

РЕФОРМУВАННЯ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Ця публікація була підготовлена Інститутом Житла за сприяння Helvetas Swiss Intercooperation у межах підтримки України з боку Швейцарії за фінансування Swiss Solidarity у ході реалізації проекту «Сильна громада».

Зміст цього матеріалу є виключною відповідальністю його авторів.

Інформація, що представлена у публікації, не завжди відображає погляди Helvetas та Swiss Solidarity.

липень 2025

I. КОРОТКИЙ ЗМІСТ	4
II. КОНТЕКСТ	5
III. МЕТОДОЛОГІЯ	11
IV. СИСТЕМА СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ	13
4.1. Соціальне житло як об'єкт	13
4.2. Суб'єкти системи соціального житла	22
4.2.1. Органи державної влади	24
4.2.2. Органи місцевого самоврядування	28
4.2.3. Оператори доступного житла	33
4.2.4. Отримувачі соціального житла	40
4.3. Підтримка суб'єктів та об'єктів	57
V. ПОРЯДОК НАДАННЯ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА	64
VI. ВИСНОВКИ	73

I. КОРОТКИЙ ЗМІСТ

Житловий сектор України потребує комплексного реформування. Поточна ситуація характеризується фактично відсутністю житлового фонду соціального призначення, що спричинено застарілою нормативно-правовою базою та неефективними механізмами його надання. Чинне законодавство України визначає соціальне житло як таке, що безоплатно надається громадянам, які потребують соціального захисту, проте встановлює такі критерії для отримувачів, що роблять його доступним лише для найбільш вразливих та неплатоспроможних категорій населення (напр., критерій дохідності, що не може перевищувати 4454 грн/міс.).

Міжнародний досвід демонструє ширший підхід до соціального житла, яке охоплює різноманітні моделі субсидованого попиту та пропозиції, або регульованого за вартістю житла для громадян з низьким та середнім доходом. У багатьох європейських країнах соціальне житло становить значну частку житлового фонду (до 20-30%) та управляється спеціалізованими операторами, які підтримують житло у належному стані та економічно зацікавлені у його розбудові.

Для вирішення житлових проблем в Україні у 2022 році започатковано житлову реформу, ключовими елементами якої є проекти законів «Про основні засади житлової політики» №12377 та «Про соціальне житло». Паралельно запущено експериментальні проекти будівництва муніципального (соціального) орендного житла, які передбачають більш гнучкі критерії для отримувачів та залучення різних джерел фінансування.

Поточна реформа передбачає створення ефективної системи соціального житла, що включає:

- розширення кола отримувачів соціального житла з підвищенням порогу доходу до рівня, що дозволить охопити середній клас та побудувати економічно вигідну й стабільну модель соціального житла;
- запровадження інституту операторів доступного житла різних форм власності;
- створення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи для прозорого й автоматичного розподілу житла;
- встановлення справедливої орендної плати, що не перевищуватиме 20% доходу домогосподарства;
- застосування бальної системи для визначення пріоритетності надання житла;
- залучення різноманітних механізмів фінансування, включаючи державно-приватне партнерство.

Сьогодні Україна робить перші кроки до побудови ефективної, справедливої та сучасної системи житлової політики, яка відповідатиме як міжнародним стандартам, так і потребам суспільства в умовах повоєнного відновлення.

II. КОНТЕКСТ

Право громадян на соціальне житло закріплено в статті 47 Конституції України, згідно з якою особам, які потребують соціального захисту, житло надається державою або органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону.

Нормативне регулювання функціонування соціального житла в Україні здійснюється через низку законодавчих актів, серед яких:

- Житловий кодекс України від 30.06.1983 №5464-X;
- Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 №3334-IV;
- Закон України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 04.09.2008 №500-VI;
- Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» від 23.07.2008 №682;
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом» від 19.03.2008 №219.

Відповідно до чинного Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»:

- житловий фонд соціального призначення - сукупність соціального житла, що надається громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту;
- соціальне житло - житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк;
- соціальний гуртожиток - соціальне житло, яке надається громадянам України на час їх перебування на соціальному квартирному обліку за умови, що таке житло є єдиним місцем їх проживання.

Проте наявне в законодавстві визначення соціального житла, на думку авторів даного дослідження, не відповідає логіці й стандартам юридичної техніки, а також ускладнює розуміння механізму надання житла, у зв'язку з чим в Україні фактично відсутній житловий фонд соціального призначення, що підтверджується статистичними даними щодо кількості соціального житла в Україні¹.

¹ Дослідження Інституту Житла «Муніципальний житловий фонд в Україні». Це дослідження дає глибокий аналіз основних факторів, поточного стану муніципального та соціального житла, а також окреслює конкретні кроки, які могли б покращити управління та використання цим житлом.

1469 територіальних громад в Україні

164 (11%) територіальних громад, які мають житловий фонд соціального призначення*

100% об'єктів перебувають у комунальній власності

Лідери:

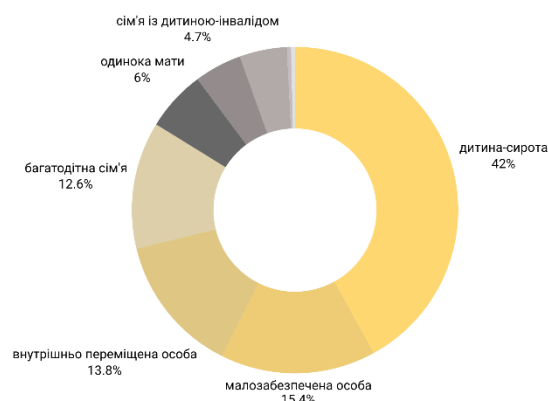


34 м2 середня площа об'єктів

* відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»
12925 органів місцевого самоврядування в Україні

2515
2515 осіб проживають у соціальному житлі

3278
3278 осіб перебувають на соціальному квартирному обліку

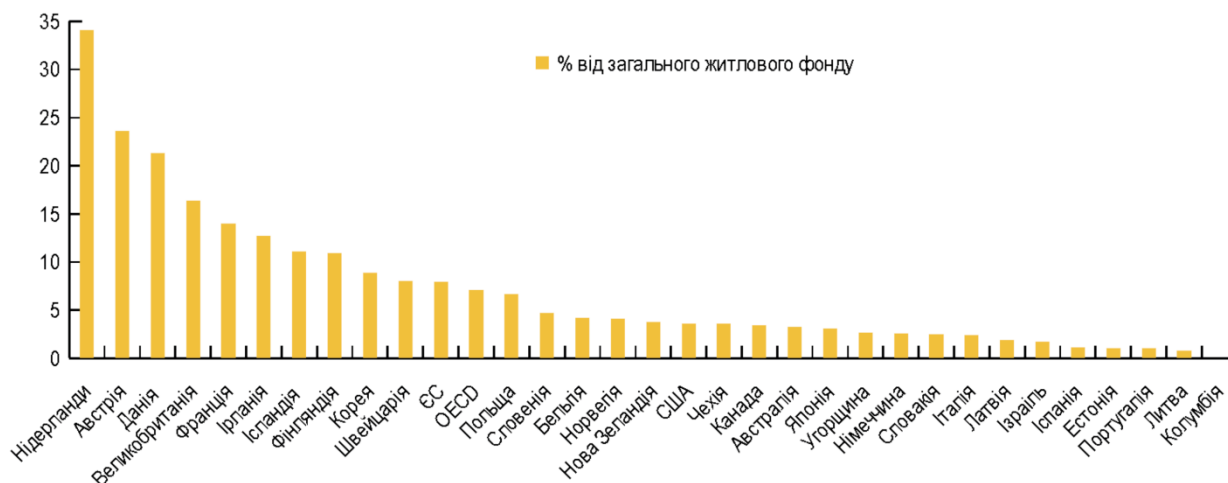


Натомість міжнародна практика демонструє широку палітру підходів до визначення соціального житла. У країнах ЄС соціальне житло охоплює як житло для найбільш вразливих категорій населення, так і різноманітні моделі субсидованого чи регульованого за вартістю житла, які реалізуються через муніципалітети, неприбуткові організації або державні агентства. Наприклад:

- в Австрії соціальне житло є субсидованим житлом, яке доступне широкому колу громадян із низьким та середнім доходом;
- у Чехії немає окремого визначення поняття «соціальне житло». Таким житлом є орендне житло, що надається людям, які переживають житлову кризу або перебувають під її загрозою, а також переобтяжені витратами на житло;
- у Фінляндії соціальне орендне житло фінансується через державні програми (Центр житлового фінансування та розвитку Фінляндії, ARA) та надається згідно із соціальними критеріями. Мешканці квартир, що фінансуються за рахунок довгострокових кредитів на субсидування відсотків, відбираються за соціальною ознакою;
- у Франції та Німеччині соціальне житло є результатом державного субсидування (у т.ч. житло, побудоване за рахунок державної допомоги, податкових пільг та кредитів за пільговими ставками) для підтримки тих, хто не може забезпечити себе житлом самостійно;
- у Польщі соціальне житло є орендним та включає державне регулювання доступу та фінансову підтримку некомерційних операторів/ надавачів житла.

Поряд із цим частка соціального житла в різних країнах світу варіюється залежно від політики держави, ринкових та історичних умов. У деяких країнах соціальне житло становить значну частку житлового фонду та може сягати 20-30%. Кількість соціального житла/ житла для соціальної оренди як частка від загального житлового

фонду в інших країнах світу (станом на 2022 або останній доступний рік) зображена на діаграмі нижче.

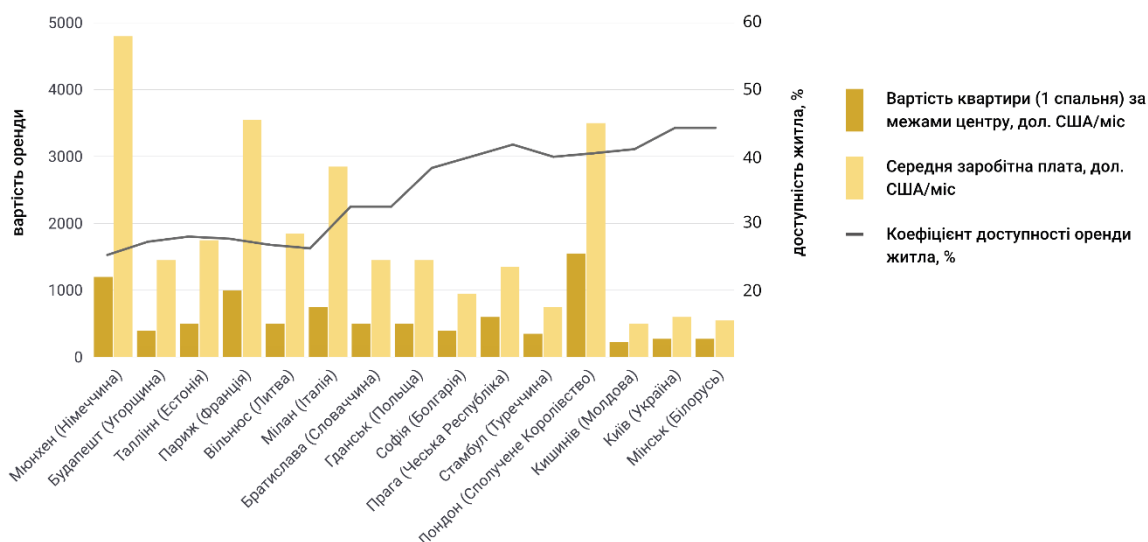


Соціальне житло, за визначенням ОЕСР, - це житлові орендні приміщення, які надаються за цінами нижчими за ринкові та розподіляються за визначеними правилами (наприклад, відповідно до встановлених потреб або черги очікування). У багатьох країнах воно є важливим інструментом забезпечення житлом людей, які не можуть дозволити собі придбати або орендувати його на відкритому приватному ринку. На сектор соціального житла припадає майже 28 мільйонів одиниць житла в країнах ОЕСР та ЄС, що становить у середньому від 6 до 7% житлового фонду.

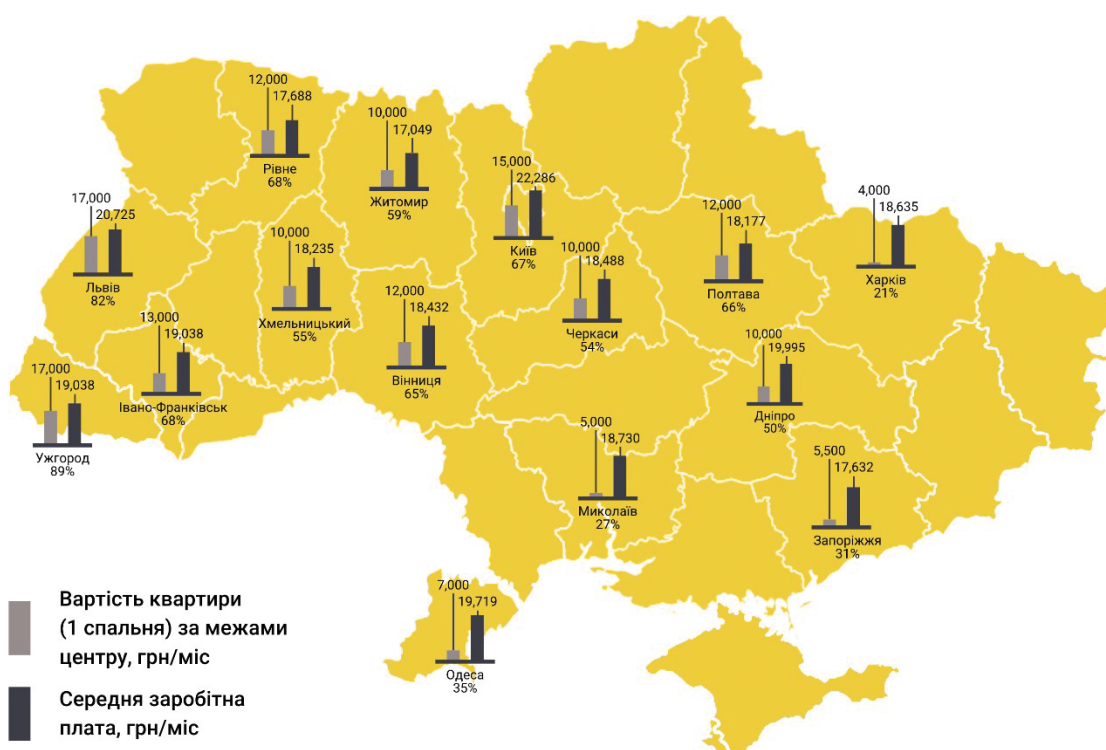
Водночас в українському законодавстві паралельно використовується поняття «доступне житло», яке не слід ототожнювати із соціальним. Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008 № 800-VI визначає доступне житло як житло, що будується за державної підтримки, зокрема шляхом оплати 30–50% його вартості або через надання пільгових іпотечних кредитів. Таким чином, в Україні термін «доступне житло» стосується фінансового інструменту, тоді як у міжнародній практиці це ширше поняття, що охоплює соціальне житло, а також інші механізми пільгового, здешевленого житла, що наведено на зображенні.



Доступним житлом у міжнародній практиці визнається те житло, на яке особа/ домогосподарство витрачає не більше 30% свого сукупного доходу.



Коефіцієнт доступності оренди житла в деяких країнах Східної Європи, 2021 р.; %
Джерело: Когатько Ю. Л. Соціальна підтримка у вирішенні житлового питання: міжнародний досвід, ситуація в Україні / Ю. Л. Когатько, А. Г. Реут // Економіка та суспільство. – 2022. – Вип. 45.



З огляду на обмеження чинної житлової правової бази та виклики, з якими Україна зіштовхнулася після початку повномасштабного вторгнення, у 2022 році під координацією профільного Міністерства розвитку громад та територій України розпочалась житлова реформа .

За підтримки міжнародних партнерів і національних експертів був розроблений проект Закону України «Про основні засади житлової політики» №12377 (підтриманий у першому читанні Верховної Ради України 16.07.2025), покликаний замінити застарілий Житловий кодекс 1983 року. Поряд із цим також перебуває у процесі розробки проект Закону України «Про соціальне житло». Обидва документи є ключовими індикаторами в рамках реалізації Ukraine Facility Plan. Водночас, рішенням Міністерства розвитку громад та територій України у травні 2025 року утворено Міжвідомчу робочу групу з питань розробки Державної стратегії житлової політики, першого стратегічного документу національного рівня з питань житла.

