатації житлового фонду;
- g) Взаємні гарантії;
- h) Заздалегідь визначена стратегія виходу;
- i) У цілому чітка картина завдань и результатів.

## **D.8 Дотримання правових норм**

### **а) Сприйняття корупції**

В Україні досі дуже погану репутацію в плані корупції, вона займає 142 місце з 174 країн за у Індексом сприйняття корупції організації Трансперенсі Інтернешнл (2014р.). З іншого боку, база даних Світовий банку "Ведення бізнесу" показує вражаючий прогрес у порівнянні з місцем 152 (в 2012р.) зараз вона займає 96 місце (2015р.). Це, очевидно, відбулося зокрема, завдяки реформуванню процедур для отримання дозволу на будівництво, кількість яких було скорочено з 26 (2010р.) лише до 8 (2015р.). П'ять років тому на отримання дозволу на будівництво треба було чекати 500 днів, а сьогодні лише 64!

Після проведення цієї реформи, цілком імовірно, що згодом також зменшиться індекс сприйняття корупції. Але є й інші процедури, уразливі до корупції, зокрема, зонування (один з респондентів назвав його "ящиком Пандори"), тендери і підключення до мереж. Здається, що "апетит у чиновників і досі занадто великий" (зауважив ще один інший респондент).

### **б) Аудит та контроль**

Більшість запропонованих моделей уразливі для зловживань і шахрайства (це має місце в усьому світі для всіх процедур, в яких задіяні субсидії, зокрема, в галузі будівництва). Європейський досвід показує, що комплексні схеми аудиту та контролю можуть знешкодити цю загрозу. Введення таких схем, по-можливості за підтримки міжнародних партнерів, повинно бути первинним заходом, який би супроводжував будь-яке фінансування з міжнародних джерел.

Аудит і контроль може працювати ефективно лише за наявності загрози серйозних санкцій. Австрійський житловий сектор на засадах ДПП може допомогти в якості моделі. За незначне правопорушення житлові асоціації ДПП можуть бути виключені з участі в нових проєктів на декілька(у поєднанні із зобов'язанням будувати). За серйозне правопорушення власникам може загрожувати виключення з сектора, в результаті чого вони отримують назад тільки свій інвестований капітал без нарахованих відсотків і, більш болісно, без збільшення вартості реалізованого житлового фонду.

Ефективні аудит та контроль вимагають наявності надійної влади, яка відповідає за результати робіт та санкцій.



## **E. Додаток**

### **E.1 Посилання**

- Amann, W. (2012): Public investment in affordable housing. In: The Housing Finance International Journal, Spring 2012.
- Amann, W. (2015): Analysis of households' energy bill affordability and recommendations for a social safety net. Residential Energy Efficiency Policy Dialogue (London/Kyiv, EBRD).
- Amann, W., Bezgachina, K. (2013): Implications of housing privatization for Europe In: The Housing Finance International Journal, Winter 2013.
- Amann, W., Hegedüs, J., Lux, M., Springler, E. (2012): Financing Social Housing. In: Hegedüs, J., Lux, M. (2012): Social Housing in Transition Countries: Trends, Impacts and Policies (Routledge, Taylor and Francis).
- Amann, W., Komendantova, N. (2010): Armenia: Renovating and Securing Multi-Apartment Housing Stock (Vienna: IIBW, prepared for the World Bank).
- Amann, W., Lawson, J., Mundt, A. (2009): Structured financing allows for affordable rental housing in Austria, in: The Housing Finance International Journal, June 2009.
- Amann, W.; HfH (2013): Habitat for Humanity Housing Review on 23 countries in the Europe and Central Asia Region (Bratislava: Habitat for Humanity Europe, Middle East and Africa).
- Burdyak, A. and Novikov, V. (2014). Housing finance in Ukraine: a long way to go // Housing Finance International, Autumn 2014. International Union for Housing Finance, Brussels, Belgium. Pp. 17-25.
- CeSPI (2008): Trends in the field of social policies and welfare reforms in Ukraine and Moldova (Centro Studi di Politica Internazionale).
- Chiquier, L., Lea, M. (2009): Housing Finance Policy in Emerging Markets (Washington, The World Bank).
- COHRE (2005): The Pinheiro Principles. United Nations Principles on Housing and Property Restitution for Refugees and Displaced Persons (UN Centre on Housing Rights and Evictions).
- EECF, BuildEcon (continuous): Forecast Reports Ukraine (Eastern European Construction Forecast Association).
- EMF Hypostat (continuous): Review of Europe's mortgage and housing markets (EMF Hypostat).
- EU Committee of the Regions (2011): Discussion Paper towards a European Agenda for Social Housing, 8th meeting of the Commission for Economic and Social Policy, 12 April 2011, Rapporteur: Mr Alain Hutchinson (CdR 71/2011).
- Eurocities (2009): Eurocities Position Paper on Affordable Housing. Final Version, December 2009.
- Euroconstruct (continuous): Country Reports (different publisher, different places).
- Habitat for Humanity (2009): HfH Global Housing Index Ukraine 2009.
- Hegedüs, J., Lux, M. (2012): Social Housing in Transition Countries: Trends, Impacts and Policies (Routledge, Taylor and Francis).
- HfH Global Housing Index Ukraine (2009), prepared by Andrii Podobulkin (Habitat for Humanity, unpublished).
- IDMC (2013): Internal displacement in Europe, the Caucasus and Central Asia. Online. Available from <http://www.internal-displacement.org/europe-the-caucasus-and-central-asia/summary/>.
- IDMC (2015): Ukraine IDP Figures Analysis. Online. Available from <http://www.internal-displacement.org/europe-the-caucasus-and-central-asia/ukraine/figures-analysis>.
- Reinprecht, C. (2007) Social Housing in Austria. In: Whitehead, C. & Scanlon, K. (Eds.) Social Housing in Europe. London: LSE, pp. 35-43.
- Stephens, M. 2005. A Critical Analysis of Housing Finance Reform in a 'Super' Home-Ownership State: The Case of Armenia. Urban Studies 42 (10): 1795–1815.
- UN Special Rapporteur (2011): Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living (United Nations General Assembly).
- UNECE (2013): Country Profile Ukraine (Geneve: UNECE).

- UNECE/REM (2010): Policy framework for sustainable real estate markets. Principles and guidance for the development of a country's real estate sector (Geneve: United Nations Economic Commission for Europe, Real Estate Market Advisory Group).
- UN-HABITAT (2011): Public-Private Partnerships in Housing and Urban Development (United Nations Human Settlements Programme).
- Vaughan, R.J. (1995): A history and overview of Ukraine's housing subsidies programme (PADCO International / USAID).
- Wieser, R., Mundt, A. (2014): Housing subsidies and taxation in six EU countries – Trends, structures and recent measures in the light of the Global Financial Crisis. In: Journal of European Real Estate Research (reviewed) 4/2014.
- WorleyParsons et al. (2011): Market Assessment. Residential Sector of Ukraine: Legal, Regulatory, Institutional, Technical and Financial Considerations. Final Report, 08/2011. Prepared for European Bank for Reconstruction and Development (WorleyParsons et al. / Muncial Development Institute Ukraine / ENSI, Norway / Housing Institute, Slovakia).
- Zapatrina, I. (2012): The Ukraine – Waiting Lists without Housing. In: Hegedüs, J., Lux, M. (2012): Social Housing in Transition Countries: Trends, Impacts and Policies (Routledge, Taylor and Francis).

