



УКРАЇНА

**ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)**

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044, тел. (044) 202 71 29, (044) 202 75 58, факс 202 76 41, e-mail: kmda@kma.gov.ua  
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 Код ЄДРПОУ 00022527  
E-mail для електронних звернень громадян: zvernen@kma.gov.ua

18.01.2018 № 001-185

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Кабінет Міністрів України

Про погодження законопроекту

Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (далі – Закон) визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів.

Розроблення та реалізація проектів комплексної реконструкції житлової забудови мають здійснюватися відповідно до Закону.

Залучення інвестицій (інвесторів) до комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду на території міста Києва гальмується тим, що типова форма інвестиційного договору згідно зі статтею 1 Закону затверджується Кабінетом Міністрів України. Однак після прийняття зазначеного Закону (22 грудня 2006 року) типову форму інвестиційного договору затверджено не було. Тому надання повноважень щодо затвердження такої форми органу місцевого самоврядування дасть змогу врахувати основні умови договору, передбачені законодавством України, та специфіку соціально-економічних, культурних та екологічних чинників розвитку окремого міста на підставі існуючих рішень.

Також потребує вирішення питання відселення власників (наймачів) житлових (нежитлових) приміщень з житлових будинків застарілого житлового фонду.

Зокрема необхідно внести зміни до статті 12 Закону, яка визначає порядок компенсації власникам (наймачам) жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Прийняття запропонованого законопроекту «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» сприятиме вирішенню питання відселення власників (наймачів) житлових (нежитлових) приміщень під час здійснення

141927

комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Враховуючи викладене, просимо підтримати запропонований проект Закону.

Додатки: 1. Проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» на 3 арк. в 1 прим.

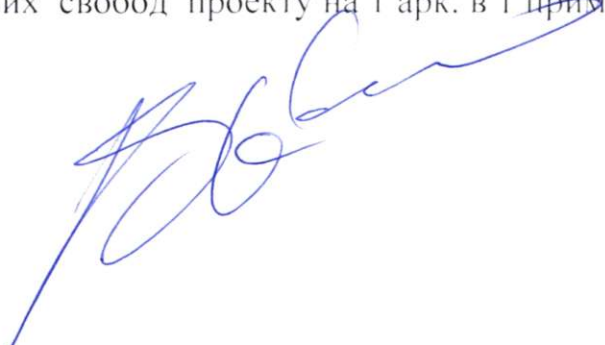
2. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» на 3 арк. в 1 прим.

3. Порівняльна таблиця до проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» на 11 арк. в 1 прим.

4. Довідка щодо відповідності зобов'язанням України у сфері європейської інтеграції та праву Європейського Союзу (acquis CC) на 2 арк. в 1 прим.

5. Довідка щодо відповідності положенням Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод проекту на 1 арк. в 1 прим.

Голова



В. Кличко

## ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до Закону України  
«Про комплексну реконструкцію кварталів  
(мікрорайонів) застарілого житлового фонду»

Верховна Рада України п о с т а н о в л я є:

1. Внести до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (Відомості Верховної Ради України від 09.03.2007, 2007 р., №10, ст. 88) такі зміни:

1) у статті 1:

в абзаці четвертому слова «Кабінетом Міністрів України» замінити словами «органом місцевого самоврядування»;

в абзаці шостому слова «реконструкції житла застарілого житлового фонду» замінити словами «реконструкції житлового фонду (до надання житла в установленому законом порядку)»;

2) абзац сьомий статті 2 виключити;

3) статтю 12 викласти в такій редакції:

«Стаття 12. Порядок компенсації власникам (наймачам) жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Реалізація інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду здійснюється за умови попереднього і повного відшкодування власникам жилих приміщень вартості втрат шляхом надання за їх згодою іншого житла або грошової компенсації, крім випадків тимчасового відселення у маневрений житловий фонд на час до надання житла в установленому законом порядку.

Власникам нежилих приміщень надається за їх згодою інше рівноцінне нежиле приміщення або грошова компенсація.

Власникам садибних жилих будинків, які вилучаються разом із земельною ділянкою для суспільної потреби, надаються за їх згодою рівноцінна земельна ділянка з побудованим на ній житлом або грошова компенсація відповідно до цього Закону.