Станом на липень 2025 року правовий режим соціального житла в Україні залишається регульованим чинним Житловим кодексом України, але починає розглядатись стейкхолдерами та міжнародними партнерами у перспективі поточної реформи. З метою апробації нових підходів, Урядом України було прийнято рішення паралельно запустити два пілотні експериментальні проекти:

- Постанова Кабінету Міністрів України «Про реалізацію експериментального проекту щодо створення фонду муніципального (соціального) орендного житла та надання його в оренду» від 02.07.2025 № 796 (фінансування реалізовуватиметься за рахунок місцевих бюджетів та грантової і кредитної складової від Європейського інвестиційного банку, а також передбачена можливість залучення коштів інших міжнародних партнерів, українських банків та інвесторів);
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про реалізацію експериментального проекту щодо забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб з Маріупольської міської територіальної громади» від 07.07.2025 № 814 (фінансування проекту здійснюється коштом бюджету Маріупольської громади, а також очікується співфінансування міжнародних партнерів).

Ці ініціативи покликані протестувати нові підходи в умовах, коли реформа ще триває, а нормативна база тільки формується.

У міжнародній практиці термін «соціальне житло» нерідко вживається поряд із поняттям «публічне житло». Водночас у чинному законодавстві України відсутнє нормативне визначення публічного житла. Поточна реформа житлової політики свідомо не використовує цей термін як заміник поняття соціального житла. Такий підхід обумовлений позицією нормотворців й експертів, згідно з якою соціальне житло включає механізм соціальної оренди. Цей механізм може бути застосований не лише до житла, яке перебуває у державній або комунальній власності (тобто публічного житла), а й до приватного житла за умови згоди його власника.

Водночас соціальне житло не слід ототожнювати з тимчасовим житлом. Попри те, що ці категорії наразі врегульовані чинним законодавством України, відповідно до логіки поточної реформи житлової політики, соціальне житло має поступово інтегрувати функції тимчасового, що передбачає в подальшому відмову від терміну «тимчасове житло» в нормативно-правовій базі. Такий підхід дозволить уніфікувати підходи до забезпечення осіб житлом та спрямований на формування сталої, соціально орієнтованої системи, у якій житло тимчасового характеру розглядатиметься як одна з форм соціального житла з відповідним механізмом оренди, субсидії або підтримки.

III. МЕТОДОЛОГІЯ

Дане дослідження спирається на комплексний методологічний підхід, що інтегрує різноманітні аналітичні інструменти та джерела інформації для забезпечення всебічного аналізу проблематики соціального житла.

Автори дослідження, будучи безпосередніми учасниками процесу житлової реформи України та експертами з розробки законопроектів «Про основні засади житлової політики», «Про соціальне житло» та інших нормативних актів, застосували метод дедуктивного аналізу, відповідно до якого кожен аспект соціального житла розглядається у чотирьох послідовних вимірах:

- міжнародна практика;
- чинне законодавство України;
- експериментальний проект створення фонду муніципального (соціального) орендного житла (Постанова КМУ від 02.07.2025 №796);
- житлова реформа (проекти законів України «Про основні засади житлової політики» та «Про соціальне житло»).

Така структура послідовно витримана в усіх розділах дослідження з наведенням порівняльних таблиць для систематизації ключових положень.

Інформаційну базу дослідження складають:

- нормативно-правові акти України (чинне законодавство та проекти актів);
- міжнародні документи й дослідження;
- статистичні дані державних органів та ринкові показники;
- експертні висновки та матеріали робочих груп з розробки житлового законодавства.

У процесі дослідження застосовано наступні методи:

- порівняльно-правовий аналіз: зіставлення чинного законодавства з проектами нових актів, порівняння української моделі соціального житла з міжнародними аналогами, аналіз експериментальних проектів у контексті загальної реформи;
- системний аналіз: розгляд соціального житла як взаємопов'язаної системи елементів, виявлення структурних зв'язків між суб'єктами та об'єктами, оцінка механізмів взаємодії учасників процесу;
- економічний аналіз: розрахунок показників доступності житла, оцінка фінансових механізмів забезпечення житлом, аналіз формул розрахунку орендної плати;
- соціологічний підхід: аналіз категорій отримувачів соціального житла, оцінка критеріїв права на соціальне житло, дослідження соціальних ефектів різних моделей;

-
- інституційний аналіз: дослідження функцій державних органів, органів місцевого самоврядування та операторів житла, аналіз інституційної спроможності суб'єктів системи, оцінка ефективності наявних механізмів.

Методологічні обмеження дослідження полягають у динамічності законодавчого процесу та недостатності статистичних даних щодо соціального житла в Україні.

Практична спрямованість дослідження орієнтована на:

- удосконалення законодавчої бази;
- розробку ефективних механізмів надання соціального житла;
- формування рекомендацій для органів влади;
- адаптацію міжнародного досвіду;
- створення основи для подальших досліджень.

Застосований методологічний підхід забезпечує комплексний аналіз проблематики соціального житла в Україні та формування науково обґрунтованих рекомендацій з урахуванням міжнародного досвіду та національної специфіки.

IV. СИСТЕМА СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Одна із версій проекту Закону України «Про соціальне житло» вперше вводить поняття системи соціального житла, яка представляє собою сукупність суб'єктів, об'єктів системи соціального житла та способів взаємодії між ними. Хоча сам термін «система соціального житла» має під собою науково-теоретичне підґрунтя, він дозволяє комплексно розглядати сутність соціального житла, сприяючи глибшому розумінню його сутності та взаємозв'язків між учасниками цього процесу. Крізь призму системного підходу соціальне житло повинно дати відповіді на такі ключові питання, що стосуються його змісту:

- що є соціальним житлом? (об'єктний склад, тобто конкретні характеристики, типи житлових приміщень, вимоги до об'єктів нерухомого майна, які можуть бути соціальним житлом);
- хто має право на соціальне житло? Хто формує та реалізує політику щодо соціального житла? (суб'єктний склад, тобто хто саме може претендувати на отримання соціального житла, а також хто відповідає за розробку і реалізацію політики в цій сфері);
- які повноваження, права та обов'язки учасників правовідносин у сфері соціального житла? (способи взаємодії між усіма учасниками процесу).

4.1. Соціальне житло як об'єкт

а) міжнародна практика

Забезпечення гідного соціального житла є одним із ключових інструментів реалізації права на житло в європейських країнах. Хоча підходи до будівництва та управління соціальним житлом різняться, переважно всі держави мають спільну мету — гарантувати мінімальні стандарти безпеки, гігієни, доступності й комфорту для вразливих категорій населення.

У всіх країнах (Велика Британія, Франція, Італія, Німеччина, Нідерланди, Іспанія та ін.) соціальне житло регулюється на рівні із приватним, а в деяких країнах навіть підлягає більш суворим стандартам, особливо щодо енергоефективності, безпеки та інклюзивності. Наприклад, у Лондоні соціальне житло має відповідати Decent Homes Standard, який охоплює технічний стан, сучасні зручності, теплоізоляцію, відсутність ризиків для здоров'я. У 2023 році були ухвалені додаткові регуляції («Awaab's Law»), які зобов'язують муніципалітети оперативно усувати недоліки в соціальних будинках.

У Франції, Нідерландах, Великій Британії активно впроваджуються екологічні стандарти, а також вимагається використання енергоощадних матеріалів (HQE - Haute Qualité Environnementale, Passivhaus).

У багатьох країнах світу існують законодавчо встановлені або рекомендовані мінімальні норми площі, які застосовуються до соціального житла.

Країна	Мінімальна площа	Примітки
Велика Британія (Лондон)	37 кв.м. на 1 особу. Мінімальна площа спальні: 7,5 кв.м. на 1 особу.	Закон про житло 1985 року
Франція	14 кв.м. на 1 особу. Мінімальна площа спальні: 7-9 кв.м. на 1 особу.	Закон про солідарність та оновлення міст SRU (2000 р.) та його зміни (2013 р.) зобов'язують муніципалітети мати щонайменше 20–25% соціального житла від загального житлового фонду.
Італія	14 кв.м. на перших чотирьох осіб та по 10 кв.м. на наступних	Наказ Міністерства від 1975 року
Німеччина (Гессен)	7 кв.м. на 1 особу (тимчасове житло)	Загалом у Німеччині норми соціального житла здебільшого мають функціональний характер, ніж жорстко встановлені вимоги до норми площі.
Нідерланди	12 кв.м. на 1 особу	Офіційні стандарти Flexwonen (тимчасові житлові приміщення)
Іспанія (Каталонія)	20–36 кв.м. на одну особу	Декрет 141/2012. Норма площі залежить від того, чи йдеться про старий або новий житловий фонд.

В усіх країнах діє жорсткий контроль над відповідністю соціального житла мінімальним стандартам:

- регулярні перевірки технічного стану;
- обов'язкові сертифікати придатності до проживання;
- чіткі вимоги до інклюзивності (ширина дверей, пандуси, ліфти тощо).

У багатьох юрисдикціях (напр., у Каталонії та Нідерландах) муніципалітети відіграють провідну роль у відборі, розподілі та обслуговуванні соціального житла, а також зобов'язані дотримуватися чітких процедур і термінів для ремонту чи реконструкції житла.

Більше інформації щодо вимог до якості та доступності житла також міститься у Гайдлайні з питань житла і здоров'я, опублікованому у 2018 році Всесвітньою організацією охорони здоров'я.

Соціальне житло в країнах ЄС розглядається не як короткостроковий інструмент для подолання житлової кризи, а як повноцінна складова житлової політики, спрямована на забезпечення гідних умов проживання для різних категорій населення. Таке житло відповідає високим стандартам якості, безпеки, енергоефективності, доступності та інклюзивності, і забезпечує людям можливість інтеграції в громаду, стабільності та соціальної мобільності. Саме тому соціальне житло в ЄС все частіше розглядається як стратегічна інвестиція у розвиток громади, а не як фінансовий тягар для держави.

b) чинне законодавство України

Відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» соціальне житло має відповідати:

- архітектурно-планувальним і технічним нормам;
- санітарно-гігієнічним вимогам;
- будівельним нормам;
- стандартам і правилам щодо доступності для маломобільних груп населення, у тому числі для осіб з інвалідністю, та бути придатним для проживання.

Чинними державними будівельними нормами України, ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення», передбачено розподіл житла на дві категорії. Разом з тим поняття «соціальне» наразі в державних будівельних нормах не згадується.

Надання особам квартир, будинків із житлового фонду соціального призначення та жилих приміщень у соціальних гуртожитках проводиться за нормою, встановленою не ДБН, а органом місцевого самоврядування. Саме орган місцевого самоврядування надає соціальне житло, але площею не менше мінімальної норми, яка встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Так, Постановою Кабінету Міністрів України «Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом» від 19.03.2008 №219 встановлено такі тимчасові мінімальні норми забезпечення соціальним житлом:

- 6 кв.м. житлової площі на одну особу в соціальних гуртожитках;
- 22 кв.м. загальної площі² на сім'ю із двох осіб і додатково 9,3 кв.м. загальної площі на кожного наступного члена сім'ї у квартирах, одноквартирних будинках із житлового фонду соціального призначення.



Стосовно доступності для маломобільних груп населення³, в Україні діють ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», вимоги яких є обов'язковими для виконання всіма юридичними та фізичними особами на території України, крім будівництва індивідуальних житлових будинків.

Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» передбачено, що формування фондів житла соціального призначення здійснюється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, а також коштів приватних юридичних та фізичних осіб. Порядок визначення вартості формування житлового фонду соціального призначення (крім соціальних гуртожитків) за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів шляхом будівництва нового житла, реконструкції існуючих жилих будинків, а також переобладнання нежилих будинків у жилі затверджено відповідною постановою Кабінету Міністрів України від 21.03.2007 №523.

Вищезазначеним порядком передбачено, що вартість спорудження 1 кв.м. будівництва об'єктів житлового фонду не повинна перевищувати відповідної опосередкованої вартості, що визначається Міністерством за регіонами.

Станом на 01.07.2025 опосередкована вартість будівництва 1 кв.м. загальної площі квартир (з урахуванням ПДВ) в Україні становить 25382,00 грн.⁴ Для порівняння, середня ринкова вартість 1 кв.м. житла економкласу на первинному ринку на території України станом на липень 2025 року становить близько 41000,00 грн.⁵

Варто підкреслити, що методика визначення вартості будівництва соціального житла затверджена відповідною постановою Кабінету Міністрів України ще у 2007 році та з того часу не зазнавала змін. З урахуванням суттєвих трансформацій у законодавстві, структурі ринку та соціально-економічних умовах країни, які відбулися за цей період, практична застосовність зазначеного підходу, зокрема у контексті прирівнювання вартості будівництва соціального житла до

² Житлова площа - це сума площ житлових кімнат, тобто приміщень, призначених для проживання (спальня, вітальня, дитяча). Загальна площа включає в себе житлову площу, а також площі підсобних приміщень, таких як кухня, коридори, санвузли, комори, а також балкони, лоджії, тераси, веранди, якщо вони є частиною квартири або будинку. Іншими словами, загальна площа - це площа всієї квартири чи будинку, а житлова - лише та частина, яка використовується безпосередньо для проживання.

³ Відповідно до ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», маломобільні групи населення – це особи, які відчувають труднощі при самостійному пересуванні, одержанні послуги, необхідної інформації або при орієнтуванні у просторі, зокрема особи з інвалідністю, особи з тимчасовим порушенням здоров'я, вагітні жінки, громадяни похилого віку, особи з дитячими візками: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

⁴ Наказ Міністерства розвитку громад та територій від 16.07.2025 № 1155 «Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розрахованих станом на 01.07.2025 <https://mindev.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennia-pokaznykiv-oposeredkovanoi-vartosti-sporudzhennia-zhytla-za-rehionamy-ukrainy-rozrakhovanykh-stanom-na-01-lypnia-2025-roku>)

⁵ Статистика первинної нерухомості (станом на 03.07.2025): <https://lun.ua/misto/stat/primary/kyiv>

опосередкованих показників за регіонами, є обмеженою та неактуальною. На сьогодні цей опосередкований показник виконує інші функції і не призначений для відображення реальної ринкової вартості будівництва.

с) експериментальний проект створення фонду муніципального (соціального) орендного житла (Постанова КМУ від 02.07.2025 №796)

У рамках експериментального проекту передбачається, що муніципальним (соціальним) орендним житлом будуть квартири в багатоквартирних житлових будинках, збудованих в рамках експериментального проекту, що включені до фонду муніципального (соціального) орендного житла.

Надання муніципального (соціального) орендного житла в рамках реалізації експериментального проекту здійснюється із розрахунку 13,65 кв.м. загальної площі на одну особу, із можливим її перевищенням до 3,96 кв.м. на одну особу, але не більше 40 кв.м. загальної площі на сім'ю із двох осіб або одинокі особи і не менше площі однокімнатної квартири.

Муніципальне (соціальне) орендне житло має відповідати вимогам будівельних норм, зокрема вимогам ДБН В.2.2-15:2019 до житла II категорії, ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» і мати у своєму складі протирадіаційні укриття та/або споруди подвійного призначення із захисними властивостями протирадіаційних укриттів згідно з вимогами ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту».

Надане муніципальне (соціальне) орендне житло має бути придатним для проживання та відповідати санітарно-технічним стандартам, з урахуванням інфраструктури населеного пункту. Воно повинно бути забезпечене працюючими системами електропостачання, опалення, водопостачання, водовідведення, газопостачання (за наявності), а також доступом до електронних комунікацій.

Для внутрішньо переміщених осіб та окремих вразливих категорій населення, забезпечується базове облаштування житла побутовою технікою (холодильник, пральна машина, бойлер та за потреби автономне опалення) та меблями (ліжка, шафи, письмовий стіл, стільці, кухонний гарнітур, обідній стіл тощо)⁶. Інші категорії осіб можуть отримати відповідне оснащення на підставі індивідуального звернення.

Квартири для осіб похилого віку та осіб з інвалідністю, зокрема дітей, надаються за можливості на перших або других поверхах, або в будинках, обладнаних ліфтами.

Проектна документація на будівництво муніципального (соціального) орендного житла може розроблятися із застосуванням проектів повторного використання у будівництві або проектних рішень для повторного використання у будівництві. Законодавством України визначено, що проект повторного використання у будівництві - це документація, яка включає архітектурно-планувальні, конструктивні, технічні та технологічні рішення для умов будівництва, визначених завданням на проектування, призначена для багаторазового застосування під час розроблення проектною документації на будівництво об'єктів або їх відокремлених частин,

⁶ Відповідно до п. 9 Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 13.04.2011 № 461

включає експертну оцінку з позитивним висновком та затверджується відповідним замовником⁷.

Для реалізації експериментального проекту Агентство відновлення України рекомендує органам місцевого самоврядування/ військовим адміністраціям населених пунктів перелік проектів повторного використання у будівництві для використання під час будівництва муніципального (соціального) орендного житла та забезпечує оприлюднення такого переліку у формі відкритих даних на Єдиному державному веб-порталі відкритих даних⁸.

