



# Орієнтовний Проект Закону про Житло для Суспільного Блага

Внесок Австрії до ініціативи  
“Новий Європейський Баугауз”  
з відбудови України

Лютий 2024 р.

---

Підготовлений для австрійського  
міністерства у справах клімату,  
довкілля, інновацій та технологій

 Federal Ministry  
Republic of Austria  
Climate Action, Environment,  
Energy, Mobility,  
Innovation and Technology

---

# ЗМІСТ

Орієнтовна структура проекту закону про житло для спільного суспільного блага	<b>Fehler!</b>
<b>Textmarke nicht definiert.</b>	
Пояснювальна записка	3
Преамбула	3
Розділ 1: Загальні положення	4
Ст. 1    Визначення термінів	4
Ст. 2    Загальні аспекти діяльності житлових компаній для суспільного блага	4
Розділ 2: Затвердження та діяльність житлових компаній для суспільного блага	5
Ст. 3    Організаційно-правова форма та мінімальний капітал	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Ст. 4    Наглядова рада ЖКСБ	5
Ст. 5    Конфлікт інтересів	5
Ст. 6    Принципи розподілу житла ЖКСБ	5
Ст. 7    Принципи здійснення підприємницької діяльності ЖКСБ	6
Ст. 8    Ціна продажу та оренди	6
Ст. 9    Передача акцій	6
Ст. 10   Економічна ефективність компанії та надійність управління житлом	7
Розділ 3: Процедура	7
Ст. 11   Уповноважений центральний орган виконавчої влади	7
Розділ 4: Аудит та нагляд	8
Ст. 12   Асоціація аудиторів	8
Ст. 13   Регламент Асоціації аудиторів	8
Ст. 14   Правовий статус Асоціації аудиторів	8
Ст. 15   Аудит та нагляд	8
Ст. 16   Бухгалтерський облік	9
Розділ 5: Податкові пільги та надання субсидій ЖКСБ	9
Ст. 17   Податкові пільги ЖКСБ	9
Ст. 18   Першочерговий доступ до житлових субсидій на нове будівництво та реконструкцію	9
Розділ 6: Перехідні положення	9
Ст. 19   Перехідне положення	9

# **ОРІЄНТОВНА СТРУКТУРА ПРОЕКТУ ЗАКОНУ ПРО ЖИТЛО ДЛЯ СПІЛЬНОГО СУСПІЛЬНОГО БЛАГА**

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

Закон про житло для спільного блага (далі – Закон) стосується компаній, організованих відповідно до приватного права, чиї власники (державні органи або приватні власники) зацікавлені у тому, щоб ринок житла функціонував та процвітав.

Субсидії надходять безпосередньо або опосередковано з державного бюджету. У світі немає жодної економіки, яка б не спиралася на субсидії та не прагнула при цьому досягти певних стандартів соціального забезпечення та екології.

Національний уряд повинний забезпечити ефективне використання субсидій на користь тих, для кого вони призначені, тобто мешканців житла (орендарів чи власників) і громадян, які шукають житло.

Держава повинна забезпечити дотримання цих правил. Обмежено-прибуткова система житла розглядається як засіб контролю не лише над досягненням окремих цілей субсидії, але й над усім сектором економіки, який має юридичне зобов'язання постійно реінвестувати отримані кошти.

Житлові компанії (для) спільного блага (ЖКСБ) виконують зобов'язання щодо надання державних послуг, що становлять загальний економічний інтерес, і гарантують надання рівних можливостей різним віковим групам, з метою забезпечення сталим житлом наявних та майбутніх користувачів.

Житлові асоціації, які не мають повноважень ЖКСБ, також можуть будувати окремі проекти відповідно до умов цього Закону.

## **ПРЕАМБУЛА**

Цей Закон відповідно до Конституції та законів України, міжнародних договорів України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, регулює організацію та функціонування затверджених компаній, які займаються житлом для спільного блага і відповідних призначених проектів. Дія цього Закону також поширюється на житлові компанії, які не мають ліцензії житлових компаній для спільного блага та які будують окремі об'єкти житла відповідно до цього Закону (призначені проекти).

