



## ПЕРЕЛІК ПОШИРЕНИХ ЗАПИТАНЬ ТА ВІДПОВІДІ НА НИХ ЩОДО Проєкту “Покращення житлових умов внутрішньо переміщених осіб на Сході України”<sup>1</sup>

Запитання	Відповіді
<b>1. Загальні</b>	
1.1 Якою є основна мета проєкту?	Основною метою Житлового проєкту є сприяння зусиллям Уряду України щодо покращення житлових умов внутрішньо переміщених осіб (ВПО) шляхом збільшення можливостей доступного житла як довгострокового рішення.
1.2 Яким чином співпрацюють Міністерство реінтеграції, МОМ та муніципалітети в рамках проєкту? Чи передбачено залучення інших міністерств?	<p>З моменту ініціювання проєкту Міністерство та муніципалітети брали участь у розробці та плануванні проєкту.</p> <p>Управлінські структури будуть створені на національному та муніципальному рівнях. Національні та місцеві органи влади приймуть на себе відповідальність за результати проєкту після його закінчення. Оскільки побудовані житлові одиниці будуть у комунальній власності муніципалітетів, вони нестимуть відповідальність за експлуатацію та обслуговування будинків, тоді як Міністерство буде виконувати функції моніторингу та нагляду.</p>
1.3 Чому МОМ реалізує такий проєкт?	<p>МОМ має глобальний досвід безпосереднього впровадження складних та інноваційних програм підтримки громад та взяла на себе зобов'язання допомогти урядам у досягненні Цілей сталого розвитку (ЦСР). Проєкт житлового будівництва сприяє виконанню насамперед ЦСР 11 «Сталі міста та громади». МОМ застосовує підхід, який базується на громаді, що означає, що організація безпосередньо зв'язується з групами бенефіціарів, розуміючи їхні конкретні потреби, наміри та можливості, що одночасно узгоджується з національними рамками та пріоритетами.</p> <p>МОМ присутня в Україні понад 20 років, надавши допомогу понад 600 000 бенефіціарів, включаючи мігрантів (українців та інших), ВПО, потенційних мігрантів, жертв торгівлі людьми та інших вразливих груп, безпосередньо або через партнерів проєктів.</p> <p>МОМ Україна має великий досвід реалізації інженерних проєктів, включаючи оновлення та реабілітацію ключової соціальної інфраструктури та медичних центрів для покращення доступу вразливих людей до соціальних послуг. За п'ять років до початку житлового проєкту за підтримки МОМ було відремонтовано до 200 об'єктів інфраструктури у східних регіонах України.</p>
1.4 Скільки грошей витрачається на проєкт?	Загальний бюджет проєкту - 22.1 мільйони євро, які будуть в рівних частинах розподілені між Краматорськом та Северодонецьком.
1.5 Скільки людей отримає квартири?	Розрахунково 1,500-2,000 людей будуть жити в квартирах, побудованих/оновлених в рамках цього проєкту. З них 1,200-1,500 це ВПО, а 300-500 - це місцеві жителі.

<sup>1</sup> Надалі "Житловий проєкт".



Запитання	Відповіді
1.6 Скільки квартир буде побудовано?	МОМ має намір побудувати від 500 до 600 квартир у двох обраних містах, або приблизно 25,000-35,000 м2 житлової площі (загальна площа).
1.7 Скільки будинків буде побудовано?	Точна кількість будівель буде визначена у процесі проектування. Проектні рішення враховуватимуть місцеві та державні технічні регламенти та вимоги, а також потреби та вимоги майбутніх орендарів та власників. Наразі концепції МОМ передбачають 4 нові багатоповерхові та багатопід'їзні будинки у Северодонецьку та 3 будинки у Краматорську. Однак ця концепція може змінитися. Кількість квартир буде приблизно однаковою в обох містах - більша кількість будівель, запланованих для Северодонецька, зумовлена вимогами з обмеження поверховості.