Застосування проектів повторного використання є обґрунтованим з огляду на необхідність оптимізації часових ресурсів, адже стадії проектування та проходження експертизи є тривалими та ресурсоемними. У рамках реалізації Проекту зі створення соціального житла, який передбачає будівництво 52 житлових будинків, використання типових проектів дає змогу суттєво скоротити строки реалізації, знизити ризики неякісної проектної документації, а також уникнути додаткових затримок і здорожчання будівельних робіт.

Крім прискорення процесів, повторне використання проектів може також сприяти зменшенню вартості будівництва за рахунок уніфікованих рішень. Водночас наразі відсутня інформація щодо критеріїв, за якими Агентство відновлення України здійснюватиме відбір таких типових проектів для будівництва соціального житла.

Слід також враховувати, що будь-який типовий проект потребуватиме адаптації (прив'язки) до конкретної земельної ділянки, що є окремою платною послугою. Окрім вартості самої ділянки, органи місцевого самоврядування нестимуть витрати на розроблення проекту землеустрою та за потреби зміну цільового призначення земельної ділянки відповідно до вимог проекту. Забезпечення ділянки інженерною інфраструктурою (електро-, водо-, газо- та теплопостачання, водовідведення) включає отримання технічних умов, проектування, розроблення необхідної документації, а також придбання матеріалів і проведення будівельно-монтажних робіт, і ці витрати також покладаються на органи місцевого самоврядування.

Відповідно до Пояснювальної записки до проекту відповідної Постанови, орієнтовна вартість будівництва 1 кв.м. житла становитиме близько 42000,00 грн. Незважаючи на те, що цей показник перевищує встановлену на рівні регіонів опосередковану вартість спорудження житла (яка, як вже зазначалось вище, має на меті інші завдання), він є обґрунтованим і відповідає реальній ринковій ціні з урахуванням поточних економічних умов, інфляційних процесів, нестачі кадрових ресурсів, вартості будівельних матеріалів та послуг, а також необхідності дотримання сучасних будівельних стандартів і норм. Запровадження прозорого та обґрунтованого механізму ціноутворення дозволить забезпечити не лише фінансову обґрунтованість витрат, а й підвищить довіру до реалізації проекту з боку партнерів,

⁷ Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення, здійснення експертизи та застосування проектів повторного використання у будівництві та внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 560 і від 23 травня 2011 р. № 554» від 14 жовтня 2022 р. № 1160

⁸ Єдиний державний веб-портал відкритих даних створено на виконання Закону України «Про доступ до публічної інформації» та постанови Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 2015 р. № 835 «Про затвердження Положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних». Портал призначений для забезпечення надання доступу до публічної інформації у формі відкритих даних та передбачає доступ до інформації органів влади з можливістю її наступного використання: <https://data.gov.ua/>

інвесторів і громадськості. Такий підхід сприятиме ефективному плануванню бюджетних коштів, мінімізації ризиків нецільового використання ресурсів і своєчасній реалізації запланованих обсягів будівництва у межах проєкту.

d) житлова реформа (проекти законів України «Про основні засади житлової політики» та «Про соціальне житло»)

Проектом Закону України «Про основні засади житлової політики» №12377, який покликаний замінити застарілий Житловий кодекс та закласти рамку для нового житлового законодавства, передбачено, що соціальне житло - це житло, яке надається особам, у тому числі з числа тих, які потребують соціального захисту, особам, які вимушені залишити своє місце проживання з підстав, що загрожують життю та здоров'ю особи або стану та безпеці займаного житла, іншим категоріям осіб, визначеним законом, за договором оренди соціального житла, що надається з доступним рівнем орендної плати залежно від рівня доходу особи (сім'ї), домогосподарства та з урахуванням пільг, гарантій та субсидій, на які вони можуть претендувати відповідно до закону.

Інформація про соціальне житло вноситься до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи⁹.

Соціальне житло має відповідати принципу адекватного житла та вимогам до споживчої якості житла, тобто вимогам до площ, експлуатаційних, санітарно-гігієнічних та інших характеристик житла, придатного для постійного або тимчасового проживання, які затверджуються Міністерством.

Проектом Закону України «Про соціальне житло» пропонується передбачити, що об'єкт системи соціального житла - це житло, яке на підставі рішення відповідного органу державної влади (іншого суб'єкта управління об'єктами державної власності, визначеного законом, або уповноваженого ним суб'єкта) або місцевого самоврядування, або уповноваженого ними органу, власника житла приватної форми власності використовується як соціальне житло за договором оренди соціального житла, та інформацію про яке внесено до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Проектом Закону України «Про соціальне житло» також пропонується передбачити, що надання соціального житла за договором оренди здійснюється з урахуванням кількості членів сім'ї орендаря та вимог до споживчої якості житла; особам похилого віку, багатодітним сім'ям з неповнолітніми дітьми та відповідним категоріям осіб з інвалідністю і хворих за висновком лікувально-профілактичного закладу соціальне житло надається на нижніх поверхах або в будинках з ліфтами; соціальне житло має бути обладнане засобами безперешкодного доступу для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

Конкретні вимоги щодо площі, експлуатаційних, санітарно-гігієнічних та інших характеристик житла, придатного для проживання, будуть встановлені окремим рішенням Уряду. Водночас, чинні постанови Кабінету Міністрів України «Про

⁹ Єдина інформаційно-аналітична житлова система — інформаційно-комунікаційна система, що забезпечує збирання, накопичення, захист, облік, відображення, обробку та надання відомостей про житловий фонд України, а також про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло.

встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом» від 19.03.2008 №219 та «Про затвердження Порядку визначення вартості формування житлового фонду соціального призначення (крім соціальних гуртожитків) за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів» від 21.03.2007 №523 мають бути скасовані після прийняття та набрання чинності Законом України «Про соціальне житло».

	Міжнарод на практика	Чинне законодавство України	Експеримент. проект створення фонду муніципального (соціального) орендного житла	Житлова реформа
Мінімальні норми площі до соціального житла	7-36 кв.м. на 1 особу	6-11 кв.м. житлової площі на 1 особу	13,65-40 кв.м. загальної площі на 1 особу	наразі не передбачено
Стандарти якості до соціального житла	високі стандарти якості, безпеки, енергоефектив., доступності та інклюзивності, що можуть бути більш жорсткими, ніж до будівництва інших видів житла	відповідність ДБН	відповідність ДБН, у т.ч. ДБН В.2.2-5:2023 "Захисні споруди цивільного захисту"	відповідність ДБН та вимогам до споживчої якості житла
Вартість будівництва соціального житла	не було досліджено	до 25382,00 грн/ кв.м.	орієнтовно 42000,00 грн/ кв.м.	наразі не передбачено



Звивиста стіна соціального житла. Дортеавей у Данії.

У 2013 році міжнародна архітектурна фірма Bjarke Ingels Group отримала замовлення від данської організації Lejerbo, яка займається будівництвом житла для осіб, що потребують підтримки, на проєктування «Dortheavej» — кварталу соціального житла в Копенгагені. Площа квартир коливається від 60 до 115 кв.м.

4.2. Суб'єкти системи соціального житла

а) міжнародна практика

У міжнародній практиці система соціального житла включає цілу низку суб'єктів, які взаємодіють між собою в межах політик, програм і проектів. Такими суб'єктами є:

- держава. Ключову роль відіграють центральні органи влади, які формують законодавчу й нормативну базу, забезпечують розподіл фінансових ресурсів і здійснюють контроль за реалізацією політики. Наприклад, у Франції цю функцію виконує Міністерство екологічного переходу та територіальної згуртованості, а в Німеччині — Федеральне міністерство житлової політики, містобудування та будівництва;
- регіональні та місцеві органи влади, які забезпечують планування, надання земельних ділянок, замовлення будівництва, управління фондом соціального житла. У Каталонії, наприклад, ці функції виконує Агентство житлової політики, а в Лондоні — Greater London Authority у співпраці з місцевими муніципалітетами;
- спеціалізовані житлові організації (Housing Associations / Social Housing Providers), що забезпечують будівництво, управління та утримання житлового фонду, оренду соціального житла. У Великій Британії це housing associations, у Німеччині та Швейцарії — житлові кооперативи, а у Франції — HLM (organismes d'habitation à loyer modéré), які поєднують державну участь із соціальною місією;
- приватні забудовники (у партнерстві з державою), які забезпечують виконання замовлень на будівництво соціального або доступного житла в межах програм державно-приватного партнерства. Наприклад, у Нідерландах забудовники зобов'язані віддавати частину житла під соціальні цілі. У Франції діє зобов'язання для муніципалітетів мати мінімум 20-25% соціального житла (згідно з законом SRU);
- міжнародні організації, які надають фінансову та технічну допомогу, а також пропонують стратегічні орієнтири;
- громадські організації, профспілки, кооперативи. Вони представляють інтереси мешканців, здійснюють контроль за якістю житлових умов, беруть участь у кооперативному житловому будівництві. Прикладами є Mieterverband (Асоціація орендарів у Німеччині), житлові кооперативи у Швейцарії, Австрії, Нідерландах;
- громадяни — отримувачі соціального житла. Це зазвичай малозабезпечені сім'ї, внутрішньо переміщені особи, люди з інвалідністю, літні люди, молодь, а також представники критично важливих професій, які відповідно до законодавства мають право на забезпечення житлом з боку держави чи муніципалітету.

b) чинне законодавство

Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» передбачено, що суб'єктами правовідносин щодо формування і використання соціального житла є:

- громадяни України, які відповідно до законодавства визнані такими, що потребують соціального захисту та мають право на отримання соціального житла;
- органи виконавчої влади;
- органи місцевого самоврядування;
- юридичні та фізичні особи.

c) експериментальний проект створення фонду муніципального (соціального) орендного житла (Постанова КМУ від **02.07.2025 №796)**

У рамках експериментального проекту, що передбачає будівництво муніципального (соціального) орендного житла, суб'єктами є:

- Міністерство розвитку громад та територій України;
- Агентство відновлення¹⁰;
- служби відновлення та розвитку інфраструктури в областях;
- органи місцевого самоврядування;
- оператори житла (комунальної форми власності);
- військові адміністрації населених пунктів, начальники яких здійснюють повноваження голів органів місцевого самоврядування відповідного населеного пункту;
- отримувачі муніципального (соціального) орендного житла.

d) житлова реформа (проекти законів України «Про основні засади житлової політики» та «Про соціальне житло»)

Проектом Закону України «Про соціальне житло» пропонується передбачити, що суб'єктами системи соціального житла будуть:

- уповноважені органи системи соціального житла (Кабінет Міністрів України; центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики; центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику; інші центральні органи виконавчої влади в межах повноважень, визначених Законом; місцеві державні адміністрації; органи місцевого самоврядування);
- отримувачі соціального житла;
- оператори доступного житла та інші юридичні й фізичні особи.

¹⁰ Державне агентство відновлення та розвитку інфраструктури України (Агентство відновлення) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Віце-прем'єр-міністра з відновлення України - Міністра розвитку громад та територій. Положення про Державне агентство відновлення та розвитку інфраструктури України, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2014 №439

4.2.1. Органи державної влади

а) міжнародна практика

Органи державної влади завжди відіграють ключову роль у формуванні та реалізації політики у сфері соціального житла. Їхні повноваження охоплюють як законодавче та фінансове забезпечення, так і контроль, планування й координацію житлової політики.

Водночас, у міжнародній практиці також присутні спеціальні державні житлові агенції, які в багатьох країнах світу є ключовими інституційними суб'єктами, які забезпечують реалізацію державної політики у сфері соціального й доступного житла. Житлові агенції створюються як спеціалізовані органи з конкретним мандатом у сфері житлової політики: будівництво, управління житловим фондом, реалізація програм підтримки орендарів, забезпечення житлом певних категорій населення (наприклад, малозабезпечених, молоді, людей з інвалідністю, ВПО тощо). Завдяки вузькій спеціалізації вони володіють експертизою та операційною спроможністю для ефективного впровадження житлових програм. У більшості випадків такі агенції функціонують як напівсамостійні або автономні інституції під наглядом відповідного міністерства чи центрального органу влади.

До основних функцій житлових агенцій зазвичай входить:

- планування та замовлення будівництва соціального житла;
- управління наявним житловим фондом;
- реалізація програм орендної підтримки;
- моніторинг потреб у житлі на національному або регіональному рівні;
- забезпечення прозорого розподілу житла;
- проведення аналітичних досліджень та формування рекомендацій щодо житлової політики.

У Франції, наприклад, Національне агентство житла (Agence Nationale de l'Habitat, ANAH) виконує роль координатора програм з модернізації житлового фонду, надаючи фінансову підтримку на реконструкцію, з особливим акцентом на потреби вразливих домогосподарств. В Іспанії, на рівні Каталонії, функціонує Agència de l'Habitatge de Catalunya, яка реалізує регіональну житлову політику, охоплюючи будівництво, оренду, розподіл та соціальну підтримку житла. В Італії діє Agenzia Nazionale per l'Abitare Sociale, що працює у тісній співпраці з регіональними органами влади й забезпечує фінансування програм соціального та доступного житла через спеціалізовані фонди й механізми державно-приватного партнерства. У Нідерландах, попри відсутність централізованої житлової агенції, відповідні функції виконують муніципалітети та потужна мережа соціальних орендодавців (woningcorporaties), які діють під наглядом національного регулятора – Autoriteit woningcorporaties.

b) чинне законодавство

У системі соціального житла важливу роль відіграє Кабінет Міністрів України. Саме він відповідає за реалізацію державної політики в цій галузі.

До повноважень Кабінету Міністрів також віднесено:

- забезпечення реалізації державної політики у сфері соціального житла;
- координація діяльності центральних органів виконавчої влади та місцевих державних адміністрацій;
- прийняття підзаконних нормативно-правових актів з питань соціального житла, а саме:
 - Типове положення про соціальний гуртожиток;
 - мінімальна норма надання громадянам квартир, садибних (одноквартирних) жилих будинків із житлового фонду соціального призначення та жилих приміщень у соціальних гуртожитках;
 - Порядок врахування вартості майна, що перебуває у власності громадянина та членів його сім'ї, та порядок визначення величини опосередкованої вартості найму житла в населеному пункті;
 - Порядок взяття громадян на соціальний квартирний облік, їх перебування на такому обліку та зняття з нього;
 - Порядок відновлення документів для мешканців тимчасових притулків для дорослих;
 - Порядок проведення щорічного моніторингу доходів громадян, які перебувають на соціальному квартирному обліку, та членів їх сімей;
 - Положення про державні цільові довгострокові кредити на будівництво чи придбання житла;
 - Порядок формування наглядової ради, що здійснює громадський контроль за розподілом соціального житла;
 - Порядок проведення щорічного моніторингу доходів наймача соціального житла та членів його сім'ї, які проживають разом з ним;
 - Порядок створення спеціалізованого будинку для бідних та безпритульних і положення про такий будинок;
 - Порядок створення спеціалізованого будинку для ветеранів війни та праці, громадян похилого віку та осіб з інвалідністю, а також положення про такий будинок;
 - Порядок надання соціального житла, а також урахування площі житла, що перебуває у приватній власності громадянина, який отримує квартиру або садибний (одноквартирний) жилий будинок з житлового фонду соціального призначення;
 - Порядок розрахунку плати за соціальне житло;

- Порядок визначення вартості формування житлового фонду соціального призначення (крім соціальних гуртожитків) за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів шляхом будівництва нового житла, реконструкції існуючих жилих будинків, а також переобладнання нежилых будинків у жилі;
- Порядок розподілу коштів державного бюджету, спрямованих на розвиток житлового фонду соціального призначення, затверджується Кабінетом Міністрів України.

Крім того, відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» Уряд має розробити загальнодержавну програму розвитку соціального житла і контролювати, як вона виконується. Концепція Державної програми «Соціальне житло» була затверджена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 03.09.2005 N384-р, проте сама програма так і не була затверджена. Також Кабінет Міністрів України координує діяльність міністерств і місцевих державних адміністрацій, щоб забезпечити злагоджену роботу всієї системи. Інші повноваження Уряду у сфері соціального житла визначаються окремими законами.

На рівні міністерств, Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» дає можливість розподілити обов'язки у сфері соціального житла між двома органами виконавчої влади, а саме:

- центральний орган виконавчої влади, що відповідає за формування державної політики. Він розробляє загальні підходи до розвитку соціального житла, створює науково-обґрунтовані та економічно доцільні рішення, готує програми, а також забезпечує нормативну та методичну базу, тобто правила і стандарти, за якими має формуватись і утримуватись житло;
- центральний орган виконавчої влади, що реалізує політику, тобто відповідає за втілення цих рішень у життя. Він займається впровадженням загальнодержавних та місцевих програм, які були затверджені, і також виконує інші визначені законом функції.