## Розділ 1: ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

### Ст. 1

#### Визначення термінів

У цьому Законі терміни вживаються у такому значенні:

- **аудит** – розширений аудит фінансової звітності; операція, що здійснюється асоціацією аудиторів і має на меті з'ясування: дотримання правил бухгалтерського обліку та звітності з операцій, що здійснює житлова компанія; стан внутрішнього контролю житлової компанії та його оцінку; дотримання житловою компанією положень законодавчих та нормативних актів України; виконання економічних завдань, встановлених законом та рішеннями власників.
- **асоціація аудиторів** – спеціалізована аудиторська мережа житлових компаній спільного блага – орган фінансової перевірки діяльності житлових компаній для спільного блага, який складається із аудиторських фірм та аудиторів і функціонує під спільним контролем або управлінням, має спільні політику та процедури з контролю якості, спільну ділову стратегію та надає послуги винятково для визначених житлових компаній спільного блага;
- **житло для суспільного блага** – субсидований і довгостроково-орієнтований фонд житла, що надається в користування за орендною платою, нижчою за ринкову, для значної частини населення і включає житлові приміщення та будівлі, що створюються та функціонують для реалізації суспільно-важливих цілей надання житла різним суспільним верствам.
- **житлова компанія для суспільного блага** – житлові компанії, засновані у вигляді акціонерного товариства з обмеженою відповідальністю приватної форми власності, або компанії інших форми власності та організаційно-правових форм, які у своїй діяльності керуються принципом реінвестування прибутку у створення (спорудження, придбання тощо) нового житла за принципами “житла для спільного блага” визначеного цим Законом і визнані такими уповноваженим центральним органом влади.
- **призначений проект** – окремих об'єкт будівництва та/або експлуатована будівля, на власність та розпорядження якою поширюються вимоги до житлових компаній для спільного блага.

### Ст. 2

#### Загальні аспекти діяльності житлових компаній для суспільного блага

- 1) Житлові компанії вважаються житловими компаніями для суспільного блага (далі – ЖКСБ), у випадку, якщо вони засновані в порядку та відповідно до вимог цього Закону.
- 2) Юридичні особи – надавачі житла, ліцензовані як ЖКСБ згідно з положеннями цього Закону, повинні безпосередньо виконувати завдання у сфері житла та поселення, які відповідають інтересам громадськості та гарантують надання рівних можливостей різним віковим групам для забезпечення сталим житлом. Такі компанії повинні використовувати свій капітал для вищезазначених цілей; їхня господарська діяльність повинна регулярно контролюватися та проходити аудиторські перевірки (аудит та нагляд). Дія цього Закону також поширюється на житлові компанії, які не мають ліцензії ЖКСБ та які будують об'єкти житла відповідно до цього Закону (призначені проекти).

## **Розділ 2: ЗАТВЕРДЖЕННЯ ТА ДІЯЛЬНІСТЬ ЖИТЛОВИХ КОМПАНІЙ ДЛЯ СУСПІЛЬНОГО БЛАГА**

### **Ст. 3**

#### **Організаційно-правова форма та мінімальний капітал**

- 1) ЖКСБ має бути юридичною особою у формі акціонерного товариства з обмеженою відповідальністю приватної форми власності, створеного відповідно до законодавства України.
- 2) Уповноважений центральний орган виконавчої влади (Ст. 10) в порядку визначеному Кабінетом Міністрів України також може затверджувати кооперативи, фундації, фонди, неприбуткові організації, товариства з обмеженою відповідальністю, комунальні підприємства, державні підприємства та акціонерні товариства з переважною комунальною або державною формою власності та об'єднання (товариства), які в подальшому розглядаються так само, як і житлові компанії, які не мають ліцензії ЖКСБ та які будують індивідуальні об'єкти житла відповідно до цього Закону (призначені проекти).
- 3) Економічна спроможність та статутний капітал ЖКСБ повинні бути достатніми, щоб така компанія могла виконувати свої завдання відповідно до закону та своїх установчих документів або статуту.

### **Ст. 4**

#### **Наглядова рада ЖКСБ**

ЖКСБ повинна мати Наглядову раду або інший орган із правами та обов'язками, за своїми функціями подібну/ий до правління директорів (внутрішній наглядовий орган).