Розмір грошової компенсації за жиле (нежиле) приміщення визначається на основі експертної оцінки жилого (нежилого) приміщення, проведеної відповідно до закону.

Спори щодо вилучення жилого (нежилого) приміщення, розміру викупної вартості або інших умов компенсації, визначеної згідно із цією статтею, вирішуються в судовому порядку.

Відселення власників (наймачів) жилих приміщень та власників нежилих приміщень з будинків, які підлягають реконструкції або знесенню, здійснюється за умови згоди не менше 75 відсотків власників (наймачів) відповідно до письмових договорів, які інвестор-забудовник укладає з кожним власником (наймачем) цих приміщень.

Якщо не менше 75 відсотків власників (наймачів) жилих приміщень та власників нежилих приміщень будинку погодилися на відселення, до інших власників (наймачів) жилих приміщень та власників нежилих приміщень можуть бути вжиті заходи щодо відселення в судовому порядку.

У разі реконструкції чи знесення жилих будинків у межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду допускається відселення власників (наймачів) жилих приміщень у маневрений житловий фонд на період до надання житла в установленому законом порядку.

Власник (наймач) жилого приміщення, який не перебуває на квартирному обліку, має право отримати на умовах компенсації в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, в якому кількість кімнат та жила площа не менше кількості кімнат та жилої площі квартири будинку, що підлягає знесенню, незалежно від числа зареєстрованих у ньому осіб.

Власнику (наймачу) жилого приміщення, який перебуває на день набрання чинності цим Законом на квартирному обліку, надається нове житло з урахуванням норми жилої площі, встановленої законом. У разі надання такого житла:

власник (наймач) жилого приміщення та громадяни, зареєстровані за цим місцем проживання, знімаються з обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов;

інвестор-забудовник звільняється від сплати частини пайової участі у створенні інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту на суму вартості збільшеної загальної площі наданого житла.

При розподілі жилих приміщень та визначенні поверху враховуються потреби людей з обмеженими фізичними можливостями.

Якщо інвестор-забудовник не може запропонувати власнику (наймачу) жилого приміщення в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, що відповідає вимогам частин дев'ятої та десятої цієї статті, житло більшої площі надається за рахунок коштів інвестора-забудовника.

Якщо інвестор-забудовник може запропонувати власнику (наймачу) жилого приміщення в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, що відповідає вимогам частин дев'ятої та десятої цієї статті, але власник (наймач) жилого приміщення бажає отримати житло більшої площі, йому може бути запропоновано житло більшої площі, ніж передбачено частинами дев'ятою та десятою цієї статті, з оплатою ним різниці за ринковою вартістю.



Якщо власник (наймач) жилого приміщення бажає отримати житло меншої площі, ніж передбачено частиною дев'ятою цієї статті, йому може бути запропоновано таке житло з оплатою інвестором-забудовником різниці у площі за ринковою вартістю.

Власнику (наймачу) жилого (нежилого) приміщення надаються за рахунок інвестора-забудовника транспортний засіб та вантажники для перевезення майна або компенсуються документально підтверджені витрати, пов'язані з переселенням.

Власник (наймач) жилого приміщення має позачергове право в місячний термін з дня переселення на телефонізацію за рахунок інвестора-забудовника наданої для переселення квартири, якщо вилучені у нього квартира, жиле приміщення були телефонізовані.

Власник гаража має право на грошову компенсацію за ринковою вартістю або на місце на організованій автостоянці в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) за рахунок інвестора-забудовника та за наявності законних підстав володіти, користуватися і розпоряджатися гаражем.

Інваліди із захворюванням опорно-рухового апарату, які на законних підставах є власниками гаражів та автомобілів з ручним керуванням, мають право на грошову компенсацію за ринковою вартістю або на місце за його вибором у наземному (підземному) паркінгу поблизу нового місця проживання в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) до вселення в нове житло.

Власник (орендар) земельної ділянки, письмово попереджений органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про вилучення (викуп) земельної ділянки для суспільних потреб у порядку, встановленому законом, зобов'язаний повідомити впродовж одного місяця з дня отримання попередження відповідний орган про своє рішення щодо відчуження земельної ділянки. У разі недосягнення згоди спір про відчуження земельної ділянки розв'язується у судовому порядку.

