



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

**ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-  
ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА**

**Київ**

3 серпня 2015 р.

**Будівництво соціального житла для  
внутрішньо переміщених осіб: правові  
аспекти**

**Наталія Доценко-Білоус,  
адвокат**



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

**ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-  
ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА**

## **1. Внутрішньо переміщені особи (ВПО) –**

громадяни України, які постійно проживають в Україні, яких змусили або які самостійно покинули своє місце проживання у результаті або з метою уникнення негативних наслідків збройного конфлікту, тимчасової окупації, повсюдних проявів насильства, масових порушень прав людини та надзвичайних ситуацій природного чи техногенного характеру.

*(Закон України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб»)*



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-  
ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

## 2. Керівні принципи ООН з питань переміщення осіб всередині країни

**Незалежно від обставин та без дискримінації компетентні органи влади забезпечують надання внутрішньо переміщеним особам щонайменше безпечного доступу до достанього житла.**



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

### 3. «Достатнє житло» означає:

- правове забезпечення проживання, особливо захист від примусового виселення;
- наявність послуг та інфраструктури;
- прийнятність житла з точки зору витрат;
- придатність житла до проживання з точки зору достатнього простору, фізичної безпеки, захисту від холоду, вогкості, спеки, дощу, вітру, ризиків, пов'язаних із дефектами будівництва, та загроз для здоров'я;
- відповідність стандартам безпеки, які спрямовані на мінімізацію збитків від майбутніх аварій або лих.



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

# ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

## 4. Українська практика в контексті Принципів ООН щодо переміщення

### ПИТАННЯ, ЯКІ ПОТРЕБУЮТЬ ВИРІШЕННЯ

### УКРАЇНСЬКЕ ЗАКОНОДАВСТВО У СФЕРІ ВПО

Визнання права ВПО на елементарний притулок та достатнє житло

Конституція України визнає право кожного громадянина України на житло. Спеціальні положення щодо визнання такого права за ВПО відсутні.

Включення житлових питань до національних координаційних механізмів, спрощення порядку отримання міжнародної технічної допомоги та надання місцевим органам влади повноважень вживати заходи з реагування

Порядок отримання міжнародної технічної був законодавчо спрощений; житлові питання не включені до національних координаційних механізмів

Врачування житлових традицій, умов та потреб ВПО до переміщення

З правової точки зору це неможливо на даний момент в Україні

Проведення консультацій з ВПО щодо їх житлових потреб та участі у підготовці програм та послуг, які сприяють задоволенню цих потреб, з врахуванням житлових умов до переміщення

З ВПО проводяться консультації щодо їх житлових потреб

Захист ВПО від примусового виселення

Спеціальні положення відсутні в законодавстві. Відповідно до загальних правових норм виселення дозволяється після закінчення терміну дії договору про оренду житла.

Надання необхідної допомоги ВПО у пошуку адекватних та стабільних житлових рішень в контексті реінтеграції.

Закон забезпечує реалізацію права ВПО на отримання пільгових кредитів для будівництва житла.



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

**ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-  
ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА**

## **5. Нормативно-правова база для будівництва соціального житла**

- Конституція України;
- Закон України «Про державно-приватне партнерство»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про житловий фонд соціального призначення»;
- Житловий кодекс України;
- Закон України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб».



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

### 6. Будівництво соціального житла на засадах державно-приватного партнерства

- Проект передбачає довгострокове партнерство між приватними та державними (комунальними) підприємствами, що є характерним для державно-приватного партнерства;
- Проект передбачає передачу частини ризиків приватному партнеру;
- Потенційно передбачається, що в ході впровадження Проекту будуть здійснюватись інвестиції з боку приватного партнера, зокрема, для фінансування будівництва і впровадження конкурентних технологій. Відповідно до статті 1 Закону України «Про інвестиційну діяльність» інвестиціями є всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти інвестиційної діяльності, в результаті якої досягається соціальний ефект.
- Проект має довгостроковий характер (більше 5 років);
- Метою Проекту є забезпечення досягнення кращих техніко-економічних показників порівняно з поточними при закупівлі за державні кошти підрядних робіт у різних виконавців та підрядників.



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

### 7. Модель державно-приватного партнерства: основні аспекти

- Виділення земельних ділянок під будівництво доступного соціального житла та передача його в оренду приватному партнеру без проведення аукціону.
- Залучення приватного партнера, який відповідає кваліфікаційним вимогам Проекту, та укладення з ним договору про комплексну забудову території для розселення ВПО відповідно до статті 33 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».
- Забезпечення розподілу ризиків в рамках Проекту між приватним партнером та обласною адміністрацією.
- Забезпечення гарантій та механізмів фінансування Проекту і способів відшкодування інвестицій приватного партнера.
- Впровадження механізму розподілу соціального та доступного житла серед ВПО.





**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

### 8. Державний партнер (обласна державна адміністрація)

- Роль та правовий статус обласних державних адміністрацій визначаються їх компетенцією та повноваженнями відповідно до чинного законодавства України, зокрема, Конституцією України, Законом України «Про місцеві державні адміністрації», Земельним кодексом України та Законом України «Про державно-приватне партнерство».
- Стаття 19 Конституції України встановлює, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.
- Закон України «Про державно-приватне партнерство» визначає, що державні адміністрації виконують роль державних партнерів.