1.8 Чи надаються квартири безкоштовно?	Житло не буде надаватися безкоштовно. Однак, так як це проект доступного житла, то орендні платежі будуть встановлені на рівні нижчому, ніж ринковий. Орендарі додатково оплачуватимуть комунальні платежі. Щомісячні орендні платежі залежатимуть від розміру квартири і будуть розраховуватися пізніше на основі існуючих цін на місцевому ринку та оцінки купівельної спроможності потенційних орендарів.
1.9 Квартири призначені лише для ВПО?	Ні, 80% квартир передбачено для ВПО, а 20% будуть надані місцевим жителям. Процедура відбору місцевих жителів буде базуватись на тих самих критеріях прозорості, справедливості та рівних можливостей, що і для бенефіціарів ВПО.
1.10 Чи буде проект приймати до уваги ситуацію з безробіттям у Краматорську та Северодонецьку?	На даний момент проект не має виділених коштів на заходи, спрямовані на життєзабезпечення населення. Тим не менш, саме будівництво збільшить попит на будівельників та будівельну галузь як у містах, так і в регіоні. Крім того, МОМ намагатиметься поєднати проект із існуючими та майбутніми заходами МОМ щодо життєзабезпечення та, можливо, використовувати додаткові інвестиції, пов'язані із зайнятістю.
1.11 Хто будуватиме будинки та як МОМ забезпечить контроль якості?	Відбір проектних та будівельних компаній буде організований через відкриті тендери, оскільки МОМ намагається залучити високоякісних підрядників за прозорою процедурою. МОМ також заохочує до участі організації та робочі бригади із вибраних регіонів. МОМ має свою власну групу технічних спеціалістів, яка за допомогою консультантів з технічного нагляду буде відповідати за нагляд за роботами протягом усього періоду проекту.
1.12 Коли розпочнеться і закінчиться будівництво?	Будівництво житла розпочнеться у другій половині 2021 року після доопрацювання проектної документації та отримання необхідних погоджень та дозволів. Усі процеси будуть координуватися з відповідними муніципальними відділами та відповідно до державних норм та стандартів. Очікується, що будівництво перших квартир буде завершено у другій половині 2023 року. Загалом, проект розрахований на 5 років.
1.13 Як виглядатимуть квартири?	Наразі концепції МОМ пропонують 1, 2 та 3-кімнатні квартири різної вартості. Орієнтовний розподіл: 30% однокімнатних, 35% двокімнатних, 35% трикімнатних квартир. З них 10% буде призначено для людей похилого віку/людей з особливими потребами. 50% перших поверхів передбачається для комерційних/соціальних/громадських приміщень. Остаточний розмір квартир буде визначений у процесі проектування.



Запитання	Відповіді
1.14 Чи буде обговорюватись із громадою дизайн будівель та прибудинкової території?	МОМ залучатиме місцевих жителів до обговорення та прийняття рішень протягом усього періоду реалізації проекту. В рамках цього МОМ проводитиме громадські слухання під час розробки проекту, щоб отримати відгуки громади на запропоновані дизайнерські ідеї.
1.15 Чи враховує МОМ плани міського розвитку муніципалітетів?	МОМ реалізує Житловий проект у тісній співпраці з місцевими органами влади з метою створення стійкої структури та середовища для подальшого розвитку громад відповідно до місцевих стратегій та планів розвитку.
<b>2. Географічний відбір</b>	
2.1 Чому МОМ обрала Донецьку та Луганську області?	Конфлікт призвів до переселення людей до всіх областей України, але понад 50% ВПО переїхали саме до Донецької та Луганської областей. На момент відбору в Донецькій області було зареєстровано понад 550 000 переміщених осіб, а в Луганській області - майже 300 000 переміщених осіб. Тому ці дві області були обрані для реалізації проекту.
