



Опыт жилищной политики Эстонии важен для послевоенного восстановления Украины

Сергей Комнатный

почетный президент
Всеукраинской общественной
организации "Жилье Украины"



Жилищный вопрос занимает важное место в системе социально-экономических отношений в любом обществе. Жилищные политики разных стран разрабатываются в соответствии с запросами граждан этих стран и специфическими экономическими возможностями того или иного государства. Страны, взявшие курс на формирование национальной жилищной политики в соответствии с руководящими принципами Женевской Хартии ООН об устойчивом жилищном хозяйстве, рассматривают право на жилье как одно из естественных прав человека.

Жилищная политика Украины находится в процессе трансформации уже более 30 лет нашей Независимости. Конституция Украины, как и многие принятые за эти десятилетия законы, основаны на соответствующих международных актах и направлены

на создание справедливой, экономически обоснованной жилищной политики. В то же время, в нашей стране действует реликтовый, морально и фактически устаревший Жилищный кодекс времен СССР, основанный на системе координат плановой экономики и рассматривающий право на жилье не как право, а как льготу от государства законопослушному гражданину. Существующий дисбаланс в правовой сфере не способствует решению задачи обеспечения граждан доступным и достойным жильем, а равно создает проблемы в управлении жилым фондом.

Ситуация перед войной

Жилой фонд Украины до начала активной фазы вооруженной агрессии России составлял 993 млн кв. м или 17.1 млн домохозяйств, 97% которых находятся в частной собственности.

До войны 650 тысяч семей официально состояли на учете как нуждающиеся в улучшении их жилищных ус-

ловий. С начала вторжения РФ более 5 млн украинских граждан стали беженцами, жилье более 3,5 млн человек разрушено или повреждено. По официальным данным, уничтожено 234 871 домохозяйство, из них 25 898 многоквартирных, 93 674 одноквартирных домов и 98 249 квартир в многоквартирных домах. Также уничтожено 12 940 нежилых помещений.

Следует честно признать, что Украина не была готова к столь мощному вызову. Фонд социального или арендного фонда жилья в стране не сформирован. Пришлось предпринимать меры по расселению пострадавших граждан в помещения государственной и коммунальной форм собственности, не всегда пригодные к круглогодичному проживанию людей. Начала функционировать программа оплаты жилищно-коммунальных услуг для тех граждан, которые приютили в своих жилищах беженцев.

Не лучшим образом обстоит и ситуация с управлением фондом многоквартирных домов. Из общего количества 167 477 многоквартирных домов создано всего 37 255 (22%) объе-

динений собственников многоквартирных домов, самостоятельно управляющих своим жильем. Остальными многоквартирными домами управляют нанятые муниципалитетами управляющие компании. Это не способствует воспитанию ответственных собственников многоквартирного дома и часто порождает патерналистские настроения в обществе.

Новая жилищная политика

Сложившаяся ситуация вынуждает правительство Украины начать движение в направлении модернизации жилищной политики. Осознавая всю полноту проблемы обеспечения граждан жильем, восстановления жилого фонда и упорядочения систем управления жилым фондом, Министерство по вопросам восстановления Украины по поручению парламента и правительства занялось реформированием жилищной политики. В мае 2023 года при министерстве создана рабочая группа, разрабатывающая новое жилищное законодательство. Первый законопроект «Об основных принципах жилищной политики» в декабре будет передан в украинский парламент, следующий на очереди – проект закона «Об управлении жилищным фондом».

Предполагается, что эти два закона должны прийти на смену устаревшему Жилищному кодексу и дать старт пересмотру сотен подзаконных актов, регулирующих вопросы жилья в стране.

Основными принципами, которые закладываются в новую жилищную политику Украины, являются прозрачность, стратегическое планирование, справедливость, ответственность, солидарность и доступность.

Важно, что работа министерской рабочей группы основана на регулярных контактах и активном взаимодействии с международными организациями, профильными министерствами других стран и ведущими экспертами в сфере жилищной политики.

Сотрудничество с Эстонией

Украина стремится изучить лучший опыт моделей жилищной политики разных стран и внедрить его в свое национальное законодательство. Опыт Эстонии здесь очень важен и интересен для Украины, учитывая немало общего в истории и культуре наших народов.

Одним из действенных механизмов обмена опытом в жилищном хозяйстве является проект «На пути к восстановлению Украины: Программа

развития потенциала и сотрудничества для восстановления жилья в Харькове, Николаеве и Житомире». Его реализуют Эстонский союз жилищных кооперативов EKYL и Всеукраинская общественная организация «Жилье Украины» HOUSING UKRAINE при поддержке Министерства иностранных дел Эстонии.

В рамках этой большой работы предполагается подготовить по два модельных проекта реновации многоквартирных домов в пилотных городах по образцу ранее реализованных проектов в городах Эстонии. Эксперты из Украины не только пополняют свои кейсы важным опытом в области процессов и стандартов реновации, но и смогут изучить модели управления многоквартирными домами. Приобретенный опыт будет использован при модернизации жилищной политики Украины.

Важным партнером в реализации проекта является Европейская Экономическая комиссия ООН, в рамках своего проекта UN4UkrainianCities также поддерживающая усилия правительства Украины и муниципалитетов по восстановлению и формированию новой жилищной политики украинского государства. **E**

Андрес Яадла посетил Украину

Андрес Яадла, председатель правления Союза Квартирных Товариществ Эстонии, в октябре посетил Львов в Украине для укрепления сотрудничества в рамках Украинской платформы реконструкции. Союз Квартирных Товариществ Эстонии координирует проект сотрудничества «Реконструкция жилья в Украине: программа наращивания потенциала и сотрудничества для строительства жилых районов в Харькове, Николаеве и Житомире». Яадла встретился с послом Украины в ЕС Катариной Матерновой и мэром Львова Андри Садовым, чтобы представить проект сотрудничества.

По словам председателя правления СКТЭ, жилищную отрасль Эстонии и Украины связывает многолетнее тесное и эффективное сотрудничество, и, по его мнению, полезные наработки можно перенести и в контекст Львова. «Дома по



Председатель правления СКТЭ Андрес Яадла (справа) и мэр Львова Андри Садовый обсуждают возможности сотрудничества.

всей Украине нуждаются в большей энергоэффективности. Приближающаяся зима и связанная с ней энергетическая безопасность вызывают беспокойство, но неотресторированные дома, к сожалению, очень плохо сохраняют тепло. Фактически, большая часть жилищного

фонда Украины требует полной реконструкции", - заявил Яадла. Еще одной серьезной проблемой является внутренний поток беженцев. «Жилья не хватает, потому что люди приезжают из других регионов Украины, например, во Львов».

Предыдущий проект сотрудничества под руководством СКТЭ в 2018-2020 годах помог создать Украинскую жилищную организацию и определил направления дальнейшего развития жилищного сектора в Украине. "Начавшаяся в прошлом году война наложила жестокий отпечаток на жилищное хозяйство Украины, которое успешно идет по пути реформ. Разбомбленные дома и жилые массивы должны быть восстановлены, но это также возможность отремонтировать дома в плохом состоянии, ведь люди, бежавшие от войны, ждут только одного – возвращения в свои дома. Союз Квартирных Товариществ Эстонии очень рад помочь в этом", – сказал Яадла.

Фото: Владислав Мусиенко