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

### 9. Роль приватного партнера в Проекті

- **Розробка проекту** та **будівництво** відповідно до принципів комплексної забудови території
- **Фінансування**
- **Здійснення** передачі соціального житла в оренду
- **Передача** у державну/комунальну власність.



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

### 10. Виділення земельних ділянок для цілей Проекту

- Якщо для здійснення державно-приватного партнерства необхідне користування земельною ділянкою, державний партнер забезпечує приватному партнеру можливість використання такої ділянки на строк, встановлений договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства.
- Відповідно до статті 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної чи комунальної власності не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) у разі надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону, а також для будівництва.
- Таким чином, державний партнер виділяє земельну ділянку під будівництво доступного та соціального житла та передає її в оренду приватному партнеру.



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

**ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА**

## **11. Комплексна забудова територій як один з принципів реалізації Проекту**

- Одним з принципів планування та забудови територій на місцевому рівні є принцип комплексної забудови територій, що передбачає визначення і раціональне розташування різних функціональних зон, взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів (стаття 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).
- Комплексна забудова території здійснюється з метою забезпечення реалізації громадських інтересів і спрямовується на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, житлових будинків, інших об'єктів будівництва, а також на благоустрій території (стаття 33 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).
-



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

### 12. Державна підтримка: оцінка ресурсного забезпечення та пошук компромісу

- державні гарантії для забезпечення повного або часткового виконання боргових зобов'язань за запозиченнями суб'єктів господарювання державного сектору економіки;
- пряме бюджетне фінансування та співфінансування;
- відшкодування відсоткових ставок за кредитами, отриманими суб'єктами господарювання в комерційних банках;
- часткова компенсація вартості виробництва продукції;
- кредити за рахунок державного бюджету;
- субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам;
- кредити (позики) і гранти міжнародних фінансових організацій, залучені державою або під державні гарантії;
- податкові, митні та валютні преференції.



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

### 13. Найвні перешкоди при впровадженні проектів ДПП та шляхи їх подолання

- **Соціальні перешкоди:** громадська протидія, культурні перешкоди, суспільне невдоволення приватним сектором та ВПО, обурення громадян через інфляцію та знецінення національної валюти, невпевненість та недовіра до ДПП.
- **Правові перешкоди:** слабкі/неефективні політики, які покликані стимулювати ДПП, слабка нормативно-правова база для забезпечення потреб ВПО та її малоефективне впровадження, слабка інституційна спроможність та стратегія ДПП, слабка судова система/малоефективні судові органи в частині вирішення спорів щодо ДПП. Відсутність сформованої нормативно-правової бази є одним з серйозних бар'єрів при впровадженні проектів ДПП.
- **Економічні перешкоди:** Іноземні інвестори вважають, що економіка України характеризується високими ризиками. Неспроможність місцевих органів забезпечити довгострокове фінансування, складнощі в купівлі іноземної валюти/валютні ризики, недостатньо розвинені внутрішні ринки капіталу є основними економічними перешкодами для впровадження проектів ДПП в Україні.
- **Екологічні перешкоди:** проблеми, пов'язані з отриманням земельних ділянок, відсутність координації між центральними та місцевими органами влади, відсутність прозорості та підзвітності, звинувачення в корупції та корупційні тенденції, тощо.
- **Політичні перешкоди:** недостатній рівень участі та неспроможність уряду здійснювати управління проектами ДПП призводить до провалу проектів в Україні (наприклад, сільські дороги в Україні).
- **Технологічні перешкоди:** відсутність досвіду державного управління та брак приватних інвесторів, непослідовні оцінка ризиків та управління ними, брак спеціалістів з питань впровадження проектів ДПП.



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

### 14. Цілі, що стоять перед Урядом України

- Визначення державного органу, відповідального за вирішення питань розміщення та забезпечення житлом переміщених осіб.
- Пошук та отримання допомоги від міжнародної спільноти.
- Усунення правових перешкод.
- Надання спеціальних гарантій захисту ВПО від примусового виселення, якщо загальних гарантій недостатньо.
- Потенційні інвестори та учасники проектів повинні бути впевнені у стабільності законів та їх примусовому виконанні через суди або арбітраж. До тих пір, поки судове та правове середовище не буде чітко визначеним, інвестори та учасники проектів вважатимуть проект непередбачуваним та ризикованим.
- Розробка або внесення змін до податкового законодавства з метою створення стимулюючого середовища для впровадження проектів ДПП.



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

### 15. Очікувані переваги

- Вирішення національної стратегічної проблеми з розміщення ВПО; захист прав ВПО на соціальне житло;
- Прискорення виробництва будівельних матеріалів та відповідного обладнання, розвиток машинобудування, металургії та металообробки, нафтохімії, виробництва скла, деревообробної промисловості, виробництва фарфору та фаянсу, транспортної галузі, енергетики і т.д.
- Розподіл ризиків.
- Підвищення ефективності державного управління.
- Підвищення якості послуг.





**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

**ПРОГРАМА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-  
ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА**

## ***НАОСТАНОК ВАРТО ЗАЗНАЧИТИ, ЩО***

***Жодна галузь економіки не сприяє так  
розвитку підприємництва, як будівництво.***

***Таким чином, розвиток будівельної галузі  
неминуче призводить до економічного  
зростання країни та створює необхідні  
умови для вирішення різноманітних  
соціальних проблем***