Землекористувач земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої у постійне користування, письмово попереджається органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про вилучення земельної ділянки для суспільних потреб, та за бажанням землекористувача йому може бути надано в разі можливості в постійне користування іншу земельну ділянку.

Усі спори, які виникають у зв'язку з виконанням інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду щодо права власності та інших речових прав на жиле (нежиле) приміщення, вирішуються у судовому порядку».

2. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

Пояснювальна записка  
до проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України  
«Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів)  
застарілого житлового фонду»

## 1. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (далі – Закон) визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів.

Залучення інвестицій (інвесторів) до комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду на території міста Києва гальмується тим, що типова форма інвестиційного договору згідно зі статтею 1 Закону затверджується Кабінетом Міністрів України. Однак після прийняття зазначеного Закону (22 грудня 2006 року) типову форму інвестиційного договору затверджено не було. Тому надання повноважень щодо затвердження такої форми органу місцевого самоврядування дасть змогу врахувати основні умови договору, передбачені законодавством України, та специфіку соціально-економічних, культурних та екологічних чинників розвитку окремого міста на підставі існуючих рішень.

Також потребує вирішення питання відселення власників (наймачів) житлових (нежитлових) приміщень з житлових будинків застарілого житлового фонду.

Зокрема необхідно внести зміни до статті 12 Закону, яка визначає порядок компенсації власникам (наймачам) жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Потреба у прийнятті цього законопроекту зумовлена необхідністю законодавчого врегулювання порушених питань.

## 2. Мета і шляхи її досягнення

Законопроект розроблено з метою залучення інвестицій, захисту прав власників (наймачів) жилого (нежилого) приміщення будинку під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

## 3. Правові аспекти

Під час підготовки проекту Закону враховано вимоги Житлового кодексу Української РСР, Закону України «Про інвестиційну діяльність»,

постанови Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 року № 470 «Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР».

#### **4. Фінансово-економічне обґрунтування**

Реалізація зазначеного законопроекту не потребує додаткових матеріальних та інших витрат з Державного бюджету України.

#### **5. Позиція заінтересованих органів**

Законопроект потребує погодження з Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Міністерством фінансів України, Міністерством економічного розвитку і торгівлі України, Міністерством юстиції України.

#### **6. Регіональний аспект**

Проект Закону стосується питання розвитку адміністративно-територіальних одиниць.

#### **6-1. Запобігання дискримінації**

Проект Закону не містить ознак дискримінації.

#### **7. Запобігання корупції**

У проекті Закону немає правил і процедур, які можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень.

#### **8. Громадське обговорення**

Проект Закону не потребує громадського обговорення.

#### **9. Позиція соціальних партнерів**

Проект Закону не стосується соціально-трудової сфери та не потребує узгодження з уповноваженими представниками від всеукраїнських профспілок, їх об'єднань та всеукраїнських об'єднань організацій роботодавців.

#### **10. Оцінка регуляторного впливу**

Проект Закону не є регуляторним актом.

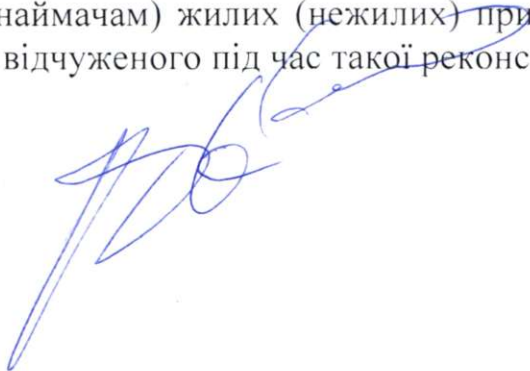
## 10-1. Вплив реалізації акта на ринок праці

Реалізація проекту Закону не вплине на ринок праці в державі.

## 11. Прогноз результатів

Прийняття законопроекту сприятиме вирішенню питання комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, а також компенсації власникам (наймачам) жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час такої реконструкції.