## E.2 Перелік схем та таблиць

Мал.1:	Ситуація з ВПО в Україні	6
Блок 2:	План дій щодо реалізації житла на засадах ДПП	15

## E.3 Місія програми P3DP з житла – розклад (24 червня – 2 липня 2015)

Вольфганг Аманн, консультант з реабілітації інфраструктури в житловому секторі,

Ірина Басс, технічний консультант

ДАТА, МІСТО	ЗУСТРІЧІ
25 червня, Київ	Мік Мюлей, керівник проекту, Кріс Шугарт, міжнародний радник з питань ДПП, Ірина Давидова, консультант, Ірина Бас, консультант
	Зустріч із представниками кластеру з питань житла та надання непродовольчої гуманітарної допомоги та технічної групи з постійного житла (TWIG), від Програми: Кріс Шугарт, Вольфганг Аманн, Ірина Басс;
	З боку Кластеру: Ігор Шантьофорт, Естер Руїз де Азуа, Олег Тупіцин, Олена Віноградова, інші
	“Місто Реформ”: Олена Полховська, Заступник Директора, Анжела Данелян, Голова
	Агентство Німеччини з співробітництва GIZ: Крістіна Хагендер, Директор, Іма Хренова-Шимкіна, Заступник Директора проекту „Енергоефективність у громадах”
	Міністерство Оборони: Ігор Мельник, Радник Міністра оборони, Заступник Голови Тендерного Комітету, Людмила Шраменко, В.о. Директора департаменту будівництва, Юрій Момот, радник з будівництва, Олексій Чепелюк, Голова проектної групи «Будівельна реформа для військових», Міністерство оборони України, Тельман Аббасов, ФІАБЧІ, Андрій Пилипчук, ФІАБЧІ
26 червня, Київ	Сергій Михайленко, Голова Благодійного Фонду ветеранів війни та учасників АТО
	Володимир Шімкін, консультант
	ЄБРР: Олена Борисова, Департамент енергоефективності
	Київська міська адміністрація: Олександр Спасірко, Директор, Департамент житла та будівництва, Лариса Жилик, Начальник відділу перспективного розвитку і будівництва, Департамент житла та будівництва, Микола Зарубін, головний економіст проектного відділу, департамент економіки та інвестицій, Ілля Паско, Заступник Голови, Управління інвестиційних проектів КК «Київське Інвестиційне Агентство», Софія Піонтківська, Генеральний Директор «Теплобуд», В'ячеслав Піонтківський, засновник «Теплобуд», Тельман Аббасов, ФІАБЧІ, Андрій Пилипчук, ФІАБЧІ
	КАН Development: Гліб Мурованський, Перший заступник директора, Андрій Пилипчук, ФІАБЧІ
27 червня,	ЕСНО Київ (Європейська Комісія) :Мамар Мерзок, Голова
	Міністерство Соціальної Політики України: Віталій Мушинін, Заступник Міністра, Наталія Веселова, Верховна Рада
	УВБК ООН (Агентство ООН у справах біженців): Сайфула Мехрабі

Харків	Будівельна компанія «Воробйові гори»
	Харківський регіональний центр з інвестицій та розвитку: Олександр Дудка, Голова
	Центр регіонального розвитку (Харківський національний університет міського господарства ім.О.М.Бекетова): Олена Славута, Валерія Єсіна
	Віктор Кулик, Президент, «Спецстроймонтаж Україна», Наталія Доценко-Білоус, юрист з питань нерухомості та землі, Ніна Ісаєнко, Головний Радник, «Спецстроймонтаж Україна», Валерій Шмукер, голова департаменту будівництва житла, професор, Харківський національний університет міського господарства ім.О.М.Бекетова, Сергій Радченко, Генеральний Директор, ЕКОДОМ, Володимир Левченко, Генеральний Директор, СКОРПІО-РП, Академік Академії будівництва України, Єфім Кривулін, Екотермоінженірінг
28 червня, Харків	Люксембурзький Червоний Хрест: Ксав'є Віла Ферреро, міжнародний представник
29 червня, Одеса	Тельман Абасов, ФІАБЧІ-Україна, Тітул-Груп; Сергій Філянін, група компаній Пальма
	Kadorg груп: Віван Аднар, власник
30 червня Одеса	Іраклій Езугбая, радник губернатора Одеської ОДА
	Одеська Обласна Державна Адміністрація. Андрій Ціленко, В.о. голови департаменту у справах молоді та сім'ї, Надія Яшан, помічник губернатора Одеської ОДА
1 червня Дніпропетровськ	НО для ВПО «Корпорація Монстрів»: Катерина Кожевнікова, Діна Діна Казацнер, активістка
	Головний офіс ПАТ «Приватбанк»: Дмитро Павленко, Директор, департамент розвитку проєктів
	Ігор Богданов, Головний архітектор Дніпропетровської області, департамент міського будівництва та архітектури, Дніпропетровська Обласна Адміністрація, Андрій Шковіра, Галерея
	Українська міжнародна торгівельна палата: Микола Царенко, Голова, Ірина Резнік, Виконавчий Директор, Дмитро Іткін, менеджер проєкту
	Юрій Полушін, ФІАБЧІ
	Станіслав Молоков, радник губернатора Дніпропетровської ОДА з фінансових питань, Віктор Федораніч, Директор департаменту житлово-комунального господарства та будівництва Дніпропетровської ОДА, Ольга Горб, радник губернатора Дніпропетровської ОДА з питань розподілу бюджетних коштів та питань забезпечення воїнів АТО, Віталій Литвин, радник губернатора Дніпропетровської ОДА, Олександр Ракша, голова департаменту ЗЕД Дніпропетровської ОДА
Вячеслав Глушенко, власник та Генеральний Директор «Олівія», Леонід Гаврилюк, власник Унібудінвест	

<p><b>Описова назва проекту</b></p> <p>a) Власник проекту, коли вказано</p>	<p><b>1</b></p> <p><b>Комунальна компанія з приватним інвестором надає соціальне житло в оренду</b></p> <p>Уряд, Фонд ЖКГ (буде створено), області, муніципалітети</p>
<p>Підсумкова оцінка</p> <p>Основні етапи виконання</p>	<p>Наявність явної зацікавленості брати участь з боку декількох державних адміністрацій і приватних інвесторів; загальна можливість практичної реалізації.</p> <p>Деталізація концепції - уряд розповсюджує на участь – проведення тендеру на пілотних проектах, спрямованих на ДПП (органи державної влади + інвестори) - оцінка пілотних проектів і розширення програми.</p>
<p>b) Місто/містечко/область</p> <p>c) Стисла довідка про проект</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Київська міська адміністрація;</li> <li>• Харків; група зацікавлених сторін з будівельної галузі;</li> <li>• Одеса; Обласна адміністрація;</li> <li>• Дніпропетровськ; Обласна адміністрація.</li> </ul> <p>Регіональні органи державної влади (муніципалітети, області) демонструють явне бажання продовжувати будівництво соціального орендного житла на основі нового підходу із залученням коштів міжнародних фінансових установ.</p>
<p>Цілі проекту</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Доступне орендне житло для сімей з низьким доходом і ВПО;</li> <li>• Модель стабільного фінансування;</li> <li>• Стабільне отримання доходів від орендної плати; примусове стягнення орендних платежів з виселенням у разі необхідності;</li> <li>• Справедливий і прозорий розподіл квартир;</li> <li>• Дотримання всіх процедур.</li> </ul>
<p>Інфраструктура та мережі</p>	<p>Підключення до мереж без або з мінімальними витратами</p> <p>Забезпечення соціальна і комерційна інфраструктура;</p>
<p>Опис існуючих об'єктів (якщо є в наявності)</p>	<p>Очікується, що державні органи влади у співпраці з приватними інвесторами пропонуватимуть переконливі концепції в тому числі такі аспекти:</p>
<p>Основні фізичні / технічні характеристики проекту</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Початкова програма повинна складатися з проектів по 100-300 квартир на місто; звичайна програма може включати в себе більшу кількість квартир;</li> <li>• Найнижча вартість (очікується, що вартість будівництва буде не рівні 250-300 \$/м<sup>2</sup>; безкоштовна земля для забудови; знижена вартість підключення до комунальних мереж);</li> <li>• Приватний інвестор (будівельна компанія) є учасником комунального підприємства у розмірі 20%;</li> <li>• Концепція управління та експлуатації житлового фонду співпраця з існуючими ЖЕКами чи ні?</li> <li>• Концепція запобігання зловживанню щодо розподілу квартир;</li> <li>• Концепція гарантованого та сталого отримання доходів (процедури виселення, орендна гарантія);</li> <li>• Концепція соціальної інтеграції;</li> <li>• Концепція змішаного використання;</li> <li>• Концепція енергоефективності та стабільності;</li> <li>• Концепція зниження ризику;</li> <li>• Створення видимості;</li> </ul> <p>Кошти програми розподіляються на конкурсній основі серед комунальних компаній з найкращими варіантами більш раннього фінансування.</p>