2.2 Як були обрані цільові громади/міста?	Для відбору були використані наступні критерії: <ul style="list-style-type: none"><li>• Розмір муніципалітету за загальною кількістю населення, найбільший відсоток ВПО серед інших міст Донецької та Луганської областей;</li><li>• Бажання брати участь у Житловому проекті, можливість співучасті у реалізації проекту зокрема внесками в натуральній та іншій формах;</li><li>• Наявна міська та комунальна інфраструктура, наявна та запланована соціальна та економічна інфраструктура;</li><li>• Наявність загального та детального містобудівного плану територій, запропонованих для проекту;</li><li>• Позитивний досвід МОМ у впровадженні проектів у муніципалітетах, таких як проекти засобів до існування та проекти соціальної згуртованості.</li></ul>
2.3 Чому МОМ обрала міста Краматорськ та Северодонецьк?	Вибір базується на потребах, тобто кількості потенційних бенефіціарів проекту. Цільові громади Краматорська та Северодонецька зазнали особливо серйозного напливу ВПО порівняно з іншими містами (крім Києва): 50 000 та 40 000 зареєстрованих ВПО відповідно. Крім того, оцінка МОМ показала, що впродовж останніх двох десятиліть спостерігався застій в будівництві нового житла в Краматорську та Северодонецьку, де будівництво нових багатоквартирних будинків може стати значним стимулом для розвитку міст та важливим соціально-економічним сигналом у цілому регіоні, забезпечуючи при цьому житлові рішення для 250-300 сімей (80% з них ВПО та 20% місцевих жителів) у кожному з двох міст.
2.4 Чи буде проект розширений на інші громади?	Така можливість буде розглядатися на пізніших етапах реалізації проекту
2.5 Як ви координували цей відбір?	МОМ ретельно проаналізувала чисельність громад, розрахункову кількість ВПО, адміністративні та технічні можливості місцевих органів влади, зацікавленість та прихильність до проекту, проявлені ними під час наших попередніх зустрічей. Враховуючи комплексність та інноваційність проекту, а також зважаючи на отримані результати та відгуки, МОМ вирішила зосередити всю діяльність по проекту у двох великих містах - Краматорську та Северодонецьку – оскільки модернізація цих нових обласних центрів може мати значний вплив на сусідні



Запитання	Відповіді
	міста та громади. Крім того, наявність переміщених суб'єктів господарювання, зокрема університетів, розглядається як потенціал для урбаністичного розвитку обох міст
<b>3. Вибір майданчику</b>	
3.1 Чи сплачує МОМ за будівельні майданчики?	Ні, будівельні майданчики надаються муніципалітетами. Після будівництва всі житлові одиниці безпосередньо увійдуть до комунальної власності муніципалітетів та муніципальні органи управління будуть здійснювати керування ними.
3.2 Чому ви вибрали два майданчика?	Майданчики були запропоновані адміністраціями міст Краматорськ та Северодонецьк, оскільки вони знаходились у комунальній власності та відповідали основним вимогам щодо інфраструктури та потенціалу для соціально-економічного розвитку. Обидві запропоновані ділянки, також включені до муніципальних планів розвитку.
3.3 Як були обрані майданчики?	Команда МОМ з питань житлового будівництва здійснила кілька виїзних місій до Краматорська та Северодонецька та перевірила доцільність запропонованих майданчиків: потенціал забудови ділянок, можливість побудови 250-300 квартир, розвиток транспортної інфраструктури, доступ до соціальної інфраструктури, а також екологічні та соціальні умови ділянок.
3.4 Як залучені представники місцевої громади?	По-перше, згідно з проектом, частка місцевої громади становить 20% прямих бенефіціарів: 150-250 людей у кожному з міст (300-500 загалом). По-друге, процес будівництва такого масштабу вимагає значної робочої сили, переважна більшість якої буде набрана серед місцевих жителів, які матимуть легальні трудові договори (офіційне працевлаштування). Крім того, МОМ передбачає залучення місцевих НУО та університетів як дорадчих партнерів проєкту.