Наразі відповідні функції зосереджені в одному міністерстві - Міністерство розвитку громад та територій України.

Відповідно до Закону, центральний орган виконавчої влади, що відповідальний за формування та реалізацію державної політики у сфері соціального житла, має такі повноваження:

- формування та реалізація державної житлової, науково-технічної та економічної політики формування і утримання житлового фонду соціального призначення;
- організація в межах своїх повноважень розроблення та реалізації загальнодержавної та місцевих програм розвитку соціального житла;
- нормативно-методичне забезпечення формування і утримання соціального житла.

Важлива роль належить і місцевим державним адміністраціям (обласним та районним). Вони забезпечують реалізацію державної політики на місцях, беруть участь у розробці загальнодержавних програм і разом із органами місцевого самоврядування відповідають за виконання як державних, так і місцевих програм розвитку соціального житла, забезпечують збереження житлового фонду. Їхні повноваження також визначені Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» та Законом України «Про місцеві державні адміністрації».

с) експериментальний проект створення фонду муніципального (соціального) орендного житла (Постанова КМУ від **02.07.2025 №796)**

У рамках реалізації експерименту Міністерство розвитку громад та територій України залучає незалежного партнера для моніторингу цільового використання коштів, передбачених та залучених на будівництво такого житла. Разом із Агентством відновлення Міністерство підписує угоди (меморандуми) з органами місцевого самоврядування/ військовими адміністраціями, які погоджуються на участь у проекті.

Агентство відновлення рекомендує органам місцевого самоврядування/військовим адміністраціям населених пунктів перелік проектів повторного використання у будівництві, оприлюднює цей перелік у формі відкритих даних на Єдиному державному веб-порталі відкритих даних, а також здійснює моніторинг реалізації проекту, про що звітує перед Міністерством.

Служби відновлення та розвитку інфраструктури в областях підтримують реалізацію технічних завдань, працюючи спільно з Агентством відновлення.

д) житлова реформа (проекти законів України «Про основні засади житлової політики » та «Про соціальне житло »)

Проектом Закону України «Про основні засади житлової політики» №12377 закладається система формування та управління соціальним житлом, що охоплює всі рівні влади, від державного до місцевого, із чітким розподілом повноважень щодо планування, регулювання, реалізації та контролю житлових програм.

Зокрема Уряд виконує такі повноваження:

- визначає державну політику у сфері житла, затверджує Державну стратегію житлової політики України та план заходів з її реалізації;
- встановлює порядок надання соціального житла, порядок розрахунку плати за нього та затверджує типовий договір оренди;
- визначає категорії осіб, які можуть отримати соціальне житло;
- регламентує функціонування Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, у т.ч. в частині обліку осіб, які потребують житлової підтримки.

Центральний орган виконавчої влади, що формує державну житлову політику:

- розробляє та подає на затвердження Державну стратегію житлової політики України і план її реалізації;
- забезпечує нормативне регулювання, зокрема щодо споживчої якості житла;
- надає інформаційну підтримку щодо реалізації житлової політики.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує житлову політику:

- координує виконання Державну стратегію житлової політики України;
- забезпечує ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи;
- здійснює організаційне забезпечення реалізації програм соціального житла;
- контролює дотримання житлових прав громадян;
- аналізує потреби у соціальному житлі по регіонах та ефективність використання бюджетних коштів у цій сфері.

Місцеві державні адміністрації:

- реалізують житлову політику на місцевому рівні, розробляють та виконують регіональні програми;
- приймають рішення про надання соціального житла з державного житлового фонду;
- здійснюють контроль за цільовим використанням житлового фонду, включно із соціальним житлом.

4.2.2. Органи місцевого самоврядування

а) міжнародна практика

Органи місцевого самоврядування у міжнародній практиці відіграють ключову роль у сфері соціального житла, забезпечуючи як стратегічне планування, так і безпосереднє управління житловим фондом. Одним із головних повноважень муніципалітетів є територіальне планування та виділення земельних ділянок під будівництво соціального житла. Наприклад, у Барселоні муніципалітет передає землю громадським житловим організаціям у довгострокову оренду (до 75 років) для розвитку доступного житла. Окрім цього, місцева влада встановлює обов'язкові квоти для забудовників: у Парижі, наприклад, діє вимога резервувати 25 % площі під соціальне житло у нових проектах, якщо його частка у місті нижча за 20 %. У Фландрії (Бельгія) вимагається забезпечити щонайменше 20 % соціального житла в нових житлових масивах, а на землях державної власності — до 40 %.

Муніципалітети також активно управляють житловим фондом через створення житлових агентств або інститутів. Так, у Барселоні функціонує Муніципальний Інститут житла та реконструкції, що відповідає за управління фондом, реалізації програм, консультування мешканців та співпрацю з громадськими організаціями. У Відні муніципальна влада напряму управляє понад 220 тисячами одиниць соціального житла, встановлюючи правила оренди та підтримуючи соціально вразливі категорії мешканців.

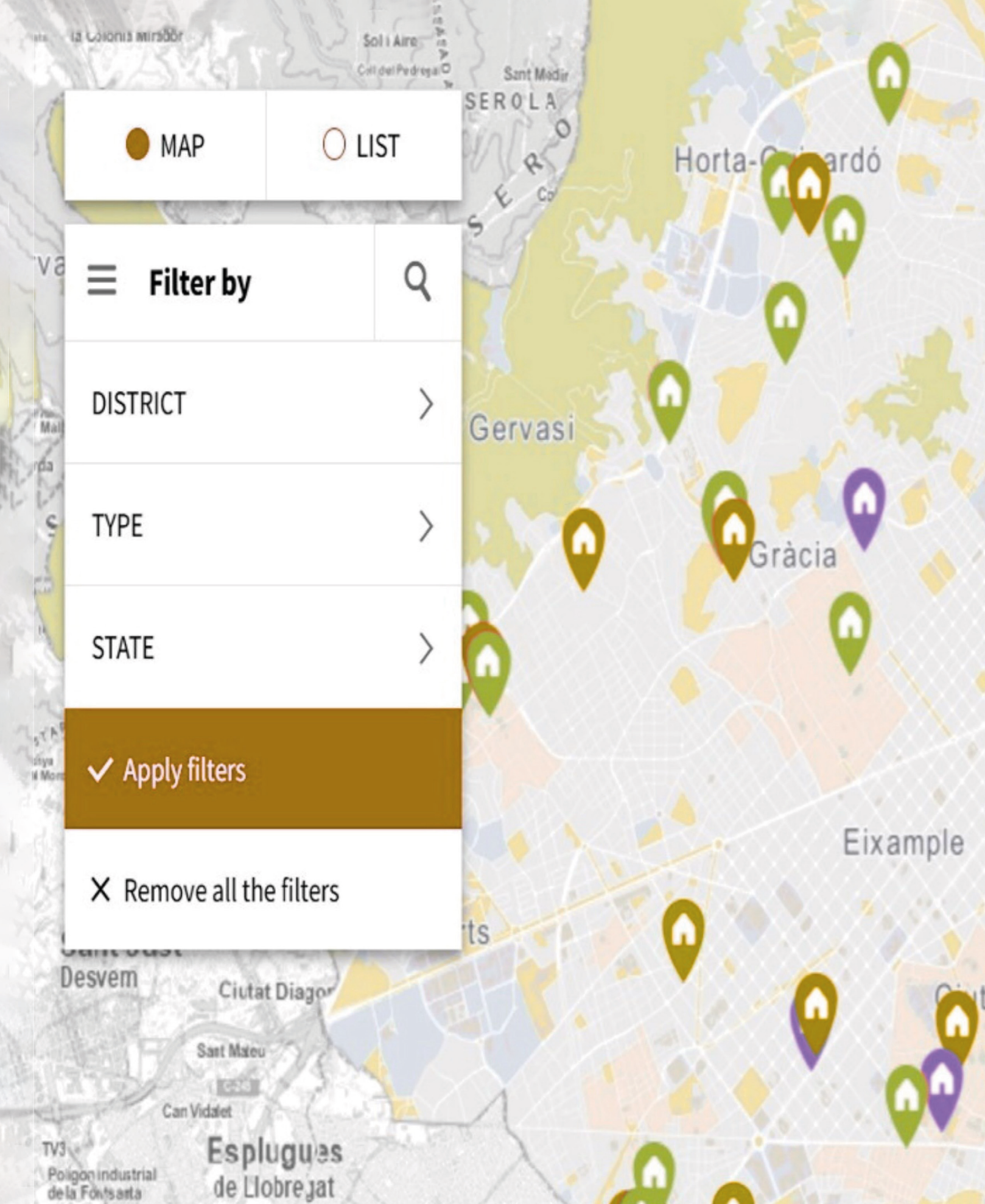
Ще одним важливим повноваженням є розробка фінансових механізмів. Міста використовують гранти, субсидії та міжнародне фінансування для покриття витрат на будівництво, реновацію та енергоефективність. У Сарагосі, наприклад, реалізуються муніципальні програми оновлення житлового фонду в партнерстві з ЄС. У Будапешті (округ Зугло) муніципалітет реалізував пілотний проект

Е-Со-Housing із використанням енергоефективних рішень та залученням мешканців до співпланування житлових рішень.

Важливу роль місцеві органи також відіграють у формуванні житлової політики на основі даних: проводять аналіз попиту, демографії, соціальних викликів, та формують відповідні програми й стратегії. У ряді міст, Амстердамі, Берліні, Парижі, частка соціального житла в загальному фонді сягає 30%, а муніципальні органи координують його розвиток у партнерстві з державними, приватними та громадськими структурами.

Крім технічного та фінансового управління, муніципалітети також забезпечують участь громадян, мешканці можуть входити до консультативних рад, брати участь у процесах відбору орендарів, контролю якості послуг тощо. Така модель, заснована на взаємодії, підвищує ефективність і прозорість політик у сфері соціального житла.

Отже, міжнародний досвід показує, що місцеві органи влади є ключовими гравцями в реалізації житлової політики: від управління землею, регулювання ринку та будівництва та до безпосереднього надання послуг, фінансування і залучення громади.



Веб-сторінка Муніципального Інституту житла та реконструкції Барселони із зображенням мапи соціального житла у місті

b) чинне закон одаводство

Органи місцевого самоврядування відповідно до чинного законодавства наділені широким колом повноважень у сфері соціального житла, у т.ч. у рамках Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні». Їх ключові функції включають формування та управління житловим фондом соціального призначення, фінансування його утримання, ремонту, благоустрою прибудинкових територій і забезпечення відповідності житла встановленим стандартам.

До повноважень також належить ведення обліку громадян, які потребують соціального житла, ухвалення рішень щодо його надання, укладення та припинення договорів оренди, а також щорічний моніторинг рівня сукупного доходу як отримувачів житла, так і осіб, що перебувають на обліку.

Крім того, вони забезпечують контроль за цільовим використанням соціального житла, збереженням належного технічного стану об'єктів, визначають виконавців житлово-комунальних послуг і контролюють їхню діяльність.

c) експериментальний проект створення фонду муніципального (соціального) орендного житла (Постанова КМУ від **02.07.2025 №796)**

Для участі в експериментальному проекті з будівництва муніципального (соціального) орендного житла органи місцевого самоврядування/ військові адміністрації населених пунктів надсилають в електронній або паперовій формі звернення до Агентства відновлення із зазначенням інформації про наявність:

- земельної ділянки для будівництва муніципального (соціального) орендного житла;
- містобудівної документації на місцевому рівні;
- інфраструктури;
- інженерних комунікацій для підключення об'єкта будівництва до електропостачання, водопостачання, газопостачання, водовідведення та електронних комунікаційних мереж;
- можливостей для співфінансування будівництва із місцевого бюджету або готовність залучати інші джерела фінансування, зокрема міжнародні гранти, кошти донорів, інвестиції;
- про кількість внутрішньо переміщених осіб та інших категорій осіб, які проживають у відповідній територіальній громаді та перебувають на соціальному квартирному обліку¹¹ або обліку громадян, що потребують надання житлового приміщення із фондів житла, призначеного для тимчасового проживання¹².

¹¹ Соціальний квартирний облік ведеться відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» від 23.07.2008 №682

¹² Такий облік ведеться відповідно до постанов Кабінету Міністрів України від 31.03. 2004 № 422 «Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання» та від 29.04.2022 №495 «Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб»

Для реалізації експериментального проекту органи місцевого самоврядування/військові адміністрації населених пунктів забезпечують:

- формування переліку потреб територіальної громади в муніципальному (соціальному) орендному житлі;
- визначення операторів житла, що провадять діяльність на території відповідної територіальної громади;
- здійснення заходів із відведення земельних ділянок для нового будівництва муніципального (соціального) орендного житла;
- організацію та проведення закупівель товарів, робіт і послуг, необхідних для забезпечення нового будівництва муніципального (соціального) орендного житла;
- підключення об'єкта будівництва муніципального (соціального) орендного житла до інженерних мереж і в разі наявної можливості до електронних комунікаційних мереж;
- надання муніципального (соціального) орендного житла отримувачам муніципального (соціального) орендного житла;
- формування переліку муніципального (соціального) орендного житла;
- застосування проектів повторного використання у будівництві, рекомендованих Агентством відновлення, або проектних рішень для повторного використання у будівництві чи проектів, реалізованих на території відповідної територіальної громади.

Органи місцевого самоврядування/військові адміністрації населених пунктів є замовниками будівництва муніципального (соціального) орендного житла, безпосередньо або ж можуть доручити вчинення дій, спрямованих на виконання функцій замовника будівництва, шляхом укладення договору доручення у встановленому законодавством порядку.

d) житлова реформа (проекти законів України «Про основні засади житлової політики» та «Про соціальне житло»)

У рамках реалізації житлової реформи ключову роль у реалізації механізму соціального житла надано територіальним громадам, тобто органам місцевого самоврядування.

Відповідно до проекту Закону України «Про основні засади житлової політики», до повноважень органів місцевого самоврядування віднесено:

- забезпечення реалізації житлової політики на території відповідних територіальних громад, розроблення, затвердження та виконання заходів, завдань і показників стратегій житлової політики територіальних громад та планів заходів з їх реалізації, затвердження регіональних стратегій житлової політики;
- формування та наповнення житлового фонду територіальних громад, розпорядження та управління таким житловим фондом;

- забезпечення обліку житла житлового фонду територіальних громад, організація обліку житлового фонду незалежно від форми власності на території відповідних територіальних громад;
- прийняття рішень про виключення житла з житлового фонду, переведення житлових приміщень в нежитлові, переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у житлові будинки;
- участь у реалізації фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла;
- прийняття рішень щодо надання соціального житла;
- прийняття рішень щодо надання земельних ділянок операторам доступного житла відповідно до Земельного кодексу України;
- проведення заміни житла, у якому проживає особа/особи з обмеженнями повсякденного функціонування, у разі невідповідності житла вимогам щодо безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення та неможливості його пристосування до таких вимог;
- здійснення контролю за дотриманням вимог законодавства у галузі житлових прав громадян на території відповідних територіальних громад, контроль за цільовим використанням житлового фонду територіальних громад, його утриманням, експлуатацією та ремонтом;
- інші повноваження.

4.2.3. Оператори доступного житла

а) міжнародна практика

У міжнародній практиці широко вживається поняття *housing providers* — надавачі, постачальники або оператори житла. Йдеться про окремі незалежні структури, які професійно займаються наданням житла в оренду. Саме такі організації, а не державні органи чи органи місцевого самоврядування, створюють соціальне житло в більшості європейських країнах.

Ці оператори можуть функціонувати у різних організаційно-правових формах: прибуткові або неприбуткові публічні підприємства (державні чи комунальні), приватні компанії, зареєстровані як надавачі соціального житла (наприклад, в Австрії), орендні кооперативи, а також громадські, релігійні або професійні організації. Найпоширенішою формою впродовж більш ніж 150-річної історії цього інституту залишаються муніципальні (комунальні) житлові компанії.

Метою діяльності таких структур є вирішення житлових потреб громадян шляхом надання якісного та доступного житла, а не отримання прибутку. Завдяки цьому комунальна форма власності вважається найбільш прийнятною, оскільки дозволяє зберігати житловий фонд як суспільне благо та забезпечувати контроль за його використанням в інтересах громади. Навіть якщо оператор отримує прибуток, він не

розподіляється між власниками, а спрямовується на утримання, ремонт і подальший розвиток житлового фонду.