Описова назва проекту житло в оренду	1 Комунальна компанія з приватним інвестором надає соціальне житло
Орієнтовні інвестиційні витрати вартість за підключення до комунальних мереж та 20%	Враховуючи безкоштовне надання землі під забудову, знижену приватних інвестицій, власний капітал інвестора складатиме приблизно 40% від загальної вартості. Решта фінансування становить \$ 10,000-11,000 за квартиру, тобто до \$ 30-35млн. для початкової програми 3000 одиниць житла. Звичайна програма може складатися з 10000 одиниць житла і передбачатиме 100-110 млн. доларів США фінансування.
Забезпечення якості послуг	Комунальні компанії, що приймають участь у програмі, повинні гарантувати надання послуг з управління та експлуатації. Також очікується надання послуг щ соціальної інтеграції.
Передбачені джерела і методи винагороди юридичних осіб приватного сектора Визначення вигодонабувачів	Зазвичай приватний інвестор буде будівельною компанією для виконання проектів Громадяни з низьким та помірним рівнем доходів, ВПО.
Якщо передбачені оплата користувачів , показання попиту, доступність і т.д.	Оренда житла, чиста орендна плата розраховується по 1.50 \$ / м <sup>2</sup> . Отже, невелика квартира 35м <sup>2</sup> має чисту ренту 1300 грн. на місяць, включаючи комунальні послуги всього грн. 2000. Це доступне навіть для сімей з низькими доходами. Частина витрат втрачається через існуючої програму житлових субсидій
Зосередження на енергоефективності теплових стандартах.	Зосередження на низьких витратах на комунальні послуги високих
d) передбачуваної організаційна відповідальність	Комунальні компанії (ДПП); Передбачена комплексна стратегія, зокрема конкуренція на всіх рівнях, розробка антикорупційної схеми розподілу, аудиту та контролю і т.д. Ризик корупції можна зменшити якщо приватний інвестор зайде в проект тільки після надання всіх дозволів.
e) Надходження запиту про консультації від КМД; Одеської обласної адміністрації; ДМА; декількох представників приватного сектора.	
f) Історія та сучасний стан проекту Походження концепції місцевого самоврядування,	Місія програми P3DP, 26 червня -1 липня 2015, зустрічі з органами обласними адміністраціями і приватний сектор.
Зазначення всіх існуючих концептуальних приміток або інших описів проекту	
Зазначення проведених досліджень Якщо приватний партнер вже бере, опишіть характер залучення	Література про ДПП, крім інших від IIBW/Amann. участь Усні вираження зацікавленості в участі
Опишіть консультації з або підтримку від, інших державних органів чи зацікавлених сторін	
Інша інформація про історію та нинішньому стані проекту	
g) поясніть, як приватний сектор буде брати участь	Комунальні компанії створюють партнерство з будівельними компаніями, які в той же час приймають акції цієї компанії, принаймні 20%. Всі аспекти фінансування, дотримання законів, розподілу, енергоефективності, соціальної інтеграції тощо управляються керівництвом та приватним сектором.

<b>Описова назва проекту</b>	<p><b>1</b>  <b>Комунальна компанія з приватним інвестором надає соціальне житло в оренду житло</b></p>
<p>h) Модель фінансування, Витрати на будівництво (вкл. проектування) 300 \$/м<sup>2</sup>; без вартості землі; знижена вартість підключення до комунальних мереж 25 \$/м<sup>2</sup>; 20% капіталу приватних інвесторів без або низьким прибутком; кредит на 20 років; під 3% річних(в Євро / доларах США); 2 пільговий період = 1.50 \$/м<sup>2</sup> ануїтет (=чиста рента)          Модель передбачає фінансування в розмірі 30-35млн. дол.США для початкової програми 3000 одиниць житла, і на € 100-110 млн. для звичайної програми 10000 одиниць житла.          Забезпечення платіжної дисципліни орендарів є суттєвим питанням. Крім того, муніципалітети зобов'язані надавати гарантію оренди.</p>	<p>Модель в цілому отримала позитивну оцінку в інтерв'ю колективу місії програми РЗДР.</p>
<p>i) Інша інформація          SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)</p>	<p>доцільність громадських інституцій;          + Доцільність моделі фінансування;          + Прихильність державних органів та приватного сектора;          + Керовані ризики;          + Відповідність з доступністю попиту.</p>
<p>к) Правова, нормативна та адміністративна можливість реалізації</p>	<p>Соціальне орендоване житло не повинно підлягати приватизації. Слід уточнити, чи комунальна компанія, яка виступає в ролі орендодавця позбавлена права на приватизацію.          Сім'ї із мінімальним рівнем доходів потребують додаткових пільг. Слід уточнити, чи включає існуюча Програма Субсидування Житла оренду плату в оплачувані витрати.</p>
<p>l) Пропозиції щодо моніторингу</p>	<p>Розробка та впровадження схеми аудиту та контролю (наприклад, у співпраці з західними двосторонніми партнерами); розробка та впровадження прозорої та захищеної від зловживань схемою розподілу житла (наприклад взяти модель муніципалітету м. Відень)</p>
<p>m) Необхідно виконувати подальша робота;</p>	<p>Уточнення про управління такої програми на державному рівні (житловий фонд, який буде створено).</p>
<p>n) План роботи та графік</p>	<p>Детальна концепція у співпраці із зацікавленими державними органами та представниками приватного сектора протягом 6 місяців; Застосування та надання кредитної лінії від МФУ (для початкового етапу і звичайної програми);</p>
<p>o) Потреба в технічній допомозі?</p>	<p>ТУ для розробки програми; ТУ та співпраця з міжнародними партнерами комунальні підприємства; ТУ та співпраця з міжнародними партнерами для розробки схем аудиту та контролю, а також для надання житла</p>
<p>p) Контактні особи</p>	<p>• Київ:          • Харків.:Віктор Кулик, Президент, СпецстроймашУкраїна: kvт@ssm.com.ua;          Андрій Циленко, виконуючий обов'язки начальника відділу молоді та сім'ї; Одеська обласна адміністрація, Надія Яшан, помічник Губернатора, обласна адміністрація          • Дніпропетровська обласна адміністрація: Станіслав Молоков, molokov@adm.dp.ua;          • Дніпропетровськ: В'ячеслав Глущенко, генеральний директор "Ольвія" glu@obs.olvia.com</p>
<p>q) Додатки</p>	

## E.4 Комплексна оцінка моделей УПС

## 2

## Гарантоване придбання житла за фіксованими цінами

## Описова назва проекту

a) Власник проекту, коли вказано

Одеська Область або Уряд

Підсумкова оцінка

Багатообіцяюча.

Основні етапи виконання

Попробувати в одній області, перед застосуванням на державному рівні

b) Місто/містечко/область

Одеська область.

c) Стисла довідка про проект

В 2015 році колишній президент Грузії Міхеїл Саакашвілі був призначений губернатором Одеської області. Очікується, що його призначення допоможе впровадити в Одеській області деякі з успішних реформ проведених у Грузії під час його президентства зокрема в сфері з боротьби з корупцією. За словами його радника Іраклія Есурбай, подібна модель гарантованого придбання житла за фіксованими цінами була успішно застосована в м.Тифліс.

Цілі проекту

- Регулювання приватного ринку;
- Стимулювання житлового будівництва;
- Тримання ринкових цін.

Інфраструктура та мережі

Опис існуючих об'єктів (якщо є в наявності)

Основні фізичні / технічні характеристики проекту

Регулювання гарантуватиме можливість придбання будь-якої квартири в місті за визначену ціну, близьку або трохи нижчу за собівартість будівельних організацій (витрати на будівництво, вартість землі, витрати на підключення до інженерних мереж). Задля уникнення погіршення стандартів якості, їх необхідно докладно визначити.

Придбаними квартирами має право розпоряджатися незалежною компанією з управління активами, з метою продажу або оренди відповідним громадянам.

Програма повинна мати заздалегідь визначений термін реалізації. Ця модель також може працювати для моделі "Приймання недобудованих квартир".

Описова назва проекту	2 Гарантоване придбання житла за фіксованими цінами
Орієнтовні інвестиційні витрати	Необхідний обсяг фінансування компанії з управління активами визначити на даний момент неможливо.
Забезпечення якості послуг	
Передбачені джерела і методи винагороди юридичних осіб приватного сектора Визначення вигодонабувачів	
Якщо передбачені оплата користувачів , показання попиту, доступність і т.д.	
Зосередження на енергоефективності	
d) Передбачена організаційна відповідальність за розробку	
e) Походження запиту на консультацію та підтримку за проектом	
f) Історія та сучасний стан проекту Походження концепції	Місія програми РЗДР, 29 червня 2015, зустріч з Іраклієм Езугбья, радником Губернатора Одеської області.
Зазначення всіх існуючих концептуальних приміток або інших описів проекту	
Зазначення проведених досліджень Якщо приватний партнер вже бере участь, зазначте характер його участі	
Опишіть консультації з або підтримку від, інших державних органів чи зацікавлених сторін	
Інша інформація про історію та нинішньому стані проекту	
g) поясніть, як приватний сектор буде брати участь	Підхід дослідження ринку Очікується, що будівельні компанії, які також будують нерухомість будуть готові прийняти ціну, засновану витратах, у той час як забудовники з меншими експлуатаційними витратами і резервами відмовляться.