3.5 Чи планує МОМ добудувати недобудовані будинки в районі Лазурного Краматорська, відомого як "Чечня"? Якщо так, то як було обрано майданчик?	МОМ не добудовуватиме недобудовані будинки. Наразі недобудови перебувають у власності приватної компанії, і всі права належать цій компанії та її акціонерам. МОМ вживатиме всіх можливих заходів, щоб забезпечити безпеку місцевих жителів обмеживши доступ до цих недобудов.
<b>4. Відбір бенефіціара</b>	
4.1 Як люди будуть проінформовані про можливість подати заявку?	У 2022 році буде оголошено конкурс заявок для бенефіціарів у Северодонецьку та Краматорську через офіційні джерела та засоби масової інформації. В рамках проєкту МОМ розповсюджуватиме форми заявок шляхом публікації на вебсайті МОМ, через мережу місцевих неурядових організацій, на всеукраїнських порталах організацій громадянського суспільства та через регіональні, районні та місцеві органи влади. Для кожного муніципалітету передбачається одна форма заявки, яка включатиме інформацію про наявні варіанти в кожному муніципалітеті, що дозволить потенційним бенефіціарам приймати обґрунтоване рішення.
4.2 Де можна знайти інформацію стосовно проєкту?	З метою забезпечення прозорості та підзвітності у спілкуванні з цільовими громадами та бенефіціарами, МОМ створить онлайн-платформу на офіційному вебсайті МТОТ для інформування про проєкт та взаємодії з потенційними



Запитання	Відповіді
	<p>бенефіціарами та іншими членами громади. Будуть створені різні механізми зворотного зв'язку: гаряча лінія, сторінка у Facebook та онлайн-форма зворотного зв'язку через майбутню онлайн-платформу. Це дозволить бенефіціарам та членам громади знаходити та запитувати інформацію, залишати коментарі або подавати скаргу.</p> <p>Поки що відповідну інформацію щодо реалізації проєкту можна знайти тут:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Для міста Северодонецьк - <a href="https://sed-rada.gov.ua/sievierodonecke-agentstvo-investicij-ta-rozvitku/mizhnarodna-organizaciya-z-migracij-i-mom">https://sed-rada.gov.ua/sievierodonecke-agentstvo-investicij-ta-rozvitku/mizhnarodna-organizaciya-z-migracij-i-mom</a></li><li>- Для міста Краматорськ - <a href="https://krm.gov.ua/">https://krm.gov.ua/</a></li><li>- Деякі оновлення також можна знайти на вебсторінці Міністерства реінтеграції : <a href="http://www.mtot.gov.ua">www.mtot.gov.ua</a></li></ul>
4.3 Кому будуть доступні квартири?	Як тільки завершиться робота з профілювання ВПО, розпочнеться процес розробки критеріїв відбору. Його координуватиме МОМ за участю місцевої влади, представників асоціацій ВПО та громадянського суспільства під наглядом Міністерства. Процес відбору буде чесним та прозорим. Згідно з проєктом, 80% квартир отримають ВПО, а 20% місцеві жителі.
4.4 Що таке профілювання ВПО?	Профілювання ВПО - це процес виявлення житлових потреб та уподобань як ВПО, так і жителів, що не є ВПО. МОМ проводить його у Северодонецьку і в Краматорську, отримана інформація буде використана при розробці критеріїв відбору, а також при розробці проєктної документації. Очікується, що результати профілювання ВПО допоможуть муніципалітетам розробити програми, спрямовані на більш ретельну допомогу громадам та з урахуванням поточних пріоритетів ВПО на місцевому рівні.
4.5 Хто вирішуватиме, хто саме отримає квартири?	Рішення прийматимуться спеціально створеними муніципальними органами управління у співпраці з МОМ та місцевим муніципалітетом відповідно до затвердженого механізму відбору. У разі необхідності буде залучена національна структура управління із залученням Міністерства.