Фінансова модель діяльності таких операторів ґрунтується на принципі самоокупності, вони мають самостійно покривати свої витрати, включно з обслуговуванням кредитів, управлінням, технічним обслуговуванням житла, амортизацією будівель та адміністративними витратами. Основним джерелом надходжень є орендна плата, а також доходи від додаткових активів, як комерційні приміщення на перших поверхах житлових будинків. Важливо, аби рівень орендної плати був достатнім для покриття усіх зазначених витрат.

Досвід країн ЄС, зокрема Німеччини, свідчить про те, що житло соціального призначення починає приносити прибуток лише після тривалого періоду експлуатації, через 25–30 років. Тому планування діяльності операторів повинне враховувати довгострокову перспективу і типи залучених інвестицій. Ефективність діяльності також залежить від ефекту масштабу: чим більше житлових одиниць перебуває в управлінні, тим нижчі відносні витрати на обслуговування, адміністрування та технічне утримання. Відтак, доцільно з самого початку надавати операторам більші обсяги житлового фонду для підвищення ефективності їхньої діяльності та фінансової стійкості.

У країнах Західної Європи, таких як Німеччина, Австрія чи Нідерланди, активно працюють муніципальні житлові компанії та житлово-будівельні кооперативи, які отримують державну підтримку у формі пільгових кредитів, податкових стимулів і прямих субсидій. Для цих систем характерний суворий державний контроль за цінами і якістю житла, а також орієнтація на потреби соціально вразливих категорій населення.

Французька модель HLM (Habitations à Loyer Modéré) передбачає надання житла з помірною орендною платою для малозабезпечених. Діяльність таких операторів фінансується переважно за рахунок пільгових державних програм.

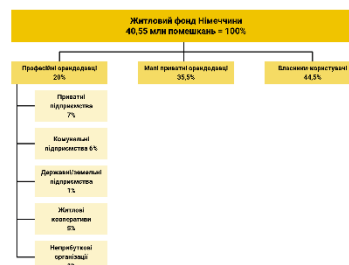
У скандинавських країнах (наприклад, Швеції та Данії) доступне житло не обов'язково має соціальну орієнтацію, воно доступне широкому колу громадян. Управління житлом здійснюється житловими асоціаціями та кооперативами на основі колективних переговорів з орендарями, а держава гарантує доступність, якість і безбар'єрність житлових умов.

У Великій Британії ключову роль відіграють Housing Associations, неприбуткові організації, які частково фінансуються з державного бюджету. Вони надають житло для довгострокового проживання, з можливістю викупу на пільгових умовах.

Австрійський приклад також є показовим: приблизно 17% домогосподарств у країні мешкають у соціальному житлі, наданому житловими асоціаціями з обмеженим прибутком, а в містах цей показник сягає 25%. У Відні понад 60% населення живе у муніципальному або субсидованому житлі. Такий масштаб пояснюється ефективною співпрацею держави і приватного сектору, що забезпечує фінансову стійкість моделі. В Австрії працюють 182 житлові асоціації з обмеженим прибутком, з яких 97 — кооперативи. Щорічно вони будують понад 20 тисяч нових житлових одиниць. Фінансування забезпечується за рахунок поєднання кількох джерел:

банківських кредитів, пільгових позик від муніципалітетів, державних субсидій, власного капіталу асоціацій та внесків від майбутніх мешканців. Такий підхід дозволяє утримувати орендну плату на стабільно низькому рівні. Наприклад, у Відні основним джерелом фінансування будівництва соціального житла є банківські позики та позики міста (які разом покривають близько 66% загального обсягу інвестицій), що дозволяє встановлювати орендну плату значно нижчу за ринкову.

Ще одним прикладом є муніципальне житло в Німеччині і приклад муніципального житлового підприємства у м.Нюрнберг - WBG. Комунальне житло є власністю муніципалітетів/ комун, але перебуває воно в розпорядженні та управлінні муніципальних житлових підприємств. Комунальне житло становило 6% від усього житлового фонду Німеччини станом на 2018 рік. Зараз його більше. Такий фонд є суто орендним. Всього в Німеччині більш ніж 740 муніципальних житлових підприємств (МЖП). Хоча МЖП і є власністю міста, це окремі від міста структури з власним менеджментом і відносною незалежністю, але під політичним впливом міста.



Ключовою особливістю Німеччини є те, що МЖП прирівняні до приватних компаній. Хоча МЖП оперує як приватне підприємство, воно, як власність громади, має слугувати реалізації публічного блага, а отриманий прибуток використовувати на підтримку житлового фонду в належному стані та його примноження. Організаційно-правових форм МЖП є кілька. Типова базова форма — це ТОВ (GmbH), але часто використовується й форма акціонерного товариства (AG). Так, Нюрнберзька компанія WBG зареєстрована як ТОВ (GmbH), але має розгалужену структуру дочірніх підприємств. Організаційно-правова форма німецького МЖП має на меті утримувати баланс між політичними, соціальними та економічними інтересами. Зрештою, вона має бути прибутковою, але виконувати роль надавачів доступного орендного житла для населення. Надзвичайну роль в цьому грає наглядова рада. Нижче наведена схема відносин між містом та МЖП.



Завдання МЖК — це постачання населенню з низьким або середнім доходом орендного житла за зниженими цінами, а також демпінг цін на оренду в місті.

Товариство з обмеженою відповідальністю WBG міста Нюрнберг є одним із найбільших муніципальним житловим підприємством у Німеччині. WBG знаходиться у стовідсотковій власності міста. WBG є прикладом розгалуженої організаційної структури, а саме:

- управління житловим фондом (основна роль). Компанія управляє 20000 квартир, серед яких 18500 є власністю компанії. Соціального житла у структурі фонду WBG є 8972 одиниць;
- будівництво приватного житла. WBG будує і продає у приватну власність біля 30-70 квартир та будинків на рік. Це є додатковою статтею прибутку компанії;
- надавач послуг будівництва для м. Нюрнберг. Будує цивільну інфраструктуру для міста як підрядник, зокрема школи, дитячі садки, стадіони тощо;
- архітектура і проектний менеджмент. Цей напрям включає десь 1700 проектів будівництва і модернізації квартир за десятирічний цикл.

Загальна вартість її нерухомого майна становить 1,5 млрд євро, а середній річний прибуток — 20,3 млн євро. До складу корпорації входить 9 підприємств, які загалом забезпечують роботою 394 працівники¹³.

¹³ Матеріал IWO у рамках «Програми муніципального житла м. Харкова», проєкт UN4UkrainianCities, UNECE



b) чинне законодавство

Поняття операторів доступного або соціального житла поки що не закріплене в українському законодавстві, однак його концептуальне наповнення вже знаходить своє відображення у практиці реалізації житлових програм/ проектів на місцевому рівні. Зокрема, комунальні підприємства, установи та організації, що перебувають у підпорядкуванні органів місцевого самоврядування, фактично виконують функції, аналогічні до функцій муніципальних операторів, які є поширеним інструментом в європейських країнах.

с) експериментальний проект створення фонду муніципального (соціального) орендного житла (Постанова КМУ від **02.07.2025 №796)**

Даним законодавчим актом поняття «оператор» вперше введено до законодавства України. Зокрема визначено, що оператор житла — це юридична особа комунальної форми власності, яка здійснює управління або будівництво та управління муніципальним (соціальним) орендним житлом. Органи місцевого самоврядування самостійно визначають операторів житла, взаємодія між органом місцевого самоврядування та оператором житла здійснюється на підставі договору.

Оператор житла має відповідати таким вимогам:

- юридична особа має бути зареєстрована офіційно, не перебувати в стані ліквідації, реорганізації чи банкрутства;
- основна діяльність — це будівництво житла та/або управління ним;
- відсутність заборгованості зі сплати єдиного соціального внеску, що підтверджується відповідною довідкою або витягом із податкової системи;
- середня заробітна плата працівників не є нижчою за середню по регіону (відповідно до даних Державної служби статистики), що підтверджується довідкою від самого підприємства.

У межах експериментального проекту оператор виконує такі ключові функції:

- делеговані (орган місцевого самоврядування може здійснювати такі функції самостійно, або ж може делегувати їх створеному ним оператору житла):
 - встановлення відповідності осіб вимогам до отримання житла;
 - перевірка достовірності документів;
 - проведення щорічного моніторингу відповідності вимогам даного Порядку осіб, що орендують муніципальне (соціальне) орендне житло.
- власні повноваження (повноваження, що належать безпосередньо оператору житла):
 - укладення та ведення договорів оренди житла. Оператор житла є орендодавцем та зобов'язаний вручити повідомлення орендарям, забезпечити підписання договору, а також в разі потреби повідомити про відмову в оренді;

- облаштування житла. Оператор забезпечує облаштування квартир меблями та побутовою технікою (для ВПО та інших пільгових категорій), організовує передачу житла за актом приймання-передачі;
- забезпечення своєчасного та якісного надання житлово-комунальних послуг, утримання будинків, інженерних мереж, проведення поточного та капітального ремонту, ліквідацію аварійних ситуацій;
- розірвання договорів та виселення, в тому числі дострокове розірвання (заборгованість, надання неправдивих даних, втрата права на житло тощо);
- фіксація та відшкодування шкоди. У випадку завдання шкоди життю, здоров'ю або майну орендаря внаслідок невиконання обов'язків, оператор зобов'язаний відшкодувати збитки після фіксації їх спеціальною комісією.

d) житлова реформа (проекти законів України «Про основні засади житлової політики» та «Про соціальне житло»)

Проектом Закону України «Про основні засади житлової політики» передбачається запровадження такого суб'єкта системи житлових правовідносин як оператори доступного житла.

Оператори доступного житла — це підприємства, установи або організації, які займаються будівництвом або управлінням доступним житлом.

З огляду на напрямок реформи житлової політики, питання діяльності операторів доступного житла буде додатково врегульовано проектом Закону України «Про соціальне житло».

Зокрема концепція проекту Закону «Про соціальне житло» передбачає, що оператори доступного житла є ключовими суб'єктами системи соціального житла, які виконують функції будівництва, управління та обслуговування соціального житла. Основний принцип регулювання діяльності операторів доступного житла ґрунтується на публічній відповідальності, відкритості, фінансовій стабільності та цифровій інтегрованості.

Операторами можуть бути юридичні особи державної, комунальної або приватної форми власності, які пройшли процедуру визнання відповідно до встановленого Кабінетом Міністрів України порядку.

Всі оператори доступного житла підлягають обов'язковій реєстрації в Реєстрі операторів доступного житла — інформаційній підсистемі Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи. Реєстр забезпечує електронний облік, верифікацію, моніторинг та відкритий доступ до даних про операторів. Подання заяви для включення до реєстру та інша взаємодія відбуваються виключно в електронній формі.

Оператори повинні відповідати низці чітко визначених критеріїв, зокрема:

- наявність матеріально-технічної бази та персоналу відповідної кваліфікації;
- фінансової спроможності, підтвердженою звітністю;

- відсутність податкової заборгованості, судових процедур щодо банкрутства;
- утворення наглядової ради з незалежними представниками;
- дотримання прозорості у структурі власності;
- відсутність зв'язків із РФ або особами, які підпадають під санкції.

Оператори мають проходити обов'язковий аудит, результати якого публікуються згідно з законом.

Держава створює сприятливі умови для операторів:

- надання земельних ділянок;
- можливість отримати пільгові кредити, гранти, компенсації з бюджетів або міжнародної допомоги;
- можливість отримати державні чи місцеві гарантії на виконання фінансових зобов'язань.

Приватні оператори можуть отримати земельну ділянку під забудову соціального житла без проведення земельних торгів, але виключно за результатами публічного конкурсу на будівництво соціального житла. Оператори можуть розраховувати на пільгову оренду землі, довгострокові кредити, компенсацію частини кредитних зобов'язань та інші інструменти підтримки, визначені законодавством. Територіальні громади також можуть запроваджувати локальні програми стимулювання операторів. Також окремо врегульовується питання особливостей участі операторів доступного житла у реалізації проектів державно-приватного партнерства щодо будівництва соціального житла.

4.2.4. Отримувачі соціального житла

а) міжнародна практика

Соціальне житло зазвичай призначене для вразливих категорій громадян, які потребують підтримки держави для забезпечення гідних умов життя. Ці категорії включають громадян з низькими доходами, малозабезпечені сім'ї, молодь, людей з інвалідністю, пенсіонерів, мігрантів, бездомних та інших. Кожна країна має свої критерії для визначення пріоритетних груп, що претендують на таке житло.

Більшість країн встановлюють критерії для визначення права на соціальне житло, які, як правило, базуються на рівні доходу, громадянстві та поточній житловій ситуації домогосподарства. Деякі країни передбачають, щоб заявники були громадянами або постійними резидентами, щоб мати право на соціальне житло. Оскільки попит на соціальне житло, як правило, перевищує пропозицію, його розподіл зазвичай регулюється списками очікування або категоріями вразливості.

Також у деяких країнах встановлюється система пріоритетів для надання соціального житла.

Наприклад у Лондоні місцева влада використовує систему пріоритетів для надання соціального житла, де бездомні люди або ті, хто живе в непридатних для життя умовах, отримують перевагу.

В Ірландії також використовується система оцінки для розподілу соціального житла. Критерії включають дохід сім'ї, кількість дітей, стан здоров'я, поточні умови проживання. Місцева влада Дубліну використовує систему пріоритетів для визначення потреб у соціальному житлі серед громадян, де стан здоров'я та соціальні потреби можуть значно підвищити можливість отримання соціального житла.

У Шотландії пріоритет надається тим, хто перебуває в скрутних житлових умовах, людям з інвалідністю, сім'ям з дітьми тощо.

У Швеції застосовується поняття «час очікування». Чим довше людина чекає на соціальне житло, тим більше вірогідність його отримання. Також деякі преференції надаються залежно від рівня доходів та інших соціальних критеріїв.

У більшості країн Європейського Союзу доступ до соціального житла регламентується через чітко встановлені доходні або майнові критерії, які визначають право на отримання такого житла. Ці критерії зазвичай встановлюються на національному рівні з можливістю регіональної адаптації.

У Франції застосовуються встановлені на рівні держави доходні ліміти для отримання житла HLM (*habitations à loyer modéré*), які щорічно переглядаються та варіюються залежно від регіону, кількості членів домогосподарства та типу житла. Наприклад, у 2023 році максимальний дохід для домогосподарства з двох осіб у Парижі становив близько €38,000, тоді як у провінційних регіонах цей показник був нижчим.

У Нідерландах право на соціальне житло мають ті, чий річний дохід не перевищує 44000,00 євро для одиноких осіб і приблизно 48000,00 євро для пар або сімей (станом на 2024 рік).

У Німеччині кожна федеральна земля встановлює власні пороги річного доходу, проте загальна формула базується на врахуванні доходу з поправками на кількість членів родини.

В Австрії критерії права на соціальне житло також формуються на рівні земель і стосуються, зокрема, житла, побудованого з використанням державного фінансування (*Geförderter Wohnbau*).

В Італії використовується інтегрований показник економічного становища ISEE (*Indicatore della Situazione Economica Equivalente*), який поєднує доходи і майно сім'ї, забезпечуючи комплексну оцінку матеріального стану домогосподарства.

Окремо варто згадати Іспанію, де в регіоні Каталонія право на отримання соціального житла визначається на основі індексу IRSC (*Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya*) — індикатора достатнього доходу. IRSC є базовим соціальним показником, який використовується для визначення права на широкий спектр соціальних послуг, включно з доступом до соціального житла. Він щороку переглядається урядом автономної області та застосовується як стандартна одиниця для визначення доходних меж. Наприклад, у 2023 році базовий IRSC становив 569,12 євро на місяць (або 7967,68 євро на рік) для однієї особи. Залежно від розміру родини, ці межі множаться на відповідний коефіцієнт. Так, для сім'ї з двох

дорослих та двох дітей межа може складати 2,5 IRSC (тобто приблизно 19919,00 євро на рік). Якщо домогосподарство має дохід, який не перевищує цю межу, воно може претендувати на участь у соціальних програмах, зокрема отримання житла з пільговою орендною платою. Застосування IRSC дозволяє уніфіковано та об'єктивно оцінювати потребу в підтримці, враховуючи не лише дохід, а й кількість осіб у домогосподарстві, їхній вік та соціальний статус.

Критерії, що оцінюються при відборі домогосподарств, які претендують на отримання соціального житла, наведені нижче.