### **Ст. 5**

#### **Конфлікт інтересів**

- 1) ЖКСБ жодним чином не може мати кінцевих бенефіціарів, які прямо або опосередковано, пов'язані з будь-якою політичною партією чи будь-якою з її афілійованих організацій, або фізичними чи юридичними особами, які активно беруть участь або пов'язані з виробництвом або торгівлею будівельними матеріалами, або фізичними чи юридичними особами, які іншим чином займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з житлом.
- 2) Гарантією забезпечення уникнення конфлікту інтересів є те, що статут або установчі документи ЖКСБ мають встановлювати, що
  - а) серед власників або членів ЖКСБ немає переваги осіб або компаній, які займаються будівельним бізнесом або мають частки більше 25% у будівельних компаніях (що виконують постачання житла або надання підрядних послуг у сфері будівництва).
  - б) особи або компанії, які займаються будівельним бізнесом, не можуть здійснювати вирішальний вплив на управління ЖКСБ.
- 3) Ця стаття не застосовується до регулювання окремих проектів (стаття 2, ч. 2).

### **Ст. 6**

#### **Принципи розподілу житла ЖКСБ**

- 1) Загалом, доступ до житла, яке надаватиметься ЖКСБ, не повинен бути обмеженим, зокрема шляхом непублічного продажу чи оренди, для окремих осіб, груп осіб або певної кількості осіб.
- 2) При наданні житла ЖКСБ повинна керуватися міркуваннями об'єктивності, зокрема потребою в житлі, розміром та доходом родини-отримувача та критеріями вразливості, чинним законодавством.

## Ст. 7

### Принципи здійснення підприємницької діяльності ЖКСБ

- 1) ЖКСБ повинна, відповідно до свого статуту або установчих документів та фактично, займатись будівництвом та управлінням житлом загальною площею до 120 квадратних метрів зі стандартним устаткуванням, а також усіма пов'язаними з цим юридичними операціями. Будівництво таких житлових приміщень повинно здійснюватись відповідно до принципу суворої економії щодо витрат на будівництво та належного врахування витрат на експлуатацію та обслуговування; однак досягнутий результат повинен відповідати сучасному технічному рівню та загально визначеним стандартам якості.
- 2) Управління передбачає процедури фінансування та технічного обслуговування, а також можливе керування процесом будівництва таких будівель. На додаток до квартир, побудованих в рамках своєї діяльності, ЖКСБ також може здійснювати управління квартирами, які вона отримала іншим шляхом, в тому числі шляхом придбання, дарування, отримання в управління та ін.
- 3) У виняткових ситуаціях, за наявності спеціального дозволу, виданого уповноваженим центральним органом виконавчої влади за певних умов, житлова компанія може здійснювати діяльність, відмінну від діяльності забезпечення житлом суспільного блага зокрема будівництво вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень або об'єктів соціального призначення.

## Ст. 8

### Ціна продажу та оренди

- 1) Керуючись принципами економії та ефективності, при укладанні договорів оренди та при продажу та управлінні житлом ЖКСБ керується метою забезпечення доступності житла. Статут ЖКСБ повинен містити гарантії інтересів орендарів, покупців та землевласників.
- 2) ЖКСБ може передавати у користування квартири лише за адекватною ціною. Ціна вважається адекватною, якщо
  - а) у випадку оренди, вона нижча, ніж відповідна середня ринкова орендна плата в межах громади, визначена ОМС або іншим уповноваженим органом
  - б) у разі продажу квартири – не перевищує витрат ЖКСБ, включаючи резерви.
- 3) Орендна плата за житло не може бути нижчою від суми, яка є достатньою для покриття поточних витрат на належне управління житловим фондом, включаючи розумний прибуток (враховуючи принцип обмеженої прибутковості ЖКСБ) на власний і позиковий капітал, амортизацію за загальноприйнятими принципами обліку та формування резервів.
- 4) У разі перепродажу квартир або житлових будинків першим або будь-яким наступним покупцем, запис у земельному кадастрі гарантує, що протягом принаймні десяти років жодне збільшення ціни, яке не буде виправдано витратами, понесеними останнім власником на ділянці, не дозволяється у разі перепродажу такого будинку. Такий запис у Земельному кадастрі також необхідний, якщо ЖКСБ продає незабудовану ділянку, на якій будується соціальне житло, від імені ЖКСБ та за рахунок покупця.

## Ст. 9

### Передача акцій

- 1) Відповідно до Статуту або інших Установчих документів ЖКСБ права власників та членів повинні бути обмежені таким чином:
  - а) Як частку прибутку, вони не можуть отримувати більше відсотка на рік, який не перевищує обмежену прибутковість капіталу, або іншого відсотка на рік від свого капіталовкладення, визначеного Уповноваженим центральним органом влади; вони не можуть отри-

мувати будь-яку іншу грошову чи еквівалентну вигоду, окрім розумної компенсації за спеціальні внески чи послуги, які мають грошову вартість.