**Описова назва проекту**

**Гарантоване придбання житла за фіксованими цінами**

h) Модель фінансування, отримано, Фінансування компанії з управління активами потребує уточнення.

i) Інша інформація

Модель в цілому отримала позитивну оцінку в інтерв'ю колективу місії програми РЗДР.

SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)

+Ринковий підхід;  
+Низький рівень очікуваних витрат з боку держави;  
+Очікуваний позитивний вплив на ринкові ціни;  
- Складно визначити необхідну якість будівництва;  
- Існує загроза погіршення якості.

к) Правова, нормативна та адміністративна можливість реалізації

l) ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО МОНІТОРИНГУ

m) Необхідно проводити подальшу роботу з розробки концепції

n) План роботи та графік

o) Потреба в технічній допомозі?

ТУ на створення Компанії з управління активами

p) Контактні особи

Одеська область: Іраклій Езугбая

q) Додатки

<b>Описова назва проекту</b>	<b>3</b> <b>Програма кредитування покупців з поміркованим рівнем доходів</b>
а) Власник проекту, коли вказано	• Kadorg Груп, Одеса;
Підсумкова оцінка	Створить додану вартість.
Основні етапи виконання	
б) Місто/містечко/область	Одеса; існує зацікавленість також з інших міст.
с) Стисла довідка про проект	Група Кадорр є лідером на ринку житла в Одесі з поточними купівельними цінами \$ 580-1000 / м <sup>2</sup> . Вона має міцний власний капітал і не потребує фінансування для будівництва. Однак очікується, що програма кредитування для покупців матиме сильний вплив. У нинішніх економічних умовах така схема є нездійсненною, оскільки банки не готові видавати іпотечні кредити.
Цілі проекту	<ul style="list-style-type: none"><li>• Власна нерухомість для сімей з помірним рівнем доходу;</li><li>• Мінімальні ризики для всіх учасників;</li><li>• Мінімальна участь держави.</li></ul>
Інфраструктура та мережі	
Опис існуючих об'єктів (якщо є в наявності)	
Основні фізичні / технічні характеристики проекту	Середня квартира площею 50 м <sup>2</sup> і 600 \$/м <sup>2</sup> коштує \$ 30000. З першим внеском від 25%, строком погашення протягом 15 років, під 3% річних в ЄВРО/доларах США= щомісячні внески складатимуть близько \$ 150, що можна вважати доступним для сімей з помірним рівнем доходу. Очікується, що Група Кадорр сама здатна продавати 500-1000 квартир через таку кредитну програму. Для зменшення участі держави до мінімуму, Група Kadorg готова придбати свій власний банк, щоб управляти такою схемою. Сфера діяльності цього банку буде обмежена цією кредитною програмою. Група може погодитись на мінімальні збори за управління, договірне обмеження прибутків до 2,5-5% і зобов'язання повторного інвестування. Власник Групи Ківан Аднан готовий дати особисті гарантії щодо виконання значної частини програми.

Описова назва проекту	3 Програма кредитування покупців з поміркованим рівнем доходів
Орієнтовні інвестиційні витрати	Очікується, що обсяг інвестицій складатиме \$ 20-30 млн. в рік.
Забезпечення якості послуг	
Передбачені джерела і методи винагороди юридичних осіб приватного сектора Визначення вигодонабувачів	Програма повинна бути прив'язана до максимальної купівельної ціни за кв.м., максимальної площі квартири (залежно від кількості членів родини) і максимального доходу вкладників.
Якщо передбачені оплата користувачів , показання попиту, доступність і т.д.	
Зосередження на енергоефективності	
d) Передбачається організаційна відповідальність за розробку Група Kadorg пропонує повну відповідальність всередині групи компаній, у тому числі особистої гарантією власника.	
e) Походження запиту на консультацію та підтримку за проектом.	
f) Історія та сучасний стан проекту	
Походження концепції	Місія програмиP3DP,29 червня 2015, зустріч з Ківан Аднан, власником Kadorg Груп.
Зазначення всіх існуючих концептуальних приміток або інших описів проекту	
Зазначення проведених досліджень Якщо приватний партнер вже бере участь, зазначте характер його участі	
Опишіть консультації з або підтримку від, інших державних органів чи зацікавлених сторін	
Інша інформація про історію та нинішньому стані проекту	
g) Поясніть, як буде задіяний приватний сектор	Пряма кредитна лінія від МФІ до Групи Kadorg.

**Описова назва проекту**

**Програма кредитування покупців з поміркованим рівнем доходів**

g) Фінансова модель, фінансування все ж отримано

Програма кредитування з 25% початкового внеску, терміном погашення протягом 15 років, відсотковою ставка 3% в Євро/доларах США; специфікація максимальної купівельної ціни, максимальна площа квартири і максимальний дохід. Рефінансування через кредитну лінію від МФУ до Групи Kadorg.  
Враховуючи близькосхідне походження Групи Kadorg є сенс звернутися до Фонду ОПЕК щодо підтримки даної програми.

i) Інша інформація

j) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)

- + Економічне зростання та зацікавленість Групи Kadorg;
- + Підхід участі приватного сектору
- + Чітка цільова група;
- Не має націленості на ВПО
- Складна реалізація аудиту та контролю.

k) правова, нормативна та адміністративна можливість реалізації

Уточнення щодо роботи з ризиками країни для міжнародного необхідно.

l) Пропозиції щодо моніторингу

Комплексна правова оцінка фінансової стабільності залученого невеликого приватного банку.

m) Необхідно проводити подальшу роботу з розробки концепції

n) План роботи та графік

o) Потреба в технічній допомозі?

p) Контактні особи

• Kadorg Груп, Одеса:KivanAdnan:kivangroup@mail.ru

q) Додатки

**Створення житлового сектора на засадах ДПП за найкращими стандартами Європейських країн**  
Уряд

**Описова назва проекту**

а) Власник проекту, коли вказано

Наразі важливо провести оцінку зацікавленості потенційних учасників.

Підсумкова оцінка

Концепція - зв'язок - запит на вираження зацікавленості

Основні етапи виконання

Вся Україна.

б) Місто/містечко/область

с) Стисла довідка про проект

Спільне будівництво соціального житла державою і приватним сектором (ДПП) налагоджено в багатьох країнах Західної Європи. У таких країнах, як Нідерланди, Австрія чи Франція, ці схеми становлять більш ніж 20% від загального обсягу житлового фонду. Проте застосування таких схем ніколи не рекомендувалося для впровадження в країнах з перехідною економікою, таких як Україна (це підтверджується минулим досвідом).

Цілі проекту

- Сприяння підвищенню обізнаності про вирішення житлових проблем в Україні на засадах ДПП ;
- Оцінка готовності держави та приватного сектора, щодо застосування такої схеми;
- Розширення прав і можливостей громадянського суспільства.

Інфраструктура та мережі

Опис існуючих об'єктів (якщо є наявності)

Основні фізичні / технічні характеристики проекту

Реалізація схем ДПП, які застосовуються в Європі поки що є неможливою.

Але є сенс аналізувати можливості їх впровадження. В якості однієї із стратегій можна спробувати робити запити про зацікавленість для створення таких установ, у поєднанні із заходами західних партнерів і підвищенням обізнаності громадськості.

4

**Описова назва проекту Створення житлового сектора на засадах ДПП за найкращими стандартами Європейських країн**

Орієнтовні інвестиційні витрати

Жодних в короткостроковій перспективі.

Забезпечення якості послуг

Передбачені джерела і методи винагороди юридичних осіб приватного сектора

Визначення вигодонабувачів

Якщо передбачені оплата користувачів , показання попиту, доступність і т.д.

Зосередження на енергоефективності

d) Передбачається організаційна відповідальність за розробку Обмін інформацією між західними партнерами

e) Походження запиту на консультацію та підтримку за проектом

f) Історія та сучасний стан проекту  
Походження концепції

Місія програми P3DP, 26 червня- 1 липня, 2015.