Голова



В. Кличко



**Порівняльна таблиця**  
до проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»

Чинна редакція Закону	Проект Закону
<b>Стаття 1. Визначення термінів</b>	<b>Стаття 1. Визначення термінів</b>
1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:	1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:
власник жилого (нежилого) приміщення – фізична чи юридична особа, яка набула право власності на жиле (нежиле) приміщення на підставах, що не заборонені законом;	власник жилого (нежилого) приміщення – фізична чи юридична особа, яка набула право власності на жиле (нежиле) приміщення на підставах, що не заборонені законом;
застарілий житловий фонд – сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких збіг або знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 відсотків;	застарілий житловий фонд – сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких збіг або знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 відсотків;
інвестиційний проект комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду – сукупність організаційних, фінансових та технічних заходів, які здійснюються за інвестиційним договором, типова форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України;	інвестиційний проект комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду – сукупність організаційних, фінансових та технічних заходів, які здійснюються за інвестиційним договором, типова форма якого затверджується <b>органом місцевого самоврядування</b> ;
інвестор-забудовник – фізична чи юридична особа, яка	інвестор-забудовник – фізична чи юридична особа, яка

фінансує будівництво у порядку, встановленому законодавством;	фінансує будівництво у порядку, встановленому законодавством;
маневрений житловий фонд – житловий фонд, сформований інвестором-забудовником за власні кошти та призначений для тимчасового проживання громадян на час проведення реконструкції житла застарілого житлового фонду;	маневрений житловий фонд – житловий фонд, сформований інвестором-забудовником за власні кошти та призначений для тимчасового проживання громадян на час проведення <b>реконструкції житлового фонду (до надання житла в установленому законом порядку)</b> ;
об'єкт реконструкції застарілого житлового фонду – квартал (мікрорайон) застарілого житлового фонду;	об'єкт реконструкції застарілого житлового фонду – квартал (мікрорайон) застарілого житлового фонду;
непридатні для проживання будинки – жилі будівлі, які відповідно до законодавства визнані аварійними або ветхими;	непридатні для проживання будинки – жилі будівлі, які відповідно до законодавства визнані аварійними або ветхими;
реконструкція жилого будинку – перебудова жилого будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників;	реконструкція жилого будинку – перебудова жилого будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників;
реконструкція житлового фонду – перебудова житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового	реконструкція житлового фонду – перебудова житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового

фонду кварталу (мікрорайону);	фонду кварталу (мікрорайону);
стартові жилі будинки – будинки, побудовані в першочерговому порядку під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) з метою переселення мешканців застарілого житлового фонду;	стартові жилі будинки – будинки, побудовані в першочерговому порядку під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) з метою переселення мешканців застарілого житлового фонду.
суспільна потреба – потреба територіальної громади у забезпеченні громадян житловим фондом та об'єктами соціальної сфери, яка задовольняється комплексною реконструкцією кварталів (мікрорайонів) відповідно до вимог цього Закону;	суспільна потреба – потреба територіальної громади у забезпеченні громадян житловим фондом та об'єктами соціальної сфери, яка задовольняється комплексною реконструкцією кварталів (мікрорайонів) відповідно до вимог цього Закону;
житловий або нежитловий фонд, що прирівнюється до застарілого або на який поширюється дія цього Закону, – житловий або нежитловий фонд, який не є застарілим, але розташований у межах території комплексної забудови, реконструкції кварталу (мікрорайону) та ускладнює реалізацію проекту такої забудови;	житловий або нежитловий фонд, що прирівнюється до застарілого або на який поширюється дія цього Закону, – житловий або нежитловий фонд, який не є застарілим, але розташований у межах території комплексної забудови, реконструкції кварталу (мікрорайону) та ускладнює реалізацію проекту такої забудови;
квартал (мікрорайон) – територія щільної забудови, в межах якої здійснюється заміна, реконструкція застарілого житлового фонду та такого, що прирівнюється до застарілого або на який поширюється дія цього Закону.	квартал (мікрорайон) – територія щільної забудови, в межах якої здійснюється заміна, реконструкція застарілого житлового фонду та такого, що прирівнюється до застарілого або на який поширюється дія цього Закону.
<b>Стаття 2. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду</b>	<b>Стаття 2. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)</b>
Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду базується на засадах:	Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду базується на засадах:

сприяння реалізації права громадян України на житло; проведення комплексної реконструкції та забудови територій кварталів (мікрорайонів) відповідно до містобудівної документації, проектів забудови території, проектною документації на будівництво окремих об'єктів у цих кварталах (мікрорайонах);	сприяння реалізації права громадян України на житло; проведення комплексної реконструкції та забудови територій кварталів (мікрорайонів) відповідно до містобудівної документації, проектів забудови території, проектною документації на будівництво окремих об'єктів у цих кварталах (мікрорайонах);
об'єднання коштів інвесторів-забудовників та органів місцевого самоврядування для здійснення інженерної підготовки, спорудження об'єктів соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури, проведення благоустрою та озеленення прилеглих прибудинкових територій, а в разі необхідності – знесення застарілого житлового фонду;	об'єднання коштів інвесторів-забудовників та органів місцевого самоврядування для здійснення інженерної підготовки, спорудження об'єктів соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури, проведення благоустрою та озеленення прилеглих прибудинкових територій, а в разі необхідності – знесення застарілого житлового фонду;
визначення на конкурсних засадах інвестора-забудовника комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону);	визначення на конкурсних засадах інвесторів-забудовників комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону);
гарантії та забезпечення захисту майнових прав громадян на жилі та нежилі приміщення, які реконструюються;	гарантії та забезпечення захисту майнових прав громадян на жилі та нежилі приміщення, які реконструюються;
визначення майнових прав на збудовані, реконструйовані жилі та нежилі приміщення на засадах цивільно-правового договору, типова форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України;	<b>Виключити</b>
раціонального використання територій кварталів (мікрорайонів) відповідно до встановлених норм і правил;	раціонального використання територій кварталів (мікрорайонів) відповідно до встановлених норм і правил;
розміщення об'єктів будівництва в кварталах (мікрорайонах) застарілої забудови на територіях, визначених на підставі проекту забудови території та	розміщення об'єктів будівництва в кварталах (мікрорайонах) застарілої забудови на територіях, визначених на підставі проекту забудови території та

проекту плану земельно-господарського устрою;	проекту плану земельно-господарського устрою;
координації органом місцевого самоврядування дій з питань реконструкції, заміни житлового фонду та розроблення програми (інвестиційної, організаційної, технічної тощо), визначення зобов'язань, відповідальності за їх невиконання учасниками реконструкції, заміни житлового фонду;	координації органом місцевого самоврядування дій з питань реконструкції, заміни житлового фонду та розроблення програми (інвестиційної, організаційної, технічної тощо), визначення зобов'язань, відповідальності за їх невиконання учасниками реконструкції, заміни житлового фонду;
забезпечення гарантій речових прав на нерухоме майно під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;	забезпечення гарантій речових прав на нерухоме майно під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;
забезпечення дотримання вимог щодо створення для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення умов для їх безбар'єрного доступу до всіх реконструйованих або заново збудованих, включаючи стартові жилі будинки, об'єктів жилого та громадського призначення і територій кварталів (мікрорайонів).	забезпечення дотримання вимог щодо створення для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення умов для їх безбар'єрного доступу до всіх реконструйованих або заново збудованих, включаючи стартові жилі будинки, об'єктів жилого та громадського призначення і територій кварталів (мікрорайонів).

<b>Стаття 12. Порядок компенсації власникам (наймачам) жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду</b>	<b>Стаття 12. Порядок компенсації власникам (наймачам) жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду</b>
Реалізація інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду здійснюється за умови попереднього і	Реалізація інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду здійснюється за умови попереднього і