4.6 Чи отримають квартири члени місцевої громади ?	Місцеві жителі, які відповідатимуть критеріям відбору, зможуть подати заявку та мають шанс бути обраними, оскільки 20% побудованих квартир передбачено для місцевих жителів.
4.7 Чи отримають квартири державні службовці?	Пріоритет не надаватиметься державним службовцям, однак місцеві жителі та ВПО, які працюють державними службовцями у Краматорську та Северодонецьку, можуть подати заявки, і до них застосовуватимуться ті самі критерії відбору, що й до інших заявників.
4.8 Як ви координували відбір бенефіціарів?	МОМ координуватиме відбір з муніципалітетами, представниками ВПО, громадськістю та Міністерством з питань реінтеграції.
4.9 Коли планується розпочати процес відбору орендарів?	Процес відбору орендарів планується розпочати у 2022 році після затвердження механізму відбору та переліку критеріїв донором та партнерами проєкту.
4.10 Які варіанти щодо отримання квартир будуть для ВПО / представників місцевої громади?	Розглядається 2 варіанта. Перший - це довгострокова (традиційна) орендна плата, коли орендарі платять щомісячну орендну плату та оплату комунальних послуг. У цьому випадку квартири залишатимуться у комунальній власності.



Запитання	Відповіді
	Другий варіант - оренда з правом подальшого викупу - буде доступний у разі внесення необхідних змін до законодавства. У цьому випадку бенефіціари, які оберуть це рішення, сплачуватимуть щомісячну орендну плату, комунальні платежі, а також додаткову плату за поступове придбання квартири протягом приблизно 15 років (або раніше, залежно від фінансових можливостей бенефіціара). Квартира буде передана у власність бенефіціарів після остаточного платежу.
4.11 Чи буде передбачена можливість подання скарг особами, які не пройшли відбір?	МОМ використовуватиме прозорі процедури відбору. Але якщо люди вважають, що деякі критерії не були правильно оцінені, і вони можуть надати переконливі (вагомі) докази, вони можуть подати скаргу до МОУ та комісії з відбору, або безпосередньо до МОМ через механізм подання скарг (використовуючи онлайн-платформу, письмові скарги чи гарячу лінію МОМ).
4.12 Що буде, якщо кількість заявників перевищуватиме кількість квартир?	Буде розроблено резервний список заявок на 20% від кількості наявних квартир, щоб покрити можливі випадки відмов, пізніх дискваліфікацій та ін.
4.13. Який буде технічний стан та оснащення готових квартир?	Квартири будуть з внутрішнім ремонтом та готові для в'їзду орендарів. Більшість квартир буде оснащена базовими сантехнічними та кухонними елементами, а також меблями. У квартирах, які будуть надаватись в оренду з правом подальшого викупу, будуть встановлені тільки кухня, душ та туалет.
<b>5. Управління та підзвітність</b>	
5.1 Хто буде володіти квартирами?	Після будівництва усі житлові одиниці будуть передані у комунальну власність муніципалітету. Квартири, які будуть надаватись в оренду з правом подальшого викупу, будуть передані у власність бенефіціарів після останнього платежу.
5.2 Скільки будуть коштувати квартири?	Остаточна вартість буде розрахована перед початком відбору бенефіціарів, і щомісячний платіж за оренду буде розрахований з урахуванням витрат на будівництво та реінвестиції, а також враховуючи індивідуальні соціально-економічні фактори. Вартість квартир, які будуть надаватись в оренду з правом подальшого викупу, буде покривати будівельні витрати.
5.3 Як буде передаватись право власності?	Усі житлові одиниці будуть у власності муніципалітетів. Для цього будуть прийняті відповідні рішення на міському рівні. Управління будівлями будуть здійснювати спеціально створені муніципальні органи управління. МОМ та муніципалітети будуть діяти відповідно до законодавства України.
5.4 Хто буде здійснювати управління та технічне обслуговування квартир?	Муніципальні органи управління керуватимуть щоденною діяльністю за проектом, а також будуть забезпечувати експлуатаційне та технічне обслуговування будівель та квартир.