Зазначення всіх існуючих концептуальних приміток або інших описів проекту

Зазначення проведених досліджень  
Якщо приватний партнер вже бере участь, зазначте характер його участі

Багато досліджень, наприклад від IIBW

Опишіть консультації з або підтримку від, інших державних органів чи зацікавлених сторін

Інша інформація про історію та нинішньому стані проекту

g) поясніть, як братиме участь приватний сектор в ДПП

4

**Описова назва проекту Створення житлового сектора на засадах ДПП за найкращими стандартами Європейських країн**

h) Модель фінансування, вже отримано

i) Інша інформація

j) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)  
+ Величезні можливості;  
- Величезні законодавчі та інституційні виклики для реалізації.

k) правова, нормативна та адміністративна можливість реалізації      Потрібна правова реформа.

l) ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО МОНІТОРИНГУ

m) Необхідно проводити подальшу роботу з розробки концепції

n) План роботи та графік      Довгострокова основа

o) Потреба в технічній допомозі?      Партнери, наприклад звернення до CECODHAS HOUSING EUROPE.

p) Контактні особи      наприклад:  
• Дніпропетровськ: В'ячеслав Глуценко, генеральний директор "Ольвія"  
glu@obs.olvia.com

q) Додатки

<b>Описова назва проекту</b>	<b>5</b> <b>Приймання недобудованих квартир</b>
а) Власник проекту, коли вказано	Уряд, Фонд ЖКГ (буде створено), області, муніципалітети
Підсумкова оцінка	Навряд чи витрати/ціни зможуть конкурувати з новим будівництвом соціального житла.
Основні етапи виконання	Запрошення / тендер уряду щодо можливих проектів
б) Місто/містечко/область	Стосується більшості великих міст України, таких як, Києва, Одеси, Дніпропетровська.
с) Стисла довідка про проект	Після кризи 2008 року багато житлових проектів були заморожені, скільки ціни на житло впали. Більшість з цих будівель можна відновити. В більшості українських міст є значний потенціал, але, як правило, складається лише з невеликої кількості квартир на кожного забудовника.
Цілі проекту	• Використання незавершених споруд для вирішенні питань соціального житла;
Інфраструктура та мережі	Перевага в наявності інфраструктури
Опис існуючих об'єктів (якщо є в наявності)	
Основні фізичні / технічні характеристики проекту	Забудовники в багатьох випадках зупинили проекти, незважаючи на авансові платежі здійснені кількома покупцями. З допомогою свіжих грошей такі проекти можна розблокувати. Це може призвести до зниження вартості житла для незахищених категорій громадян, вирішення ситуації попередніх покупців і відновлення діяльності початкових забудовників. НУО можуть сприяти таким проектам і організувати справедливий розподіл житла.



Описова назва проекту квартир	5 Приймання недобудованих
Орієнтовні інвестиційні витрати	Значні.
Забезпечення якості послуг	
Передбачені джерела і методи винагороди юридичних осіб приватного сектора Визначення вигодонабувачів	ВПО та громадяни з низьким / середнім рівнем доходів.
Якщо передбачені оплата користувачів , показання попиту, доступність і т.д.	Слід враховувати обмежену можливість та небажання ВПО сплачувати послуги.
Зосередження на енергоефективності d) Передбачається організаційна відповідальність за розробку	Наприклад "Місто реформ" налагодила співпрацю з забудовником ("Петровський блок" житлового комплексу); передбачається створити колектив конструкторів для недобудованих квартир
e) Походження запиту про консультації та підтримку	Кілька комунальних підприємств та обласних адміністрацій, "Місто реформ"
f) Історія та сучасний стан проекту Походження концепції декількох державних	Місія програми РЗДР, 26 червня - 1 липня, 2015, існуючі ініціативи органів, НУО і приватного сектору
Зазначення всіх існуючих концептуальних приміток або інших описів проекту	
Зазначення проведених досліджень Якщо приватний партнер вже бере участь" , опишіть характер залучення	Не проводилось "Місто реформ" створила домовленості з конструкторами; Титул Груп готує приватний фонд, для придбання недобудованих квартир; Деякі регіональні органи влади зібрали дані з економічних потенціалів.
Опишіть консультації з або підтримку від, інших державних органів чи зацікавлених сторін	Місцеві адміністрації Києва, Одеси, Харкова та Дніпропетровська; НУО "Місто Реформ"; Титул груп.
Інша інформація про історію та нинішньому стані проекту	
поясніть, як братиме участь приватний сектор	Забудовники / конструктори із заблокованими будівлями можуть отримати вигоду.

5

**Описова назва проекту**

**Приймання недобудованих квартир**

- h) Модель фінансування, вже отримано Продаж, лізинг або оренда. Кілька варіантів для обговорення:
- Іпотечне фінансування з боку міжнародних фінансових установ;
  - Гарантоване придбання за фіксованими цінами (див. модель "Гарантоване придбання житла за фіксованими цінами");
  - Створення асоціації "старих" власників (які зробили початкові внески), для прийняття будівлі;
  - Придбання недобудованих квартир за рахунок приватних коштів (Група Титул).
- i) Інша інформація
- j) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)+ Інфраструктура існує;
- + Кілька позитивних наслідків (розмороження житлових проектів і т.д.);
  - + Соціальна інтегрованість;
  - Пов'язані витрати (покупна вартість недобудованої будівлі + прийняття) навряд чи будуть менше, ніж нове будівництво;
  - Забудовники недобудованих будинків є частково недостатньо надійними.
- к) правова, нормативна та адміністративна можливість реалізації Правовий статус незавершених проектів є досить різноманітним. Деякі забудовники є банкрутами, деякі проекти значно обтяжені іпотечними кредитами. Визначення економічно обґрунтованих проектів передбачає проведення індивідуальної оцінки.
- l) Пропозиції щодо моніторингу
- Критичне питання.
- m) Необхідно проводити подальшу роботу з розробки концепції
- n) План роботи та графік
- o) Потреба в технічній допомозі?
- Доцільна лише після визначення моделі.
- p) Контактні особи
- "Місто Реформ": Анжела Данелян: [anzhela.danelyan@gmail.com](mailto:anzhela.danelyan@gmail.com);
  - Титул Груп: Тельман Аббасов: [abbasovtelman@gmail.com](mailto:abbasovtelman@gmail.com);
  - Регіональні органи влади.
- q) Додатки

<b>Описова назва проекту</b>	<b>6 Прийняття комунальних будівель в сільській місцевості</b>
а) Власник проекту, коли вказано	Наприклад, Одеська область
Підсумкова оцінка	Перспективний, але не широкомасштабний.
Основні етапи виконання	
b) Місто/містечко/область	Одеська область.
c) Стисла довідка про проект	Кілька сільських муніципалітетів мають у розпорядженні будинки для оренди, які потребують незначної реконструкції щоб бути придатними до проживання. ВПО можуть виконати такі відновлювальні роботи в якості компенсації за безкоштовну оренду протягом певного періоду часу.
Цілі проекту	Дешеве житло для ВПО.
Інфраструктура та мережі	Потрібна допомога з боку НУО.
Опис існуючих об'єктів (якщо є в наявності)	
Основні фізичні / технічні характеристики проекту	Наявність комунальних будівель, які потребують реконструкції. Це може бути виконано ВПО. За виконані роботи вони отримують дозвіл на безкоштовну оренду протягом певного періоду часу. Приклад в Одеській області (50 км від Одеси):Гуртожиток, 47 родин. Вартість оздоблення € 50,000. 16 гуртожитків готові для реконструкції. На деякі з них є документація, вони потребують лише фінансування. Допомога з боку НУО була б корисною.