повного відшкодування вартості власникам жилих приміщень втрат шляхом надання за їх згодою іншого житла або грошової компенсації.	повного відшкодування власникам жилих приміщень <b>вартості втрат</b> шляхом надання за їх згодою іншого житла або грошової компенсації, <b>крім випадків тимчасового відселення у маневрений житловий фонд на час до надання житла в установленому законом порядку.</b>
Власникам нежилих приміщень надається за їх згодою інше рівноцінне нежиле приміщення або грошова компенсація.	Власникам нежилих приміщень надається за їх згодою інше рівноцінне нежиле приміщення або грошова компенсація.
Власникам садибних жилих будинків, які вилучаються разом із земельною ділянкою для суспільної потреби, надається за їх згодою рівноцінна земельна ділянка з побудованим на ній житлом або грошова компенсація відповідно до цього Закону.	Власникам садибних жилих будинків, які вилучаються разом із земельною ділянкою для суспільної потреби, надаються за їх згодою рівноцінна земельна ділянка з побудованим на ній житлом або грошова компенсація відповідно до цього Закону.
Розмір грошової компенсації за жиле (нежиле) приміщення визначається на основі експертної оцінки жилого (нежилого) приміщення, проведеної відповідно до закону.	Розмір грошової компенсації за жиле (нежиле) приміщення визначається на основі експертної оцінки жилого (нежилого) приміщення, проведеної відповідно до закону.
Спори щодо вилучення жилого (нежилого) приміщення, розміру викупної вартості або інших умов компенсації, визначеної згідно з цією статтею, вирішуються в судовому порядку.	Спори щодо вилучення жилого (нежилого) приміщення, розміру викупної вартості або інших умов компенсації, визначеної згідно з цією статтею, вирішуються в судовому порядку.
Відселення власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень будинків, що реконструюються, здійснюється за умови згоди цих власників (наймачів) відповідно до договорів, які інвестор-забудовник укладає з кожним	<b>Відселення власників (наймачів) жилих приміщень та власників нежилих приміщень з будинків, які підлягають реконструкції або знесенню, здійснюється за умови згоди не менше 75 відсотків власників</b>

власником (наймачем) цих приміщень.	(наймачів) відповідно до письмових договорів, які інвестор-забудовник укладає з кожним власником (наймачем) цих приміщень.
	<b>Якщо не менше 75 відсотків власників (наймачів) жилих приміщень та власників нежилих приміщень будинку погодилися на відселення, до інших власників (наймачів) жилих приміщень та власників нежилих приміщень можуть бути вжиті заходи щодо відселення в судовому порядку.</b>
У разі знесення житлових будинків у межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду відселення власників (наймачів) жилих приміщень у маневрений житловий фонд не допускається.	У разі <b>реконструкції чи</b> знесення жилих будинків у межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду <b>допускається</b> відселення власників (наймачів) жилих приміщень у маневрений житловий фонд <b>на період до надання житла в установленому законом порядку.</b>
Відселення наймачів жилих (нежилих) приміщень здійснюється за умови попереднього надання їм інших рівноцінних за площею та кількістю кімнат жилих (нежилих) приміщень у межах кварталу (мікрорайону) комплексної реконструкції населеного пункту в порядку, встановленому законодавством.	
Власник (наймач) жилого приміщення, який не перебуває на квартирному обліку, має право отримати на умовах компенсації в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, в якому кількість кімнат та жила площа не	Власник (наймач) жилого приміщення, який не перебуває на квартирному обліку, має право отримати на умовах компенсації в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, в якому кількість кімнат

<p>менше кількості кімнат та жилої площі квартири будинку, що підлягає знесенню, незалежно від числа зареєстрованих у ньому осіб. <b>Жила площа, що пропонується, може бути безоплатно збільшена до 50 відсотків жилої площі квартири будинку, що підлягає знесенню.</b></p>	<p>та жила площа не менше кількості кімнат та жилої площі квартири будинку, що підлягає знесенню, незалежно від числа зареєстрованих у ньому осіб.</p>
<p>Власнику (наймачу) жилого приміщення, який перебуває на день набрання чинності цим Законом на квартирному обліку, надається нове житло з урахуванням норми жилої площі, встановленої законом. У разі надання такого житла:</p> <p>власник (наймач) жилого приміщення та громадяни, зареєстровані за цим місцем проживання, знімаються з обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов; інвестор-забудовник звільняється від сплати частини пайової участі у створенні інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту на суму вартості збільшеної загальної площі наданого житла.</p>	<p>Власнику (наймачу) жилого приміщення, який перебуває на день набрання чинності цим Законом на квартирному обліку, надається нове житло з урахуванням норми жилої площі, встановленої законом. У разі надання такого житла:</p> <p>власник (наймач) жилого приміщення та громадяни, зареєстровані за цим місцем проживання, знімаються з обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов; інвестор-забудовник звільняється від сплати частини пайової участі у створенні інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту на суму вартості збільшеної загальної площі наданого житла.</p>
<p>При розподілі жилих приміщень та визначенні поверху враховуються потреби людей з обмеженими фізичними можливостями.</p>	<p>При розподілі жилих приміщень та визначенні поверху враховуються потреби людей з обмеженими фізичними можливостями.</p>
<p>У разі якщо інвестор-забудовник не може запропонувати власнику (наймачу) жилого приміщення в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, що відповідає вимогам частин дев'ятої та десятої цієї статті, житло</p>	<p>Якщо інвестор-забудовник не може запропонувати власнику (наймачу) жилого приміщення в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, що відповідає вимогам частин дев'ятої та десятої цієї</p>