Країна	Всі мають право на соціальне житло	Поріг доходу	Громадянство/ Дозвіл на проживання	Працевлаштування	Непрацевдатність	Інше
Австралія	-	+	+	-	-	Критерії права на отримання соціального житла визначаються державними та територіальними органами управління житловим фондом і відрізняються в різних штатах і територіях
Австрія	-	+	+(Відень)			Критерії відбору відрізняються залежно від типу житла, схеми субсидій та муніципалітету
Бельгія	-	+	+	-	-	Заявники не повинні мати майнових прав
Канада	-	+	-	+	-	Розподіл пріоритетів залежить від конкретної програми соціального житла
Чехія	-	+	-	-	-	Незадовільні житлові умови до отримання соціального житла
Фінляндія	-	-	+	-	-	Відбір домогосподарств базується на основі спроможності та фінансових потреб, які оцінюються на основі житлових потреб заявника, його статків та доходів. Пріоритет надається бездомним та іншим заявникам, які мають нагальну потребу в житлі
Німеччина	-	+	+			Легальне проживання в країні не менше одного року
Норвегія	-	+	+			Поточні житлові умови є одним з із критеріїв. Що стосується громадянства, то для деяких біженців існують винятки
Польща	-	+				Поріг доходу та будь-які додаткові специфічні критерії встановлюються муніципалітетами
Великобританія	-	-	-	-	-	Заявки можуть подавати всі громадяни Великобританії або громадяни, які мають право перебувати у Великобританії необмежений час. Розподіл здійснюється місцевою владою за власними критеріями

b) чинне законодавство

Для отримання соціального житла, відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» громадяни мають бути зараховані на соціальний квартирний облік. Порядок взяття громадян на соціальний квартирний облік, їх перебування на такому обліку та зняття з нього затверджено Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» від 23.07.2008 № 682¹⁴.

Соціальний квартирний облік ведеться відповідними органами місцевого самоврядування за місцем проживання громадян (для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, які досягли 16 років, осіб із числа дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, - за місцем походження або проживання дітей такої категорії до встановлення опіки, піклування, влаштування в прийомні сім'ї, дитячі будинки сімейного типу, заклади для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування; для внутрішньо переміщених осіб - за місцем перебування на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про внутрішньо переміщених осіб¹⁵; для дітей-сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування, після досягнення ними 16 років, а також осіб з їх числа, місцем походження яких є населені пункти тимчасово окупованих територій Донецької та Луганської областей, територія населених пунктів на лінії зіткнення, тимчасово окупована територія Автономної Республіки Крим та міста Севастополя та які не перебувають на обліку внутрішньо переміщених осіб, - за місцем фактичного проживання на території населених пунктів України, крім тимчасово окупованих територій та територій населених пунктів на лінії зіткнення), які мають право на отримання житла із житлового фонду соціального призначення, після набуття ними повної цивільної дієздатності.

Правом взяття на соціальний квартирний облік користуються громадяни України:

- для яких таке житло є єдиним місцем проживання або які мають право на поліпшення житлових умов відповідно до закону¹⁶;
- середньомісячний сукупний дохід яких за минулий рік у розрахунку на одну особу менший від сумарної величини опосередкованої вартості оренди житла

¹⁴ Порядок взяття громадян на соціальний квартирний облік, їх перебування на такому обліку та зняття з нього, затверджений постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» від 23.07.2008 № 682

¹⁵ Єдина інформаційна база даних про внутрішньо переміщених осіб - автоматизований банк відомостей, створений для забезпечення єдиного державного обліку внутрішньо переміщених осіб. Порядок створення, ведення та доступу до відомостей Єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22.09.2016 № 646

¹⁶ В Україні також ведеться облік громадян, які «потребують поліпшення житлових умов». Такий облік здійснюється відповідно до Житлового кодексу України, а також Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР, затверджених постановою Ради Міністрів УРСР і Української Республіканської Ради Професійних Спілок від 11.12.1984 N470

в даному населеному пункті¹⁷ та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством¹⁸;

- є внутрішньо переміщеними особами, які не мають іншого житла на підконтрольній території або житло яких знищено чи пошкоджено;
- без визначеного місця проживання;
- які втратили працездатність, годувальника чи роботу;
- у разі старості або в інших випадках, передбачених законом.

Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» також передбачено першочергове та позачергове право на отримання соціального житла для певних категорій громадян.

Право позачергового отримання житла мають:

- особи з інвалідністю внаслідок війни;
- члени сімей загиблих Захисників України;
- діти-сироти після виходу з державних закладів;
- особи, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- багатодітні сім'ї та інші.

Право першочергового отримання житла мають:

- учасники бойових дій;
- особи з інвалідністю I–II груп;
- сім'ї з дітьми з інвалідністю;
- пенсіонери, молоді сім'ї, одинокі батьки;
- Герої України та інші особи з визначеними державними заслугами.

Таким чином, законодавством України серед інших передбачено критерій рівня доходу до осіб, які можуть претендувати на житло із житлового фонду соціального призначення, тобто осіб, середньомісячний сукупний дохід яких за минулий рік у розрахунку на одну особу менший від сумарної величини опосередкованої вартості оренди житла в даному населеному пункті та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством.

Опосередкована вартість оренди обчислюється місцевою владою щокварталу за встановленою формулою. Наприклад, станом на IV квартал 2024 р. опосередкована вартість оренди житла в м. Одесі на одну особу становила 1426,00 грн¹⁹. Водночас

¹⁷ Порядок визначення величини опосередкованої вартості наймання (оренди) житла в населеному пункті, затверджений постановою Уряду «Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» від 23.07.2008 № 682. Опосередкована вартість оренди житла визначається щоквартально відповідним органом місцевого самоврядування на підставі щомісячних даних щодо мінімального розміру плати за оренду одного квадратного метра загальної площі квартири чи житлового будинку (дані мають бути отримані в організації, що надають послуги із здавання житлових приміщень в оренду, або на підставі оголошень у місцевих медіа чи на підставі даних опитування населення).

¹⁸ Прожитковий мінімум встановлюється Законом України про Державний бюджет на відповідний рік. На 2025 рік прожитковий мінімум встановлено Законом України «Про Державний бюджет України на 2025 рік».

¹⁹ Рішення Виконавчого комітету Одеської міської ради № 24 від 23.01.2025

у 2024 та 2025 р. прожитковий мінімум для працездатних осіб складає 3028,00 грн/міс.

Таким чином у контексті критерію доходності правом взяття на соціальний квартирний облік можуть скористатись громадяни України, сукупний дохід яких за минулий рік не перевищує **4454,00** грн/міс. (1426,00 грн. + 3028,00 грн/міс.).

Критерій рівня доходу, передбачений чинним законодавством України, засвідчує, що право на отримання соціального житла в Україні фактично мають виключно найбільш вразливі категорії населення — особи, які не мають жодних доходів або ж чий дохід суттєво нижчий за середньостатистичний рівень в країні. Наприклад, навіть мінімальна заробітна плата на кінець 2024- поч.2025 рр. становить 8000,00 грн на місяць, що істотно перевищує встановлений законодавством поріг для доступу до соціального житла.

с) експериментальний проект створення фонду муніципального (соціального) орендного житла (Постанова КМУ від 02.07.2025 №796)

Для участі у реалізації експериментального проекту кандидати мають одночасно відповідати критеріям, які можна умовно поділити на чотири групи:

майновий критерій - обмеження щодо власності на житло. Громадяни, що претендують на отримання муніципального (соціального) орендного житла не повинні мати у власності житлового приміщення загальною площею більше ніж 13,65 кв.м. на кожну особу із складу сім'ї²⁰, чи в яких житлове приміщення незалежно від розміру загальної площі знищено або пошкоджено (до ступеня, непридатного для проживання) і відомості про таке приміщення внесено до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України²¹, або щодо такого приміщення наявний акт комісійного обстеження об'єкта, пошкодженого внаслідок збройної агресії Російської Федерації, та/або звіт із технічного обстеження²².

- критерій зайнятості - до складу сім'ї мають входити особи, що працюють та особи, що з тих чи інших причин не перебувають в трудових правовідносинах. у складі сім'ї є особи, які працюють/служать та/або зареєстровані як фізична особа-підприємець/ перебувають на обліку фізичних осіб, які провадять незалежну професійну діяльність, і провадять відповідну діяльність не менше шести місяців; а також особи, які не працюють/не служать або які зареєстровані в Державній службі зайнятості як безробітні чи перебувають на

²⁰ Не враховується житло, що розташоване на території, внесені до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, для яких не визначена дата завершення бойових дій (припинення можливості бойових дій) або тимчасової окупації. Такий перелік затверджується Міністерством розвитку громад та територій.

²¹ Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна), - єдина державна інформаційно-комунікаційна система, призначена для збирання, накопичення, обліку, обробки, зберігання та захисту інформації (документів) про рухоме та нерухоме майно, пошкоджене та знищене внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, осіб, майно яких пошкоджено або знищено, матеріальну шкоду (у тому числі збитки), завдану внаслідок пошкодження та знищення такого майна, компенсацію за пошкодження та знищення такого майна, фінансування відновлення пошкодженого та знищеного майна, а також іншої інформації (документів). Порядок ведення реєстру затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 13.06.2023 № 624

²² Такі документи складаються відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 № 473

обліку як такі, що шукають роботу, і мають дохід за інформацією ДПС, Пенсійного фонду України, Державної служби зайнятості.

- критерій рівня доходу - встановлений максимальна межа рівня доходу сім'ї, що дозволяє претендувати на отримання житла в оренду. Середньомісячний сукупний дохід сім'ї має бути меншим від суми, визначеної за формулою, що наведена нижче.

Період, за який враховуються доходи, становить шість місяців, що передуює місяцю, в якому розглядається питання про встановлення відповідності критеріям.

Розрахунок середньомісячного доходу для осіб, які отримували хоча б один із таких видів доходу, як стипендія, допомога при народженні (усиновленні) дитини, допомога особам з інвалідністю з дитинства та дітям з інвалідністю, допомога по догляду за особами з інвалідністю I і II групи внаслідок психічного розладу, допомога особам, які не мають права на пенсію, особам з інвалідністю, тимчасова державна соціальна допомога непрацюючій особі, яка досягла загального пенсійного віку, але не набула права на пенсійну виплату, державна соціальна допомога малозабезпеченій сім'ї, — здійснюється шляхом ділення загальної суми сукупного доходу за період, за який враховуються доходи, на кількість місяців, у яких його отримано.

До середньомісячного сукупного доходу осіб враховуються доходи відповідно до Порядку обчислення середньомісячного сукупного доходу сім'ї (домогосподарства) для усіх видів державної соціальної допомоги, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.2020 №632 «Деякі питання виплати державної соціальної допомоги»²³. При цьому до доходу не враховується щорічна державна грошова допомога, яку отримує особа або один із членів її сім'ї, щодо якої встановлено факт позбавлення особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України.

²³ Порядок обчислення середньомісячного сукупного доходу сім'ї (домогосподарства) для усіх видів державної соціальної допомоги, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.2020 № 632 «Деякі питання виплати державної соціальної допомоги»

Формула визначення максимального середньомісячного
сукупного доходу сім'ї

$$Д = Всер \times Крег \times Снорм \times Кс \times Кд,$$

де Д — максимальний розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї, гривень;

Всер — середній розмір орендної плати за 1 кв. метр муніципального (соціального) орендного житла, гривень. Середній розмір орендної плати за 1 кв.м. муніципального (соціального) орендного житла визначається шляхом ділення плати за оренду однокімнатної квартири по Україні, за даними Держстату станом на січень поточного року, які оприлюднюються на офіційному веб-сайті Держстату²⁴, на соціальну норму житла, встановлену в розмірі 35,22 кв.м.;

Крег — коригувальний коефіцієнт, який враховує відмінність розмірів орендної плати за 1 кв.м. залежно від регіонального розташування квартири²⁵;

Снорм — нормативна площа муніципального (соціального) орендного житла на 1 особу, яка становить 13,65 кв. метра загальної площі на одну особу;

Кс — кількість членів сім'ї;

Кд — коефіцієнт дохідності, що дорівнює 3.

Водночас, правдивість показників, отриманих за даною формулою, може викликати сумніви, адже дані Державної служби статистики України щодо середньої вартості оренди житла часто не відповідають реальним ринковим показникам. По-перше, значна частина ринку оренди в Україні (близько 90%) перебуває в тіні: орендодавці або взагалі не укладають офіційних договорів, або навмисно занижують у них вартість житла, щоб уникнути оподаткування. Відповідно, Держстат отримує інформацію переважно з офіційно зареєстрованих угод, що значно звужує вибірку та викривлює реальну картину. По-друге, статистичні дані часто оновлюються із затримкою та базуються на середніх показниках за попередні періоди, які не враховують поточну динаміку ринку, зокрема вплив воєнних дій, внутрішньої міграції чи коливань попиту у великих містах. Також варто зазначити, що у звітності не завжди враховується якість житла, стан будинку, місце розташування, тип забудови та інші чинники, які істотно впливають на вартість оренди. Крім того, Держстат не використовує комерційні джерела інформації (такі як платформи OLX, DOM.RIA, LUN), тому його вибірка не є репрезентативною для всього ринку. Зрештою, статистичні показники, що публікуються, мають індикативний характер і слугують здебільшого для бюджетного планування та реалізації соціальних програм, а не для точного визначення ринкової вартості. Як результат, офіційні цифри значно нижчі за фактичні: наприклад, у 2025 році середня вартість оренди однокімнатної квартири в Києві за даними онлайн-платформ становить близько 15000,00 грн/міс., тоді як у статистичних звітах вона може коливатися в межах 7000,00 грн/міс.

²⁴ Держстат, середні споживчі ціни на товари (послуги)

²⁵ Коригувальні коефіцієнти наведені в додатку до Постанови КМУ від 02.07.2025 №796. Коефіцієнти встановлені для кожної з областей, а також для деяких окремих міст

- критерій соціальної або професійної приналежності - в межах експерименту визначені певні категорії громадян, що можуть претендувати на отримання житла в оренду. Отримувачами муніципального (соціального) орендного житла можуть бути:
 - внутрішньо переміщені особи. Внутрішньо переміщені особи є отримувачами муніципального (соціального) орендного житла в межах території перебування на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про внутрішньо переміщених осіб;
 - особи, що зазнали домашнього насильства або жорстокого поводження в сім'ї (крім особи кривдника) та можуть підтвердити цей факт;
 - діти-сироти та діти, позбавлені батьківського піклування, після завершення перебування у відповідних закладах для таких дітей, дитячому будинку сімейного типу, прийомній сім'ї або завершення строку піклування над такими дітьми, а також особи з їх числа — у разі відсутності в них у власності житла;
 - дитячі будинки сімейного типу та прийомні сім'ї;
 - багатодітні сім'ї;
 - сім'ї з дітьми до 3-х років;
 - особи з інвалідністю (разом із членами їх сімей) та сім'ї, у складі яких є дитина/діти з інвалідністю;
 - особи, які за станом здоров'я потребують постійного стороннього догляду, підтриманого проживання, або мають у складі сім'ї таку особу;
 - ветерани війни (разом із членами їх сімей)²⁶;
 - члени сімей загиблих (померлих) Захисників та Захисниць України;
 - особи, щодо яких встановлено факт позбавлення особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України, після їх звільнення або мають у складі сім'ї таку особу;
 - особи за професійною ознакою:
 - медичні працівники закладів охорони здоров'я державної або комунальної форми власності, що розташовані на території відповідної територіальної громади;
 - педагогічні, науково-педагогічні, наукові працівники закладів освіти державної або комунальної форми власності, що розташовані на території відповідної територіальної громади
 - працівники підприємств житлово-комунального господарства державної або комунальної форми власності, що розташовані на

²⁶ Учасники бойових дій відповідно до пунктів 19—25 частини першої статті 6 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»; особи з інвалідністю внаслідок війни відповідно до абзацу третього пункту 4 і пунктів 11—16 частини другої статті 7 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»

території відповідної територіальної громади; соціальні працівники; військовослужбовці.

Органи місцевого самоврядування/ військові адміністрації населених пунктів, відповідно до потреби, що існує у певній громадян, може встановлювати додаткові критерії соціальної або професійної приналежності.

Також органи місцевого самоврядування на підставі аналізу потреб у забезпеченні соціальним житлом, можуть встановлювати пріоритети для надання соціального житла з урахуванням: строку, протягом якого внутрішньо переміщені особи та інші категорії осіб перебувають на обліку у виконавчому органі для отримання житла; належності кандидатів до певної категорії осіб за професійною або соціальною ознакою.

Порядком встановлено також деякі правила визначення пріоритетності, зокрема, якщо:

- отримувачами муніципального (соціального) орендного житла є особи, які відповідають одночасно кільком категоріям соціальної або професійної приналежності, пріоритетне право на отримання житла має особа, що сукупно має найбільшу кількість таких відповідностей;
- у разі, коли отримувачі муніципального (соціального) орендного житла одночасно відповідають одній і тій самій категорії або однаковій кількості категорій соціальної або професійної приналежності, пріоритет для отримання муніципального (соціального) орендного житла має особа, строк перебування якої на соціальному квартирному обліку або обліку громадян, що потребують надання житлового приміщення із фондів житла, призначеного для тимчасового проживання, у територіальній громаді є більш тривалим.