5.5 Хто буде відповідальний за належне управління фінансами та нерухомістю, та як МОМ забезпечить, щоб це відбувалося прозоро?	МОМ буде підтримувати муніципалітети у створенні органів, відповідальних за підзвітне управління майном. В кінцевому рахунку, муніципалітети будуть повністю відповідальними за підзвітне управління будівлями. Міністерство буде здійснювати функції моніторингу та нагляду, буде перевіряти якість звітів по 2 напрямках: нагляд з боку уряду за проектом міжнародної технічної допомоги та діяльність, що стосується кооперації з МОМ.



Запитання	Відповіді
5.6 Чи буде існувати можливість перепродажу квартир їх власниками?	Цим проєктом МОМ хоче показати можливість використання підходу в управлінні майном, що є новим для України, але який працює в інших країнах. За цією моделлю будинки, побудовані муніципалітетами, залишаються у комунальній власності та пропонуються для зацікавлених людей в оренду за ціною нижчою, ніж ринкова. Така Концепція муніципального житла успішно застосовується в деяких західноєвропейських країнах. Це збільшить муніципальні доходи для майбутнього будівництва та розвитку інфраструктури, а також залучить нових людей, які приїдуть до громади та залишаться там. МОМ очікує, що квартири будуть або у комунальній власності, або у приватній, якщо особа вирішить придбати її і він/вона проживатиме в ній довгий час. Щоб запобігти корупції та спекулятивним ціновим ризикам, ми встановимо заборону перепродажу впродовж визначеного періоду часу.
5.7 Хто сплачуватиме вартість комунальних послуг ?	Орендарі будуть сплачувати рахунки за комунальні послуги. Оскільки проєкт передбачає використання енергоефективних рішень та технологій, очікується, що остаточна вартість використаних послуг буде доступною для бенефіціарів.
5.8 Яким чином МОМ забезпечить, щоб усі результати проєкту були соціально справедливими та неупередженими та, щоб приймаюча громада була залучена до проєкту?	МОМ проведе оцінку впливу на довкілля (та соціальне середовище), а також профілювання ВПО. Результати досліджень будуть використані для подальшого прийняття рішень. Обидва дослідження будуть завершені у першій половині 2021 р. Щоб переконатись, що всі результати проєкту соціально справедливі та неупереджені та забезпечити залучення приймаючої громади, а також враховуючи внесок від муніципалітетів, 20% нових житлових одиниць будуть надані місцевим жителям на тих же або подібних умовах, що і для ВПО. Окрім цього, планується залучення місцевих громад у процес обговорення проєктів забудови, розвитку інфраструктури, механізму відбору та ін. шляхом проведення фокус-груп, публічних зустрічей та слухань.
<b>6. Юридичний статус/статус ВПО</b>	
6.1 Чи втрачається статус внутрішньо переміщеної особи, якщо така особа стала орендарем квартири?	Можливий відбір в якості орендаря квартири, збудованої за цим проєктом, не впливає на реєстрацію в статусі ВПО.
6.2 Як і з ким орендарі квартир укладатимуть договори, регулюючи їх проживання та виплати?	Усі кроки у проєкті будуть законодавчо оформлені між муніципалітетом та орендарями. Основною стороною договору для орендарів буде муніципальний орган управління та муніципалітет.
6.3 Що робити, якщо зусилля МОМ з адвокації змін до законодавства щодо моделі оренди з правом подальшого викупу не будуть успішні? Чи будуть інші можливості отримати квартиру у приватну власність?	Якщо не будуть прийняті зміни до законодавства, які дозволять реалізувати модель оренди з правом подальшого викупу, МОМ намагатиметься погодити з донором використання наявних можливостей законодавства України для забезпечення передачі квартир у власність орендарів, якщо буде відповідне бажання з їх боку (наприклад субсидовані іпотечні кредити).