#### Е.4 Комплексна оцінка моделей УПС

Описова назва проекту сільській місцевості	6 Прийняття комунальних будівель в
Орієнтовні інвестиційні витрати	Помірні.
Забезпечення якості послуг	
Передбачені джерела і методи винагороди юридичних осіб приватного сектора Визначення вигодонабувачів	Дуже придатний для ВПО.
Якщо передбачені оплата користувачів , показання попиту, доступність і т.д.	
Зосередження на енергоефективності d) Передбачена організаційна відповідальність за розробку	
e) Походження запиту на консультацію та підтримку за проектом	
f) Історія та сучасний стан проекту походження ідей проекту	
Зазначення всіх існуючих концептуальних приміток або інших описів проекту	
Зазначення проведених досліджень Якщо приватний партнер вже бере участь, зазначте характер його участі	
Опишіть консультації з або підтримку від, інших державних органів чи зацікавлених сторін	
Інша інформація про історію та нинішньому стані проекту	
g) Поясніть, як братиме участь приватний сектор в ДПП	

**Описова назва проекту  
сільській місцевості**

**Прийняття комунальних будівель в**

h) Модель фінансування, фінансування вже отримано, Можна реалізувати через гранти або позики з низькою процентною ставкою

i) Інша інформація

SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких

j) сторін, можливостей і небезпек)

+Орієнтований на ВПО;  
+ Підтримка муніципалітетам для виконання своїх зобов'язань;  
- Незрозуміле подальше використання споруд;  
- Модель фінансування не передбачає доходів.

к) Правова, нормативна та адміністративна можливість реалізації

Відсутність необхідності у проведенні реформ.

l) ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО МОНІТОРИНГУ

m) Необхідно проводити подальшу роботу з розробки концепції

n) План роботи та графік

o) Потреба в технічній допомозі?

p) Контактні особи

q) Додатки

**Заміна Хрущовок**

Київська міська адміністрація

**Описова назва проекту**

а) Власник проекту, коли вказано

Підсумкова оцінка

Основні етапи виконання

Термінова задача; спочатку слід провести правову реформу; ДПП здається відповідний підходом. Слід розпочинати лише після правової реформи та поживлення ринків житлової нерухомості.

б) Місто/містечко/область

Київ та інші міста.

с) Стисла довідка про проект

Соціальне житло в 1950-х і 1960-х років (Хрущовки) будувалося з обмеженим терміном експлуатації, який вже давно завершився. Технічний стан цих будівель навряд чи передбачає проведення капітального ремонту. Рано чи пізно їх доведеться зносити. У Києві налічується близько 1,4 млн. м<sup>2</sup> таких будівель. Масова приватизація цього житлового фонду в 1990 роках значно ускладнює можливості пошуку рішень оскільки власники помешкань очікують на безкоштовну заміну житла. У середовищі з дуже високими цінами на землю, високим попитом на житло в престижному ринку і достатнім простором для ущільнення це виявилось можливим без додаткових субсидій ("Московська модель" з 2-х до 8-ми кратного ущільнення). Але при середніх економічних умовах це здається економічно не вигідним.

Цілі проекту

Розробка моделей для заміни Хрущовок в Києві.

Інфраструктура та мережі

Опис існуючих об'єктів (якщо є в наявності)

Основні фізичні / технічні характеристики проекту

Необхідно запропонувати адекватні альтернативи житла, або менші квартири, квартири в більш дешевших районах, місця в будинках для літніх людей або сприятливі фінансові схеми для придбання нових квартир.

#### Е.4 Комплексна оцінка моделей УПС

Описова назва проекту	7 Заміна Хрущовок
Орієнтовні інвестиційні витрати	Величезні.
Забезпечення якості послуг	
Передбачені джерела і методи винагороди юридичних осіб приватного сектора	
Визначення вигодонабувачів	Власники та орендодавці.
Якщо передбачені оплата користувачів , показання попиту, доступність і т.д.	
Зосередження на енергоефективності	
d) Передбачена організаційна відповідальність за розробку	
e) Походження запиту на консультацію та підтримку за проектом	
f) Історія та сучасний стан проекту Походження концепції	Місія Програми РЗДР 26 червня, 2015, зустріч з КМД.
Зазначення всіх існуючих концептуальних приміток або інших описів проекту.	В наявності є Генплан.
На "Московській Моделі"?	
Якщо приватний партнер вже бере участь, опишіть характер залучення	
Зазначте консультації або рекомендації від інших державних органів або зацікавлених осіб	
Інша інформація про історію та нинішньому стані проекту	
g) Поясніть як приватний сектор буде залучений Комерційне житло фінансуватиме заміну Хрущовок.	

**Описова назва проекту**

**Заміна Хрущовок**

h) Модель фінансування, фінансування вже отримано, Комерційне житло фінансуватиме заміну Хрущовок.

i) Інша інформація

j) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек) + **Заміна зношених будівель без державних субсидій;**

- + Використання існуючої інфраструктури;
- Ринкові умови в Києві ще не відповідають вимогам;
- Масивне ущільнення;
- Відсутність розширення житлового фонду;
- Відсутність ВПО в цільовій групі;

Економічна доцільність заміни Хрущовок при середніх економічних умовах вимагає проведення правової реформи:

- Реформа правил кворуму з кваліфікованою більшістю власників (наприклад, 2/3), яка буда б достатньою для прийняття рішення про заміну будівлі.
- Юридичне визначення обміну для старих власників: ринок цін на такі квартири не приймається за основу, оскільки він в основному не відображає стан зношення будівель. Одним з варіантів може бути оцінка повної вартості землі (хоча вона і не належить мешканцям) плюс 10-20% вартості нової квартири такого ж розміру і розташування, залежно від масштабу можливого ущільнення.

l) ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО МОНІТОРИНГУ

m) Необхідно проводити подальшу роботу з розробки концепції

n) План роботи та графік

o) Потреба в технічній допомозі?

p) Контактні особи

q) Додатки



**Описова назва проекту**

a) Власник проекту, коли вказано

Неповнота правових норм; Невирішений статус з громадськими інституціями.

Підсумкова оцінка

Основні етапи виконання

b) Місто/містечко/область

c) Стисла довідка про проект

Надання житла у лізинг може бути доречною альтернативою оренди для домогосподарств з низьким і середнім рівнем доходів. Однак чинне законодавство про лізинг, здається недостатнім.

Цілі проекту

Зробити житло доступним для сімей з низькими та середніми доходами.

Інфраструктура та мережі

Опис існуючих об'єктів (якщо є в наявності)

Основні фізичні / технічні характеристики проекту

Створити схему лізингу для житла економ-класу.

**Описова назва проекту**

**Надання лізингу малозабезпеченим власникам**

Орієнтовні інвестиційні витрати

Забезпечення якості послуг

Передбачені джерела і методи винагороди юридичних осіб приватного сектора

Визначення вигодонабувачів

Сім'ї з низькими та середніми доходами.

Якщо передбачені оплата користувачів , показання попиту, доступність і т.д.

Зосередження на енергоефективності

d) Передбачена організаційна відповідальність за розробку

e) Походження запиту на консультацію та підтримку за проектом

f) Історія та сучасний стан проекту

Походження концепції

Місія Програми РЗДР 26 червня, 2015, зустрічі

Зазначення всіх існуючих концептуальних нотатків або інших описів проекту

Зазначення проведених досліджень

Якщо приватний партнер вже бере участь, зазначте характер його участі

Опишіть консультації з або підтримку від, інших державних органів чи зацікавлених сторін

Інша інформація про історію та нинішньому стані проекту

Поясніть, як братиме участь приватний сектор

**Описова назва проекту**

**Надання лізингу малозабезпеченим власникам**

h) Модель фінансування, фінансування вже отримано, Лізинг.

i) Інша інформація

SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)

+ Сім'ї з низькими та середніми доходами надають йому перевагу на відміну від оренди житла;  
+ Реалістична модель фінансування в іншому контексті;  
- Недоліки законодавства і практичного застосування;  
- Тривалі періоди фінансування;  
- Трудомістка процедура переоформлення прав власності.

Правова, нормативна та адміністративна можливість реалізації

Необхідність проведення правової реформи.

l) ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО МОНІТОРИНГУ

m) Необхідно проводити подальшу роботу з розробки концепції

n) План роботи та графік

o) Потреба в технічній допомозі?

p) Контактні особи

q) Додатки

#### Е.4 Комплексна оцінка моделей УПС

9

**Співпраця некомерційних організацій та приватного сектору в новому будівництві за наявності усіх дозволів НУО "Місто Реформ"**

##### Описова назва проекту

а) Власник проекту, коли вказано

Перспективний, але недостатньо розроблений.

Запрошення / тендер уряду щодо можливих проектів

Підсумкова оцінка

Основні етапи виконання

Між містом Макарів і Київської областю.

б) Місто/містечко/область

НУО "Місто Реформ" шукає вирішення житлових проблем для ВПО.

с) Стисла довідка про проект

Цілі проекту

Відбір доступного житла для ВПО

Інфраструктура та мережі

Опис існуючих об'єктів (якщо є в наявності)

"Пейзажні озера" житловий комплекс готовий до реалізації, в наявності є всі дозволи та доступ до мереж.