Органам місцевого самоврядування рекомендується не менше 10 відсотків створеного фонду муніципального (соціального) орендного житла передбачати для проживання:

- внутрішньо переміщених осіб похилого віку, які проживали на територіях, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, чи житлове приміщення яких знищено або пошкоджено (до ступеня, непридатного для проживання);
- сімей, у складі яких є особа/особи з інвалідністю (дитина/діти з інвалідністю);
- сімей, у складі яких є особи, які за станом здоров'я потребують постійного стороннього догляду, підтриманого проживання;
- сімей, до яких хоча б одна дитина з числа дітей-сиріт або дітей, позбавлених батьківського піклування, або дітей, які залишилися без батьківського піклування, влаштована на виховання, а також багатодітних сімей, в яких на момент звернення та під час отримання житлової субсидії проживають троє і більше дітей, та у яких хоча б одна дитина перебуває під опікою/піклуванням.

Проектом Закону України «Про основні засади житлової політики» передбачається, що соціальне житло надається:

- особам, які потребують соціального захисту,
- особам, які вимушені залишити своє місце проживання з підстав, що загрожують життю та здоров'ю особи або стану та безпеці займаного житла,
- іншим категоріям осіб, визначеним законом, за договором оренди соціального житла.

Проектом Закону України «Про соціальне житло» було запропоновано такі основні засади:

- проживання в соціальному житлі має реалізовувати принцип соціального міксу, що дозволяє забезпечувати соціальних та економічний розвиток мешканців такого житла та не допустити створення «житлових гетто», як негативного наслідку поселення в одному житловому будинку/кварталі громадян одного соціального статусу;
- отримувачами соціального житла є особи, які відповідають критеріям визначення осіб такими, що можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло за договором оренди соціального житла, відібрані Єдиною інформаційно-аналітичною житловою системою;
- критерії визначення осіб такими, що можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло за договором оренди соціального житла мають встановлюватися Кабінетом Міністрів України з урахуванням середньомісячного доходу домогосподарства та середньоринкової орендної плати. Черговість укладення договорів оренди соціального житла має визначатися шляхом запровадження бальної системи розрахунку пріоритетності надання соціального житла.

Механізм надання соціального житла, який пропонується закласти в проект Закону України «Про соціальне житло», передбачає запровадження сучасної автоматизованої системи розподілу соціального житла, яка функціонує через Єдину інформаційно-аналітичну житлову систему. Основна мета – забезпечення прозорості, об'єктивності та адресності у наданні житла громадянам, які цього потребують.

Поетапний шлях отримання соціального житла, що пропонується:

1. Громадяни реєструються через електронний кабінет у Єдиній інформаційно-аналітичній житловій системі: заповнюють реєстраційну картку, надаючи соціальні, майнові та інші дані. Перевірка даних здійснюється в автоматичному режимі через електронні реєстри та бази даних.

До критеріїв для отримання державної підтримки належать:

- відсутність житла або його непридатність/ розташування в зонах бойових дій чи на окупованих територіях;

- низький рівень доходів;
- відсутність значного майна, зокрема нових транспортних засобів, об'єктів нерухомості або великих фінансових операцій протягом останніх 12 місяців;
- працевлаштування (за винятком осіб з інвалідністю чи непрацездатних);
- відсутність участі у програмах державної підтримки на житло раніше;
- дотримання фінансових обмежень, зокрема щодо депозитів і цінних паперів.

Щодо рівня доходів, то суть пропозицій полягає в тому, що граничний розмір середньомісячного сукупного доходу домогосподарства, який дозволяє претендувати на отримання соціального житла, - сукупний дохід домогосподарства, який не може бути вище ніж сума середньоринкової орендної плати, розрахованої з урахуванням нормативної площі житла для такого домогосподарства, та додатково прожиткового мінімуму доходів громадян на кожного члена домогосподарства.

Методика розрахунку середньомісячного сукупного доходу домогосподарства має затверджуватися Урядом. Що стосується середньоринкової орендної плати, то визначення її розміру має бути віднесено до повноважень органів місцевого самоврядування. Доцільним вбачається передбачити, що така орендна плата має визначатися щоквартально у першому місяці кварталу. Методику визначення середньоринкової орендної плати, якою мають керуватися органи місцевого самоврядування, доцільно розробити та відповідно затвердити Міністерством..

2. Система автоматично визначає потребу в соціальному житлі, проводить рейтингування кандидатів за бальною оцінкою відповідно до встановлених критеріїв та формує електронний запит на житло.

Доцільним вважається розглянути такий розподіл балів за категоріями претендентів на отримання соціального житла:

№	Умови оцінювання	Кількість балів
1	статус внутрішньо переміщеної особи	15
2	статус ветерана війни, статус особи, яка має особливі заслуги перед Батьківщиною, постраждалого учасника Революції Гідності; наявність таких осіб у складі домогосподарства; наявність у складі домогосподарства осіб загиблих (померлих) ветеранів війни	15
3	наявність у складі домогосподарства військовослужбовця, який загинув (помер) або пропав безвісти під час проходження військової служби	15
4	звання Героя України з удостоєнням ордена «Золота Зірка» або ордена Держави; ордена Свободи, Героїв небесної сотні, «За заслуги» усіх трьох ступенів, «За мужність» усіх трьох ступенів; наявність у складі домогосподарства осіб яким звання Герой України присвоєно посмертно	15

5	стосовно особи встановлено факт позбавлення особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України	15
6	звання «Героя Радянського Союзу», «Героя Соціалістичної Праці», а також особи, нагороджені орденами Слави, Трудової Слави, «За службу Батьківщині у Збройних Силах СРСР» усіх трьох ступенів, чотирма і більше медалями «За відвагу»	15
7	інвалідність I групи з-поміж учасників бойових дій на території інших держав	15
8	інвалідність I і II груп (у тому числі взяті на облік внутрішньо переміщених осіб)	15
9	інвалідність внаслідок Другої світової війни інвалідність внаслідок збройної агресії проти України	15
10	статус дитини-сироти та дитини, позбавлених батьківського піклування, після завершення перебування у відповідних закладах для таких дітей, дитячому будинку сімейного типу, прийомній сім'ї або завершення строку піклування над такими дітьми	15
11	статус дитини з інвалідністю (у тому числі взяті на облік внутрішньо переміщених осіб), які є сиротами або батьки яких позбавлені батьківських прав і які проживають в установах соціального захисту населення, після досягнення повноліття	15
12	статус дитини з інвалідністю віком до 18 років	15
13	інвалідність з дитинства I чи II групи	15
14	наявність п'ятих і більше дітей, та у разі народження у однієї жінки одночасно трьох і більше дітей	15
15	наявність захворювання на тяжкі форми деяких хронічних захворювань за переліком, що затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони здоров'я	15
16	наявність одержаних на виробництві травм або професійних захворювань, у зв'язку з чим не можуть проживати в одній кімнаті з іншими особами	15
17	наявність рішення з визнання особи реабілітованою або потерпілою від репресій відповідно до Закону України «Про реабілітацію жертв репресій комуністичного тоталітарного режиму 1917-1991 років»	15
18	статус дружини (чоловіка) померлих жертв нацистських переслідувань, визнаних за життя особами з інвалідністю від загального захворювання, трудового каліцтва та з інших причин, які не одружилися вдруге	15
19	наявність рішення про незаконне засудження та реабілітацію, в разі неможливості повернення житла, займаного ними раніше	15
20	інвалідність від загального захворювання, трудового каліцтва та з інших причин щодо колишніх малолітніх (яким на момент	15

	ув'язнення не виповнилося 14 років) в'язнів концентраційних таборів, гетто та інших місць примусового тримання	
20	статус постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи, всіх категорії	15
21	загибель особи (осіб) зі складу членів домогосподарства під час виконання службових чи громадських обов'язків (у тому числі під час рятування життя людини) або на виробництві	15
22	статус одинокої матері	10
23	наявність неповнолітніх дітей	10
24	вагітність	10
25	особливі заслуги та особливі трудові заслуги перед Батьківщиною	10
26	вік чоловіка та дружини не перевищує 35 років, або неповні сім'ї, в яких мати (батько) віком до 35 років, одинокі молоді громадяни віком до 35 років та молоді вчені віком до 35 років	10

Визначення отримувачів соціального житла здійснюється в порядку черговості з-поміж кандидатів на отримання соціального житла з урахуванням оцінювання показників (бальність за кожним показником, як зазначено вище), відомості про які внесені до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Автоматизована система розподілу та надання в оренду соціального житла нараховує суму балів кандидатів на отримання соціального житла за кожною оцінювальною умовою за формулою:

$$N_i = \sum_{j=1}^m \left(\frac{K_j}{\sum_{i=1}^n K_i} \right) \times W_j,$$

де N_i - сума балів відповідного кандидата на отримання соціального житла за всіма умовами;

K_j - кількісний показник відповідної умови кандидата на отримання соціального житла;

$\sum_{i=1}^n K_i$ - сума кількісних показників відповідних умов всіх потенційних кандидатів на отримання соціального житла;

W_j - питома вага відповідної умови оцінки;

n - кількість всіх кандидатів, які подали електронний запит на автоматизований розподіл соціального житла;

m - кількість усіх умов оцінки. Кількість балів за кожною умовою оцінки зазначається в постанові Уряду.

3. Електронний запит потрапляє до надавача соціального житла (орган місцевого самоврядування, оператор доступного житла).

4. Надавач соціального житла приймає рішення про укладення договору оренди соціального житла.

5. Укладається договір оренди соціального житла за Типовою формою, що затверджується Урядом. Укладання договорів оренди, їх виконання, поновлення або розірвання відбувається виключно через електронну систему.

	Міжнародна практика	Чинне законодавство України	Експеримент. проект створення фонду муніципального (соціального) орендного житла	Житлова реформа
Центральні органи влади	Відіграють ключову роль у формуванні та реалізації політики. Крім міністерств та інших центральних органів, існують спеціальні Житлові Агенції як органи центральної влади, що реалізують житлову політику.	Міністерство розвитку громад та територій України відіграє ключову роль у формуванні та реалізації політики.	Міністерство розвитку громад та територій України та підпорядковане йому Агентство відновлення є ключовими центральними органами влади.	Міністерство й інші центральні органи влади продовжують відіграти ключову роль, але закладається основа для потенційного утворення спеціальної Житлової Агенції.
Органи місцевого самоврядування	Відіграють ключову роль у реалізації політики на місцях. Зазвичай утворюють спеціальні муніципальні компанії - операторів житла, які можуть бути як публічними, так і приватними.	Мають широкі повноваження у сфері реалізації політики на місцях. Можуть діяти через комунальні підприємства, установи, організації.	Мають широкі повноваження на місцях. Утворюють операторів житла комунальної форми власності.	Відіграють ключову роль у реалізації політики на місцях. Можуть утворювати спеціальні муніципальні компанії - операторів житла.
Житлові організації/ провайдери/ оператори	Оператори (провайдери) доступного житла — це спеціалізовані організації, що професійно надають житло в оренду за доступною ціною з метою задоволення житлових потреб населення, передусім соціально вразливих груп, без мети отримання прибутку. Вони можуть мати різні організаційно-правові форми (комунальні підприємства, кооперативи, неприбуткові асоціації тощо), діють на принципах фінансової сталості та підпадають під державний або муніципальний контроль щодо цільового використання житла, орендної плати та якості послуг.	Відсутні	Оператор житла — це юридична особа комунальної форми власності, яка здійснює управління або будівництво та управління муніципальним (соціальним) орендним житлом.	Оператор доступного житла — це юридична особа державної, комунальної або приватної форми власності, яка здійснює будівництво, управління та обслуговування доступного і соціального житла з дотриманням принципів публічної відповідальності, фінансової стабільності, відкритості та цифрової інтегрованості.

Отримувачі соціального житла	Громадяни, які потребують підтримки держави для забезпечення гідних умов життя. Ці категорії включають громадян з низькими доходами, малозабезпечені сім'ї, молодь, людей з інвалідністю, пенсіонерів, мігрантів, бездомних та інших. Кожна країна має свої критерії для визначення пріоритетних груп, що претендують на таке житло. Більшість країн встановлюють критерії для визначення права на соціальне житло, які, як правило, базуються на рівні доходу, громадянстві та поточній житловій ситуації домогосподарства.	Громадяни України: для яких таке житло є єдиним місцем проживання або які мають право на поліпшення житлових умов відповідно до закону; середньомісячний сукупний дохід яких за минулий рік у розрахунку на одну особу менший від сумарної величини опосередкованої вартості оренди житла в даному населеному пункті та прожиткового мінімуму (тобто громадяни України, сукупний дохід яких за минулий рік не перевищує 4454,00 грн/міс.); є внутрішньо переміщеними особами, які не мають іншого житла на підконтрольній території або житло яких знищено чи пошкоджено; без визначеного місця проживання; які втратили працездатність, годувальника чи роботу; у разі старості або в інших випадках, передбачених законом.	Майновий критерій громадян - обмеження щодо власності на житло. Критерій зайнятості - до складу сім'ї мають входити особи, що працюють та особи, що з тих чи інших причин не перебувають в трудових правовідносинах. Критерій рівня доходу - встановлений максимальна межа рівня доходу сім'ї, що дозволяє претендувати на отримання житла в оренду. Критерій соціальної або професійної приналежності - в межах експерименту визначені певні категорії громадян, що можуть претендувати на отримання житла в оренду.	Чинне законодавство розширюється до можливості надавати соціальне житло ширшому колу осіб, а не тільки найбільш вразливим та неплатоспроможним громадянам. Передбачається, що граничний рівень доходу буде орієнтовно у 8 разів більший, ніж передбачено чинним законодавством. Особи, які взагалі не мають доходу, також зможуть отримувати соціальні послуги із житловим компонентом (що регулюється окремим законодавством про соціальні послуги).
-------------------------------------	---	---	--	--

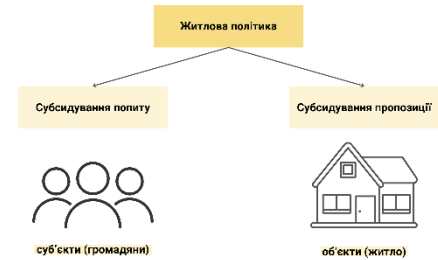


Соціальне житло, Сабадель (Іспанія), 11300 кв.м.

4.3. Підтримка суб'єктів та об'єктів

а) міжнародна практика

У соціальній політиці країн Європейського Союзу традиційно розрізняють два основні підходи до державної підтримки у сфері житла: субсидування попиту та субсидування пропозиції. Під субсидуванням попиту розуміють надання прямої фінансової підтримки окремим особам або домогосподарствам, які не в змозі самостійно забезпечити власні житлові потреби. Така допомога зазвичай надається у формі грошових виплат або компенсацій на оплату житла, і виходить із припущення, що за наявності ресурсів громадяни зможуть самостійно знайти відповідне житло на ринку.



Натомість субсидування пропозиції передбачає інвестування державних коштів у створення житлового фонду, спорудження або модернізацію будівель і споруд, через які громадяни отримують доступ до житла. Такий підхід орієнтований на довгострокову структурну підтримку житлової інфраструктури, зменшення вартості оренди й підвищення загальної доступності житла.

Обидва підходи мають свої переваги й обмеження. З одного боку, субсидії безпосередньо домогосподарствам дозволяють швидко та адресно допомогти тим, хто найбільше цього потребує. Проте в умовах нерозвиненого або нерегульованого ринку житла (що характерно для України) такий підхід може бути неефективним. Виплати споживачам часто не призводять до покращення доступу до житла, а навпаки можуть сприяти зростанню цін на оренду, оскільки орендодавці, не обмежені жодними регуляторними механізмами, мають можливість підвищувати плату за житло, «поглинаючи» суму субсидії.

Субсидування пропозиції, навпаки, сприяє створенню стійкого житлового фонду, формує інфраструктурну базу для задоволення потреб громади та має довгостроковий ефект. Такий підхід потребує стратегічного бачення, послідовної політики та значного залучення ресурсів, але водночас дозволяє впливати на якість житлового середовища не лише самого житла, а й мобільності, соціальної інфраструктури, громадських просторів та зелених зон. На додачу, інвестиції у створення житлових об'єктів формують активи громад, які можуть приносити дохід або слугувати соціальним ресурсом протягом тривалого періоду. У протиріччя цьому, субсидування попиту не формує довготривалих активів і потребує постійного бюджетного фінансування, що з часом перетворюється на повторювані витрати без накопичення результатів.