- б) Якщо ЖКСБ ліквідується або якщо власники чи члени втрачають такий свій статус, вони отримують виключно свою частку, у розмірі здійсненого ними фактичного внеску.
- 2) Капіталовкладення є підставою для отримання частки прибутку.
  - 3) У разі ліквідації ЖКСБ, її активи, якщо вони не підлягають поверненню її власникам або членам, повинні використовуватися для житлових потреб відповідно до політики соціального забезпечення в порядку, визначеному уповноваженим центральним органом виконавчої влади. На вимогу уповноваженого органу місцевого самоврядування такий орган отримує активи ЖКСБ разом із переліком усіх активів. Повинні бути надані підстави вважати, що, відповідно до мети, викладеної в Статуті, і відповідно до принципів ділової етики, підприємницька діяльність не ведеться або не буде здійснюватись.
  - 4) Членами ради директорів або наглядової ради або посадовими особами ЖКСБ можуть бути лише особи, чесність яких як підприємців не викликає сумнівів.

#### **Ст. 10**

##### **Економічна ефективність компанії та надійність управління житлом**

- 1) Витрати на управління та адміністрування не повинні перевищувати розумної суми відповідно до статутів та фактично. Зокрема, ЖКСБ не може надавати своїм уповноваженим або третім особам переваги чи винагороду, які є непропорційно високими відповідно до економічної спроможності ЖКСБ.
- 2) Повинні бути надані підстави вважати, що, відповідно до мети, викладеної в Статуті, і відповідно до принципів ділової етики, підприємницька діяльність не ведеться або не буде здійснюватись.
- 3) Членами ради директорів або наглядової ради або посадовими особами ЖКСБ можуть бути лише особи, які не притягалися до кримінальної відповідальності, не мають судимості та не мають прострочених боргових зобов'язань

### **Розділ 3: ПРОЦЕДУРА**

#### **Ст. 11**

##### **Уповноважений центральний орган виконавчої влади**

- 1) Рішення про затвердження, відмову у затвердженні чи скасування затвердження ЖКСБ приймає фінансовий орган (уповноважений центральний орган виконавчої влади). Юрисдикція місцевого фінансового органу (уповноважений місцевий орган виконавчої влади) залежить від місця розташування головного офісу ЖКСБ. Рішення уповноваженого центрального органу виконавчої влади діє на всій території країни.
- 2) Заява про затвердження ЖКСБ повинна бути подана до уповноваженого центрального органу виконавчої влади через Асоціацію аудиторів (Ст. 12).
- 3) За винятком причин, викладених нижче, рішення про затвердження ЖКСБ може бути скасовано лише рішенням суду.
- 4) Рішення про затвердження скасовується:
  - а) якщо організація або Статут (Установчі документи) ЖКСБ не відповідають законодавству України, в тому числі статтям 2-9 цього Закону,
  - б) якщо господарська діяльність ЖКСБ суперечить законодавству, в тому числі статтям 2-9 цього Закону,
  - с) якщо ЖКСБ створює перешкоди для здійснення поточного нагляду та аудиту.

- 5) Уповноважений центральний орган виконавчої влади орган інформує громадськість про відкликання ліцензії ЖКСБ у випадку прийняття рішення про її скасування.
- 6) Якщо рішення про затвердження ЖКСБ було анульовано на законних підставах, уповноважений центральний орган виконавчої влади може, за погодженням Асоціації аудиторів, накласти санкції на ЖКСБ. ЖКСБ сплачує такі штрафи одержувачу, визначеному уповноваженим центральним органом виконавчої влади. Сплата штрафів може бути забезпечена законодавчим шляхом.

## **Розділ 4: Аудит та нагляд**

### **Ст. 12**

#### **Асоціація аудиторів**

- 1) Аудит діяльності ЖКСБ здійснюється Асоціацією аудиторів. Асоціації аудиторів, які здійснюють аудит діяльності ЖКСБ, отримують ліцензію від Міністерства фінансів.
- 2) Якщо ліцензовану Асоціацію аудиторів ліквідовано, розпорядження її активами має бути оприлюднено відповідно до Ст. 12 пункту г) цього Закону.

### **Ст. 13**

#### **Регламент Асоціації аудиторів**

Установчі документи затвердженої Асоціації аудиторів мають гарантувати таке:

- а) Сфера діяльності Асоціації аудиторів може бути обмежена тематично або територіально лише за умови, що її членами є ЖКСБ, діяльність яких обмежена таким саме чином.
- б) ЖКСБ, афілійована до Асоціації аудиторів, не може водночас бути членом іншої Асоціації аудиторів, ліцензованої відповідно до цього Закону.