Основні фізичні / технічні характеристики проекту

Залучення партнерів з приватного сектору для нових проектів будівництва з наявністю всіх дозволів.

<b>Описова назва проекту</b>	<b>9</b>
Орієнтовні інвестиційні витрати	<b>Співпраця некомерційних організацій та приватного сектору в новому будівництві за наявності усіх дозволів</b> Купівельна вартість квартир 10,000-11,000 грн. / м <sup>2</sup> (400-500 \$ / м <sup>2</sup> )
Забезпечення якості послуг	
Передбачені джерела і методи винагороди юридичних осіб приватного сектора Визначення вигодонабувачів	ВПО.
Якщо передбачені оплата користувачів , показання попиту, доступність і т.д.	Слід враховувати обмежену можливість та небажання ВПО сплачувати послуги.
Зосередження на енергоефективності	
d) Передбачена організаційна відповідальність за розробку	"Місто реформ" налагодила відносини з забудовником
e) Походження запиту на консультацію та підтримку за проектом	
f) Історія та сучасний стан проекту Походження концепції	Місія Програми P3DP26 червня, 2015, зустріч з "Місто реформ"
Зазначення всіх існуючих концептуальних нотатків або інших описів проекту	
Зазначення проведених досліджень Якщо приватний партнер вже бере участь " , опишіть характер залучення	Не проводилось Місто реформ" створила домовленості з забудовником;
Зазначте консультації або рекомендації від інших державних органів або зацікавлених осіб	
Інша інформація про історію та нинішньому стані проекту програмі, інших статус проекту субсидування	У забудовника в розпорядженні, 100 квартир по 100 продав Міністерству Оборони, 100 продав за програмою "Доступне Житло"
Поясніть, як братиме участь приватний сектор	"Місто Реформ" має намір сприяти проекту та організувати чесний розподіл квартир

**Співпраця некомерційних організацій та приватного сектору в новому будівництві за наявності усіх дозволів**

h) Модель фінансування, фінансування вже отримано, Не визначено

i) Інша інформація

j) SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек) проект готовий для реалізації при досить низьких витратах;

- Модель фінансування незрозуміла;
- Невирішений статус з громадськими інституціями.

к) Правова, нормативна та адміністративна можливість реалізації

l) ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО МОНІТОРИНГУ

m) Необхідно проводити подальшу роботу з розробки концепції

n) План роботи та графік

o) Потреба в технічній допомозі?

p) Контактні особи  
anzhela.danelyan@gmail.com;

• "Місто Реформ": Анжела Данелян:

q) Додатки

## Е.4 Комплексна оцінка моделей УПС

	<b>10</b> <b>Реконструкція санаторіїв для забезпечення житлом ВПО</b>
<b>Описова назва проекту</b>  а) Власник проекту, коли вказано  Підсумкова оцінка  Основні етапи виконання	а) Харківський регіональний центр інвестицій та розвитку (НРА).п  б) Микола Царенко, голова будівельної компанії "Пантеон", Дніпропетровськ Економічна модель не викликає довіри.
б) Місто/містечко/область	а) Харків; б) Дніпропетровськ.
с) Стислий опис проекту  Довідкова інформація	В багатьох випадках муніципалітети виконували свій обов'язок і розміщували ВПО в гуртожитках, санаторіях та школах. Такі ініціативи, в деяких випадках спільно фінансувалися донорськими організаціями. Це спонукало інші зацікавлені сторони слідувати прикладу. Такі ініціативи повинні відповідати на наступні запитання: Чи є достатнім необхідний обсяг інвестицій для тимчасового розміщення ВПО? Чи виправдовує подальше використання залучення донорських організацій (хто отримує вигоду від інвестицій в довгостроковій перспективі)? Чи є в наявності реалістичний бізнес-план, у тому числі можливість отримання прибутків від використання приміщень?
Цілі проекту	<ul style="list-style-type: none"><li>• Розміщення ВПО;</li><li>• Ремонт існуючих будівель.</li></ul>
Інфраструктура та мережі  Опис існуючих об'єктів (якщо є в наявності)  Основні фізичні / технічні характеристики проекту	У Харкові є діючий санаторій для дітей з захворюваннями на туберкульоз, зі будівлями з 1970-х років та з історичними будівлями з кінця 19-го століття. Проект в Харкові включає в себе 14,000м <sup>2</sup> , які потребують капітального ремонту, дезінфекції та переоформлення. Об'єкт включає в себе 8 га землі під забудову. Об'єкти залишаться у власності обласної ради. Крім того для ВПО будуть створені нові робочі місця. В подальшому об'єкт пропонується використовувати в якості геріатричного центру.

Описова назва проекту	10 Реконструкція санаторіїв для забезпечення житлом ВПО
Орієнтовні інвестиційні витрати	Проект провалився за фінансування ЄС, з інвестиційною вартістю € 2 млн.
Забезпечення якості послуг	
Джерела та способи виплати винагороди представникам приватного сектору Визначення вигодонабувачів	Не визначена ВПО; Подальше використання в якості геріатричної центру.
Якщо передбачені оплата користувачів, показання попиту, доступність і т.д.	
Зосередження на енергоефективності d) Передбачена організаційна відповідальність за розробку	Для Харкова, обласна рада хоче взяти у власність ці об'єкти. СП з приватними інвесторами неможливо.
e) Походження запиту на консультації та підтримку проекту від Харківського обласного центру з інвестицій та розвитку (НПД).	
f) Історія та сучасний стан проекту Походження концепції	Місія програми РЗДР, 27 червня 2015, зустріч з Олександром Дудкою, керівник Харківського Регіонального Центру з інвестицій та розвитку; 1 липня 2015, зустрічі з Миколою Царенко, керівником Міжнародної Торгово-промислової палати України, м. Дніпропетровськ.
Зазначення всіх існуючих концептуальних нотатків або інших описів проекту	
Зазначення проведених досліджень Якщо приватний партнер вже бере участь, зазначте характер його участі	Девелоперська компанія "Пантеон", Дніпропетровськ, в якості приватного інвестора.
Опишіть консультації з або підтримку від, інших державних органів чи зацікавлених сторін	
Інша інформація про історію та нинішньому стані проекту	
Поясніть, як братиме участь приватний сектор	



**Описова назва проекту**

**Реконструкція санаторіїв для забезпечення житлом ВПО**

h) Модель фінансування, фінансування вже отримано, Незрозуміле джерело доходу.

i) Інша інформація

SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)

- +Одночасне розміщення ВПО і ремонт існуючих будівель;
- Незрозуміла економічна модель.

к) Правова, нормативна та адміністративна можливість реалізації

l) ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО МОНІТОРИНГУ

m) Необхідно проводити подальшу роботу з розробки концепції

n) План роботи та графік

o) Потреба в технічній допомозі?

p) Контактні особи

- Харків: Олександр Дудка, dudka.alex@gmail.com;
- Дніпропетровськ: Микола Царенко, info@pantheon.dp.ua

q) Додатки

11

**Модель "Створення кооперативу асоціацією військовослужбовців"**

**Описова назва проекту**

а) Власник проекту, коли вказано

Підсумкова оцінка

Основні етапи виконання

б) Місто/містечко/область

с) Стислий опис проекту

Довідкова інформація

Цілі проекту

Інфраструктура та мережі

Опис існуючих об'єктів (якщо є в наявності)

Основні фізичні / технічні характеристики проекту

Досить цікавий підхід до зміцнення громадянського суспільства; в короткостроковій перспективі лише в невеликій кількості.  
в невеликій кількості  
Запрошення / тендер уряду щодо можливих проектів для створення кооперативів

Актуальній в більшості міських та багатьох сільських районах України.

Військовослужбовці у відставці отримують земельну ділянку. Приблизно 10,000 вже отримали такі пільги. Це зобов'язання виконується як Міністерством оборони та і муніципалітетами і областями. Більшість військовослужбовців досить ефективно організовані в асоціації. Такі організації можуть стати відправною точкою для створення житлових кооперативів з усіма позитивними наслідками для громадянського суспільства, пов'язаних з цим. Це може стати відправною точкою для громадських утворень в Україні, в якій в наслідок тривалого панування соціалізму така самоорганізація соціальних груп була просто відсутня.

Створення великої кількості малих і середніх кооперативів підпорядкованих асоціаціям військовослужбовців у відставці.