<p>більшої площі надається за рахунок коштів інвестора-забудовника.</p>	<p>статті, житло більшої площі надається за рахунок коштів інвестора-забудовника.</p>
<p>У разі якщо інвестор-забудовник може запропонувати власнику (наймачу) жилого приміщення в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, що відповідає вимогам частин дев'ятої та десятої цієї статті, але власник (наймач) жилого приміщення бажає отримати житло більшої площі, йому може бути запропоновано житло більшої площі, ніж передбачено частинами дев'ятою та десятою цієї статті, з оплатою ним різниці за ринковою вартістю.</p>	<p>Якщо інвестор-забудовник може запропонувати власнику (наймачу) жилого приміщення в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, що відповідає вимогам частин дев'ятої та десятої цієї статті, але власник (наймач) жилого приміщення бажає отримати житло більшої площі, йому може бути запропоновано житло більшої площі, ніж передбачено частинами дев'ятою та десятою цієї статті, з оплатою ним різниці за ринковою вартістю.</p>
<p>У разі якщо власник жилого приміщення бажає отримати житло меншої площі, ніж передбачено частиною дев'ятою цієї статті, йому може бути запропоновано таке житло з оплатою різниці за ринковою вартістю інвестором-забудовником.</p>	<p>Якщо власник (<b>наймач</b>) жилого приміщення бажає отримати житло меншої площі, ніж передбачено частиною дев'ятою цієї статті, йому може бути запропоновано таке житло з оплатою <b>інвестором-забудовником різниці у площі за ринковою вартістю.</b></p>
<p>Власнику (наймачу) жилого приміщення надаються за рахунок інвестора-забудовника транспортний засіб та вантажники для перевезення майна або компенсуються документально підтверджені витрати, пов'язані з переселенням.</p>	<p>Власнику (наймачу) жилого (<b>нежилого</b>) приміщення надаються за рахунок інвестора-забудовника транспортний засіб та вантажники для перевезення майна або компенсуються документально підтверджені витрати, пов'язані з переселенням.</p>
<p>Власник (наймач) жилого приміщення має позачергове право в місячний термін з дня переселення на телефонізацію за рахунок інвестора-забудовника наданої для переселення квартири, якщо вилучені у нього</p>	<p>Власник (наймач) жилого приміщення має позачергове право в місячний термін з дня переселення на телефонізацію за рахунок інвестора-забудовника наданої для переселення квартири, якщо вилучені у нього</p>

квартира, жиле приміщення були телефонізовані.	квартира, жиле приміщення були телефонізовані.
Власник гаража має право на грошову компенсацію за ринковою вартістю або на місце на організованій автостоянці в межах території реконструкції кварталів (мікрорайонів) за рахунок інвестора-забудовника та за наявності законних підстав володіти, користуватися і розпоряджатися гаражем.	Власник гаража має право на грошову компенсацію за ринковою вартістю або на місце на організованій автостоянці в межах території <b>комплексної</b> реконструкції кварталів (мікрорайонів) за рахунок інвестора-забудовника та за наявності законних підстав володіти, користуватися і розпоряджатися гаражем.
Інваліди із захворюваннями опорно-рухового апарату, які на законних підставах є власниками гаражів та автомобілів з ручним керуванням, мають право на грошову компенсацію за ринковою вартістю або на місце за їх вибором у наземному (підземному) паркінгу поблизу місця проживання в межах території реконструкції кварталів (мікрорайонів) до вселення в нове житло.	Інваліди із захворюванням опорно-рухового апарату, які на законних підставах є власниками гаражів та автомобілів з ручним керуванням, мають право на грошову компенсацію за ринковою вартістю або на місце за його вибором у наземному (підземному) паркінгу поблизу <b>нового</b> місця проживання в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) до вселення в нове житло.
Власник земельної ділянки, землекористувач (орендар), письмово попереджений органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про вилучення (викуп) земельної ділянки для суспільних потреб, зобов'язаний повідомити протягом одного місяця з дня попередження відповідний орган про своє рішення щодо відчуження земельної ділянки. У разі недосягнення згоди спір про відчуження земельної ділянки розв'язується у судовому порядку.	<b>Власник (орендар) земельної ділянки, письмово попереджений органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про вилучення (викуп) земельної ділянки для суспільних потреб у порядку, встановленому законом, зобов'язаний повідомити впродовж одного місяця з дня отримання попередження відповідний орган про своє рішення щодо відчуження земельної ділянки. У разі недосягнення згоди спір про відчуження земельної ділянки розв'язується у судовому порядку.</b>