Установчі документи Асоціації аудиторів також повинні гарантувати:

- в) виконання Асоціацією аудиторів своїх зобов'язань відповідно до законодавства та статутів, зокрема належне проведення аудиту;
- г) перехід членів Асоціації аудиторів (афілійованих компаній) до іншої уповноваженої Асоціації аудиторів як передумову можливості ліквідувати окрему Асоціацію аудиторів.

### **Ст. 14**

#### **Правовий статус Асоціації аудиторів**

- 1) Місцева Асоціація аудиторів підпорядковується центральній Асоціації аудиторів, затвердженій Міністерством фінансів.
- 2) Така центральна Асоціація аудиторів може видавати вказівки щодо аудитів, які мають проводити Асоціації аудиторів, а також щодо бухгалтерського обліку ЖКСБ. Ці вказівки є обов'язковими для місцевих Асоціацій аудиторів, а також для афілійованих до них ЖКСБ. Центральна Асоціація аудиторів може вимагати від місцевих Асоціацій аудиторів надання аудиторських звітів.

### **Ст. 15**

#### **Аудит та нагляд**

- 1) Кожна ЖКСБ підлягає періодичному проходженню перевірок (аудитів), які проводяться місцевою Асоціацією аудиторів. Асоціація аудиторів може за згодою або на вимогу уповноваженого органу виконавчої влади проводити позачергові перевірки за рахунок ЖКСБ.
- 2) Аудити мають проводитись зокрема щодо виконання положень статей 2-9.



- 3) Аудит повинен проводитись щороку перед затвердженням річної звітності. Якщо аудит не проводився, річна звітність не може бути затверджена. Якщо річна звітність затверджена без аудиту, вона не вважається дійсною.
- 4) ЖКСБ повинна подати всі звіти про аудит до уповноваженого центрального органу виконавчої влади протягом трьох місяців після завершення аудиту, якщо цього вимагає уповноважений центральний орган виконавчої влади.
- 5) Уповноважений центральний орган виконавчої влади має право в будь-який час отримати всі документи та інформацію, які він вважає за потрібне, і перевірити всі господарські операції та ведення діяльності ЖКСБ. У разі необхідності він має право з власної ініціативи та за рахунок ЖКСБ провести позачерговий аудит, виконаний органом за його вибором.
- 6) Уповноважений центральний орган виконавчої влади має бути негайно повідомлений про будь-які зміни установчих документів.

#### **Ст. 16**

##### **Бухгалтерський облік**

- 1) ЖКСБ проходить аудит, який проводиться Асоціацією аудиторів, до якої вона афілійована.
- 2) ЖКСБ повинна вжити належних заходів для врахування будь-яких зауважень, висунутих Асоціацією аудиторів на підставі проведеної перевірки у строк, визначений Асоціацією. Якщо ЖКСБ не врахувала зауваження до кінця визначеного строку, Асоціація аудиторів повідомляє про це уповноважений центральний орган виконавчої влади, який вживатиме відповідних заходів.

## **Розділ 5: Податкові пільги та надання субсидій ЖКСБ**

#### **Ст. 17**

##### **Податкові пільги ЖКСБ**

- 1) Основна діяльність ЖКСБ відповідно до ст. 6 не оподатковується податком на прибуток підприємств, якщо ЖКСБ внесені до Реєстру неприбуткових установ та організацій згідно чинного законодавства.
- 2) Зведення житла ЖКСБ вважається першим постачання доступного житла і звільняються від оподаткування ПДВ.

#### **Ст. 18**

##### **Першочерговий доступ до житлових субсидій на нове будівництво та реконструкцію**

ЖКСБ мають першочерговий доступ до житлових субсидій для будівництва та реконструкції доступного та орендного житла. Такий першочерговий доступ розглядається як компенсація за виконання ними зобов'язань з надання державних (соціальних) послуг.

## **Розділ 6: ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ**

#### **Ст. 19**

##### **Перехідне положення**

- 1) Застосування статті 11 (членство в Асоціації аудиторів) може бути скасована, доки відповідна Асоціація аудиторів не буде створена відповідно до статей 11 та наступних.
- 2) У такому випадку проведення аудиту забезпечує уповноважений центральний орган виконавчої влади відповідно до положень статті 14 цього Закону.