Підключення до мереж без або з мінімальними витратами

Військовослужбовці у відставці в основному добре організовані в асоціації. Ці асоціації можуть організувати кооперативи, щоб розуміти власні потреби у житловому забезпеченні; як в багатоквартирних будинках (в містах) так і будбанках на декілька сімей (в сільській місцевості). Для створення житлових кооперативів, за порадою можна звертатися до західних партнерів. Для організації окремих колишніх військовослужбовців, ці асоціації відіграють найважливішу роль. Як і в інших багатьох випадках необхідно буде узгоджувати різні інтереси і права власності на землю. Важливим завданням є з'єднання нових спільних поселень з міськими агломераціями (місця роботи, громадський транспорт). У деяких випадках такі програми можна пов'язувати з програмами працевлаштування колишніх військовослужбовців.

#### Е.4 Комплексна оцінка моделей УПС

Описова назва проекту асоціацією військовослужбовців	11 Модель "Створення кооперативу
Орієнтовні інвестиційні витрати	Низькі.
Забезпечення якості послуг	Партнери.
Передбачені джерела і методи винагороди юридичних осіб приватного сектора Визначення вигодонабувачів	Самозабезпечення колишніми військовослужбовцями.
Якщо передбачені оплата користувачів , показання попиту, доступність і т.д.	
Зосередження на енергоефективності d) передбачена організаційна відповідальність за розробку	Кооперативи включаючи всі зобов'язання
e) Походження запиту на консультацію та підтримку за проектом	
f) Історія та сучасний стан проекту Походження концепції	Місія програми РЗДР 26 червня по 1 липня 2015, зустріч з Сергієм Михайленко, керівник благодійного фонду ветеранів війни та учасників АТО
Зазначення всіх існуючих концептуальних нотатків або інших описів проекту	Зустріч з іншими учасниками;
Зазначення проведених досліджень Якщо приватний партнер вже бере участь, зазначте характер його участі	
Опишіть консультації з або підтримку від, інших державних органів чи зацікавлених сторін	
Інша інформація про історію та нинішньому стані проекту	
Поясніть, як братиме участь приватний сектор в	

**Описова назва проекту  
військовослужбовців**

**Модель "Створення кооперативу асоціацією**

h) моделі фінансування, фінансування вже отримано Відставним військовослужбовцям дають земельні в якості компенсації. Додаткове фінансування надається у вигляді позик під низький відсоток, компенсується з орендної плати або самостійного використання.

i) Інша інформація

Модель в цілому отримала позитивну оцінку в інтерв'ю колективу місії програми РЗДР.

SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей і небезпек)

+Розширення прав і можливостей для існуючих об'єднань громадянського суспільства;  
+Організаційні повноваження солдатських об'єднань;  
- Обмежена можливість для розміщення ВПО;  
- Обмежена кількість;

к) Правова, нормативна та адміністративна можливість реалізації

Оцінка існуючого Закону про житлові кооперативи

l) Пропозиції щодо моніторингу

Введення схеми аудиту та передача конференційних даних.

m)

n) План роботи та графік

o) Потреба в технічній допомозі?

Так на державному рівні (законодавство про кооперативи, конкурс), а на місцевому рівні, створювати такі кооперативи

p) Контактні особи

q) Додатки

	<b>12</b>
<b>Описова назва проекту</b>	<b>Житлова програма Міністерства оборони</b>
а) Власник проекту, коли вказано	Міністерство оборони України; співробітництво передбачене з ФІАБЧІ Україна і IIBW.
Підсумкова оцінка	Багатообіцяюча.
Основні етапи виконання	Детальні проект - уточнення фінансування – проектування, тендер
б) Місто/містечко/область	Об'єкти по всій Україні.
с) Стислий опис проекту	Поточні політичні події серйозно збільшили потребу в житлі як для кадрових так і для відставних військовослужбовців (за оцінками 20.000 до 2021 року). Солдатам, які звільнилися зі служби безкоштовно надається земельна ділянка або квартира.
Довідкова інформація	
Цілі проекту	<ul style="list-style-type: none"><li>•Залучення доцільних механізмів фінансування та джерел фінансування;</li><li>• Розробка антикорупційної схеми розміщення житла.</li></ul>
Забезпечити інфраструктуру та мережі	Такі поселення передбачають комплексного планування відповідну соціальну і комерційну інфраструктуру;
Опис існуючих об'єктів (якщо це сторона України).	Міністерство Оборони володіє 500,000 га землі під забудову по всій
Основні фізичні / технічні характеристики проекту	Велика кількість є найбільшим викликом. Він передбачає будівництво невеликої кількості оптимізованих помешкань. До виконання двох пілотних проектів в різних (військових містечках) містах.

12

**Житлова програма Міністерства оборони**

**Описова назва проекту**

Орієнтовні інвестиційні витрати	Після розрахунку вартості, фінансова потреба оцінюється в\$ 400 млн. доларів США.
Забезпечення якості послуг	
Передбачені джерела і методи винагороди юридичних осіб приватного сектора Визначення вигодонабувачів	Кадрові і відставні військовослужбовці; врахування різних типів потреб (різні частини армії, доступність, пільги, квартири для вдів, для інвалідів).
Якщо передбачені оплата користувачів , показання попиту, доступність і т.д.	Мешканці не платитимуть(службові квартири) або сплачуватимуть за комунальні послуги (квартири для відставних військовослужбовців).
Зосередження на енергоефективності	Оптимізація витрат на енергію та експлуатацію
d) передбачається організаційна відповідальність	Міністерство Оборони; Передбачена комплексна стратегія, зокрема конкуренція на всіх рівнях, розробка антикорупційної схеми розподілу, аудиту та контролю і т.д.
e) Надходження запиту на консультацію "Реформування ЖКГ для військових"	та підтримку проекту Проектна група в Міністерстві оборони
f) Історія та сучасний стан проекту Походження концепції проекту	Повернення до ініціативи Міністерства оборони та FIABCI-Україна, з проханням підтримки на адресу IIBW, яка направила запит Члену Європейського Парламенту комісара з питань регіональної політики Йоганнес Ган. Він відповів у листі від 10 квітня 2015.
Зазначення всіх існуючих концептуальних нотатків або інших описів проекту	Місія Програми РЗДР 26 червня 2015; зустріч з Ігорем Мельником, радником міністра оборони, заступником начальника тендерного комітету; Людмилою Шраменко, виконуючої обов'язки директора департаменту будівництва; Юрій Момот, радником з будівництва; Олексієм Олексійовичем Чепелюком, керівником проектної групи "Реформа ЖКГ для військових" .
Зазначення проведених досліджень Якщо приватний партнер вже бере участь, зазначте характер його участі	FIABCI-Україна та IIBW призначений для підтримки Міністерству оборони для розробки попереднього проекту.
Опишіть консультації з або підтримку від, інших державних органів чи зацікавлених сторін	
Інша інформація про історію та нинішньому стані проекту	
Поясніть, як братиме участь приватний сектор	

**Описова назва проекту**

**Житлова програма Міністерства оборони**

h) модель фінансування, фінансування вже отрим. Або попереднє фінансування будівельних компаній або іпотечний кредит від МФУ.

i) Інша інформація

SWOT-АНАЛІЗ (аналіз сильних, слабких

j) сторін, можливостей і небезпек)

+ Чітко визначена потреба; юридично визначене зобов'язання Міністерства і муніципалітетів;

і муніципалітетів;

економія від масштабу;

- Загроза однорідності;

- Проблема великих зобов'язань по рефінансуванню для держави.

к) Правова, нормативна та адміністративна можливість реалізації

Дуже складна реалізація.

l) Пропозиції щодо моніторингу

Розробка та впровадження схеми аудиту та контролю (наприклад наприклад, у співпраці з західними двосторонніми партнерами); розробка та впровадження прозорості та захищеної від зловживань схемою розподілу житла (наприклад взяти модель муніципалітету м. Відень)

m) Необхідно проводити подальшу роботу з розробки концепції

Тісне співробітництво з Проектною Групою "Реформа ЖКГ для військових"

n) План роботи та графік

Розробка детальної концепції проекту в 2015 році; попередній проект, проектування, тендерні процедури і т.д. в 2016; завершення проекту до 2021.

o) Потреба в технічній допомозі?

Так; раніше ЄБРР надав ТУ Міністерству для покращення потенціалу.

p) Контактні особи

Див. вище

q) Додатки