	<p>Землекористувач земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої у постійне користування, письмово попереджається органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про вилучення земельної ділянки для суспільних потреб, та за бажанням землекористувача йому може бути надано в разі можливості в постійне користування іншу земельну ділянку.</p>
<p>Усі спори, які виникають у зв'язку з виконанням інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду щодо речових прав на житловий (нежитловий) фонд, вирішуються у судовому порядку.</p>	<p>Усі спори, які виникають у зв'язку з виконанням інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду щодо права власності та інших речових прав на жиле (нежиле) приміщення, вирішуються у судовому порядку.</p>

Голова


 В. Кличко

**ДОВІДКА**  
**щодо відповідності зобов'язанням України у сфері**  
**європейської інтеграції та праву Європейського Союзу**  
**(acquis ЄС) проекту Закону України «Про внесення змін до Закону**  
**України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів)**  
**застарілого житлового фонду»**

Проект акта розроблено виконавчим органом Київської міської ради  
(Київською міською державною адміністрацією)

**1. Належність проекту акта до сфер, правовідносини в яких регулюються правом Європейського Союзу (acquis ЄС)**

Проект акта не належить до сфер, правовідносини в яких регулюються правом Європейського Союзу (acquis ЄС).

**2. Зобов'язання України у сфері європейської інтеграції (у тому числі міжнародно-правові)**

Питання, що порушуються актом, нормами законодавства Європейського Союзу не регулюються. Зазначені питання вирішуються на рівні законодавства України.

**3. Програмні документи у сфері європейської інтеграції**

Розробка проекту акта не передбачена програмними документами у сфері європейської інтеграції Президента України та/або Кабінету Міністрів України.

**4. Порівняльно-правовий аналіз**

Порівняльна таблиця не наводиться, оскільки питання, що порушуються актом, нормами законодавства Європейського Союзу не регулюються.

**5. Очікувані результати**

Прийняття законопроекту сприятиме вирішенню питання комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, а також компенсації власникам (наймачам) жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час такої реконструкції.

## 6. Узагальнений висновок

Проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» не належить до сфер, правовідносини в яких регулюються правом Європейського Союзу (acquis ЄС), вирішуються на рівні законодавства України.

Голова

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name.

В. Кличко

## ДОВІДКА

щодо відповідності положенням Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»

Проект акта розроблено виконавчим органом Київської міської ради  
(Київською міською державною адміністрацією)

### **1. Належність проекту до сфери, правовідносини в якій регулюються Конвенцією.**

У проекті акта не містяться норми, що зачіпають права і свободи, гарантовані Конвенцією.

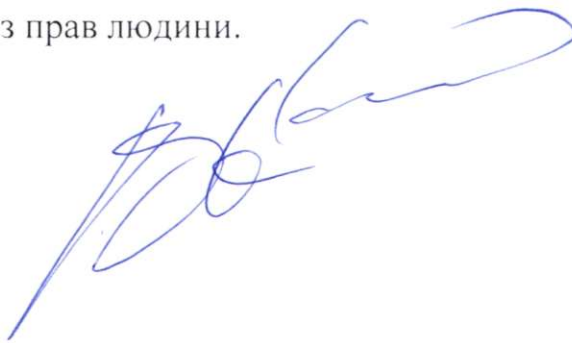
### **2. Положення Конвенції, яких стосується проект акта**

Проект акта не стосується положень Конвенції.

### **3. Висновок розробника щодо відповідності проекту акта положенням Конвенції з урахуванням практики Європейського Союзу з прав людини**

Проект акта не стосується положень Конвенції з урахуванням практики Європейського Союзу з прав людини.

Голова



В. Кличко