У практиці країн ЄС визнається доцільність обох механізмів: на різних етапах розвитку житлової політики той чи інший підхід може бути більш ефективним. Проте сучасний консенсус у Європі полягає у тому, що підтримка пропозиції має бути пріоритетом. Цей висновок впливає з аналізу історичних помилок. Наприклад, у Німеччині після періоду масового субсидування пропозиції та активного розвитку

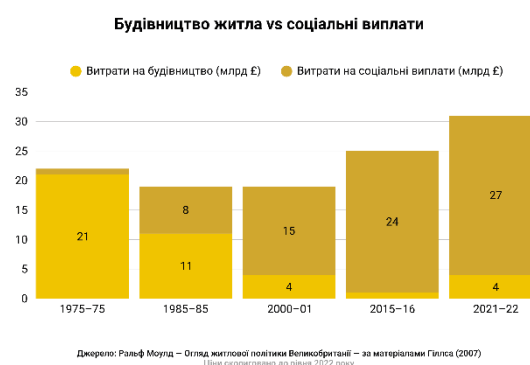
муніципального житла, відбувся зворотний процес, продаж значної частки муніципального житлового фонду приватним структурам, що нині визнається стратегічною помилкою. Держава змушена викуповувати ці об'єкти назад, витрачаючи в рази більше коштів.

Прикладом також слугує Велика Британія, де відбулося поступове згортання політики субсидування будівництва соціального житла, що традиційно здійснювалося шляхом фінансування зведення муніципальних будинків для оренди за ставками, нижчими за ринкові. З часом ці кошти були перенаправлені на підтримку приватного сектору оренди, зокрема через виплати housing benefit, що наразі надаються напряму орендодавцям. Такий перехід вважається малоефективним з точки зору забезпечення доступного житла, оскільки не створює нової пропозиції, а лише субсидує існуючу.

У сучасних умовах житло у Великій Британії активно викуповується інвестиційними фондами, зокрема private equity, які використовують housing benefit як гарантоване джерело прибутку. Таким чином, державні кошти сприяють зниженню фінансових ризиків для приватного капіталу, водночас посилюючи процес фінансіалізації житла, тобто перетворення його на спекулятивний інвестиційний актив, а не на базову соціальну послугу. Наслідками цього процесу стало стрімке зростання цін на приватну нерухомість, поглиблення соціальної нерівності та зменшення доступності житла для вразливих категорій населення.

Подібні процеси спостерігаються і в інших англomовних країнах. Зокрема, в Австралії в останні десятиліття також було скорочено державне будівництво соціального житла на рівні усіх штатів. Натомість було запроваджено федеральну субсидію на оренду приватного житла під назвою Commonwealth Rent Assistance, що, як і у Великій Британії, сприяє зростанню прибутковості приватного сектору, не вирішуючи структурну проблему дефіциту доступного житла.

Таким чином, приклади Великої Британії, Австралії та частково Канади демонструють, що переорієнтація державної житлової політики виключно на підтримку попиту (без належного розвитку пропозиції) призводить до спотворення ринку, зростання цін, комерціалізації житлового фонду та зменшення його соціальної функції.



Субсидування пропозиції охоплює цілий комплекс взаємопов'язаних заходів і механізмів. З боку держави це може включати:

- створення фінансових стимулів і податкових пільг для забудовників і операторів соціального житла;
- пільгові державні кредити та створення спеціалізованих фінансових установ;
- державні субвенції або гранти на будівництво (як, наприклад, у Німеччині);
- державні гарантії для залучення приватного фінансування;
- внески до статутного капіталу операторів житла;
- компенсацію процентних ставок за кредитами.

На рівні громад і місцевого самоврядування ефективна підтримка пропозиції передбачає:

- безоплатну або пільгову передачу земельних ділянок під житлове будівництво;
- забезпечення цих ділянок необхідною інженерною інфраструктурою;
- цільове фінансування з місцевого бюджету;
- формування місцевих житлових стратегій, зонування та містобудівного планування з пріоритетом розвитку доступного житла.

Ще одним прикладом є система підтримки соціального житла у США, у якій ключове місце займає федеральна програма Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC) — податковий кредит на будівництво доступного житла. Цей інструмент є основним механізмом державного стимулювання приватних інвестицій у житлове будівництво для домогосподарств із низькими доходами. Його функціонування засноване на тісній співпраці між державою, забудовниками та приватними інвесторами.



Програма реалізується в кілька етапів. Федеральна податкова служба (IRS) щороку розподіляє серед штатів квоти податкових кредитів, обраховані пропорційно до чисельності населення. На рівні штатів житлові агентства оголошують конкурс, у рамках якого відбираються проекти забудови або реконструкції житла з доступною орендною ставкою. Відібраним девелоперам надаються податкові кредити, які вони можуть передати інвесторам в обмін на реальні інвестиції в проект.

Суть механізму полягає в тому, що забудовник зазвичай не має достатньої податкової бази, щоби скористатися кредитом самостійно. Тому він створює окрему юридичну особу (LLC або партнерство), у яку залучає інвестора (як правило, банк, інвестиційний фонд або страхову компанію у ролі обмеженого партнера). Інвестор вкладає кошти в будівництво, а натомість отримує право скористатися податковими кредитами, що дозволяє йому зменшити власні податкові зобов'язання протягом 10 років. Частка фінансування, яку інвестор надає забудовнику, може покривати від 30% до 70% загального бюджету проекту.

Умови програми передбачають, що збудоване житло повинне здаватися в оренду сім'ям з доходом не вище 50–60% від медіанного регіонального доходу, а вартість оренди не перевищувати 30% від їхнього доходу. Заборонено підвищувати ставку оренди понад встановлений ліміт навіть у разі зростання ринкових цін. Житло має залишатися доступним протягом мінімум 15 років, а в багатьох випадках до 30 років.

Ключовими перевагами механізму LIHTC є:

- для держави - залучення приватного капіталу без бюджетних коштів;
- для забудовників - доступ до капіталу без необхідності брати кредити;
- для інвесторів - стабільне податкове зниження та зменшення ризиків;
- для малозабезпечених сімей - отримання якісного житла за доступною ціною.

Супровід програми здійснюють профільні синдикатори, юридичні радники, податкові консультанти та фінансові установи. Вони допомагають організувати партнерства між забудовниками та інвесторами, оформити відповідні документи, а також залучити додаткове фінансування у вигляді пільгових кредитів або грантів.

Приклад (спрощений): Забудовник отримує \$1 млн податкових кредитів протягом 10 років. Він домовляється з банком (інвестором), що той отримає ці кредити в обмін на \$750000,00 реальних інвестицій у будівництво. Банк отримує \$1 млн зниження податку протягом 10 років, тобто \$100000,00 на рік. Це вигідно банку, бо він платить менше податків, а забудовник отримує фінансування без кредитів.

LIHTC є прикладом ефективного партнерства держави й приватного сектору у створенні сталої системи фінансування доступного житла. Він поєднує економічну вигідність для інвестора з соціальною доцільністю, надаючи системну підтримку як суб'єктам, так і об'єктам соціального житла.

Таким чином, ефективна державна житлова політика має забезпечувати збалансоване та взаємодоповнююче поєднання субсидування попиту і пропозиції, з урахуванням потреб ринку, рівня розвитку житлової інфраструктури та соціальних викликів у конкретному національному або місцевому контексті.

b) чинне законодавство

Чинне законодавство України, зокрема Закон України «Про житловий фонд соціального призначення», передбачає, що формування пропозиції відбувається шляхом створення житлового фонду соціального призначення передусім за рахунок коштів місцевих бюджетів та державного бюджету. Житловий фонд може формуватися через нове будівництво, реконструкцію, переобладнання нежитлових будівель, а також передачу житла до фонду органами державної влади, місцевого самоврядування, підприємствами або забудовниками.

Механізми, закладені в Земельному кодексі України, передбачають можливість безоплатної передачі або надання в оренду земельних ділянок під будівництво соціального житла. Це потенційно мало б дозволити знизити вартість реалізації житлових проектів соціального спрямування, сприяючи розвитку відповідного житлового фонду, але на практиці цього не відбулося.

Стимулювання попиту здійснюється через встановлення правових підстав для отримання соціального житла окремими категоріями населення, а також через визначення процедури обліку громадян, які мають право на таке житло. Закон передбачає створення та ведення відповідного квартирної обліку, укладення договорів найму соціального житла та можливість перегляду умов проживання у зв'язку зі змінами у доходах громадян.

Особливістю законодавчого підходу є недопущення приватизації, піднайму, дарування чи відчуження житла соціального призначення. Проте чинне законодавство дозволяє виведення житла з житлового фонду соціального призначення, що відповідно не гарантує збереження житлового фонду для забезпечення житлом вразливих категорій населення в довгостроковій перспективі.

с) експериментальний проект створення фонду муніципального (соціального) орендного житла (Постанова КМУ від **02.07.2025 №**796**)**

У межах експериментального проекту будівництва муніципального (соціального) орендного житла пропозиція житла стимулюється через низку організаційних, фінансових і регуляторних заходів, зокрема залучення органів місцевого самоврядування та військових адміністрацій як замовників будівництва. Органи місцевого самоврядування відіграють ключову роль у відведенні земельних ділянок для будівництва муніципального (соціального) житла, підключенні об'єктів до інженерних мереж, організації закупівель з метою забезпечення будівництва, формуванні переліку готового житла та призначенні операторів такого житла. Така децентралізація процесів дозволяє оперативно адаптувати проекти до специфіки кожної громади та надає місцевій владі інструменти для реального впливу на вирішення житлового питання мешканців громади. Проект забезпечує залучення ресурсів з різних джерел: місцевих бюджетів, грантів, кредитів, міжнародної технічної допомоги, також передбачено співфінансування з місцевих бюджетів, у тому числі для покриття ПДВ на проектну документацію та технічний нагляд, що звичайно підвищує рівень відповідальності громад за результат.

Важливим елементом стимулювання пропозиції є також застосування проектів повторного використання, які рекомендовані Агентством відновлення. Це дозволяє

зменшити витрати на розробку технічної документації, пришвидшити процес проектування та будівництва, а також уніфікувати якість житла.

Крім того, проект встановлює обмеження на використання муніципального (соціального) житла, воно не підлягає продажу, приватизації чи піднайму, що зберігає сталість такого житлового фонду у довгостроковій перспективі.

Що стосується стимулювання попиту, то в межах експериментального проекту пріоритет в отримання муніципального (соціального) орендного житла надається групам з вразливим соціально-економічним становищем. Надання житла здійснюється саме з урахуванням наявного запиту з боку громадян. Муніципалітети формують перелік потреб у соціальному орендному житлі, що ґрунтується на запитах місцевих мешканців, демографічних і соціальних показниках, а також на аналізі доступності існуючого житлового фонду.

Такий підхід, підтриманий співфінансуванням місцевих бюджетів та можливістю залучення міжнародної допомоги, створює умови для формування нових очікувань на ринку житла і поступового переходу до системного задоволення попиту на орендне житло.

d) житлова реформа (проекти законів України «Про основні засади житлової політики» та «Про соціальне житло»)

Проекти Законів України «Про основні засади житлової політики» та «Про соціальне житло» пропонують системну реформу житлової політики шляхом створення економічно ефективної та соціально справедливої моделі соціального житла, яка враховує потребу як у стимулюванні попиту, так і розширенні пропозиції.

Проекти законів закладають нормативні засади для створення, обліку, управління та використання житлового фонду для використання як соціального житла, визначає статус учасників системи, критерії доступу громадян та механізми державної підтримки, що ґрунтується на принципах прозорості, відкритості, пріоритетності прав громадянина та економічно ефективної моделі реалізації. Одним з ключових нововведень є створення інституту операторів доступного житла.

Земельні питання врегульовано через механізм надання ділянок під будівництво соціального житла без проведення торгів, що дозволяє суттєво пришвидшити реалізацію проектів. Проект Закону деталізує проведення конкурсів для приватних операторів на право будівництва з урахуванням технічних та фінансових пропозицій. Такий підхід забезпечує конкуренцію на локальному рівні та дозволяє залучати інвестиції в муніципальну інфраструктуру.

Проектом закону пропонуються механізми підтримки доступного житла шляхом передачі земельних ділянок в оренду операторам доступного житла за пільговими умовами.

За пропозиціями до проекту Закону, такими стимулами можуть бути:

- встановлення земельного податку на рівні 0,1% від нормативної грошової оцінки, строком від 5 до 10 років, з правом виконання будівельних робіт, з можливістю наступної передачі об'єкта у власність після введення в

експлуатацію або повернення ділянки у власність громади у разі порушення умов договору;

- операторам доступного житла, які вже володіють або користуються земельними ділянками, передбачається звільнення від сплати земельного податку;
- встановлення інших податкових пільг, що дозволять знизити вартість будівництва соціального житла та залучити додаткові інвестиції.

Реалізація таких норм потребує обов'язкового внесення змін до Податкового та Земельного кодексів України окремим проектом Закону. З цією метою, пропонується доручити Уряду у шестимісячний строк з моменту опублікування закону підготувати відповідні законопроекти та внести їх на розгляд Верховної Ради.

У сфері попиту проекти зокрема акцентують увагу на створенні цифрової системи – Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, що дозволить побудувати максимально убезпечені від корупційних ризиків процеси у реалізації права громад на отримання соціального житла. Громадяни подаватимуть заявки, відстежуватимуть свій статус і дізнаватимуться про доступне житло онлайн. Визначено категорії осіб, які мають право на пільгову оренду житла — внутрішньо переміщені особи, люди з інвалідністю, працівники бюджетної сфери тощо. Для них передбачено компенсації орендної плати, субсидії та інші форми адресної підтримки. Зокрема пропонується, що оплата частини орендної плати, яка підлягає сплаті згідно з Договором оренди соціального житла, яка перевищує розмір максимальної орендної плати, сплачується за рахунок субсидії на оплату вартості оренди соціального житла, яка визначається за формулою:

$$ДС = (Опд - Опм) * П,$$

де ДС - субсидія на оплату вартості оренди соціального житла;

Опд - орендна плата за 1 кв.м загальної площі соціального житла, що підлягає сплаті на підставі укладеного Договору оренди соціального житла;

Опм - розмір орендної плати за 1 кв.м загальної площі соціального житла, визначеної з урахуванням максимально встановленого розміру індексу доступності (максимальна орендна плата);

П - загальна площа соціального житла.

Таким чином, запропонована модель є збалансованою, адже вона містить елементи ринкової конкуренції для розширення пропозиції, але при цьому гарантує соціальну справедливість через механізми державної підтримки для вразливих категорій населення, створює передумови для довгострокового розвитку соціального житла як елементу нової житлової політики.

V. ПОРЯДОК НАДАННЯ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА

а) міжнародна практика

У липні 2024 року в Нідерландах набув чинності новий Закон про доступну оренду, основною метою якого є гарантування справедливої орендної плати, що відповідає якості житла. Для оцінки якості запроваджено модернізовану систему, що враховує такі параметри, як площа приміщення, енергоефективність, вартість за оцінкою відповідно до Закону про оцінку нерухомого майна, обладнання кухонь, наявність балкона, озеленення території тощо. На основі цих критеріїв кожне житло отримує бальну оцінку. Починаючи з 1 січня 2025 року, муніципалітети мають право втручатися у випадках, коли орендодавці виставляють плату, що перевищує обґрунтований рівень.

У Данії система соціального житла регулюється кількома ключовими нормативними актами: Законом про соціальне житло, Законом про оренду житла та Законом про підтримку будівництва. Соціальне житло будується та управляється неприбутковими житловими асоціаціями, які діють на засадах самоокупності та спрямовують прибуток на утримання та розвиток житлового фонду. Орендна плата в такому житлі встановлюється на рівні, що забезпечує доступність для громадян із низькими доходами. Місцеві муніципалітети мають право резервувати частину житлових одиниць для вразливих груп населення. Фінансування житла здійснюється завдяки державним субсидіям та довгостроковим пільговим кредитам від спеціалізованих фінансових інституцій, таких як Данський фонд житлового будівництва.

Міжнародна практика демонструє кілька основних підходів до встановлення орендної плати в соціальному житлі:

- залежно від доходу орендаря — такий механізм застосовується, зокрема, в Австралії, Болгарії, Канаді, Чехії, Франції, Німеччині, Ірландії, Італії, Японії, Латвії, Люксембурзі, Мальті, Нідерландах, Новій Зеландії, Португалії, Південній Африці, США та Великій Британії.
- ринковий підхід — передбачає часткову орієнтацію на ринкову орендну ставку (Канада, Чехія, Італія, Японія, Ізраїль, ПАР, Велика Британія).
- підхід, що ґрунтується на витратах — орендна плата визначається відповідно до витрат на будівництво або придбання житла (Австрія, Данія, Ісландія, Латвія, США, ПАР).
- залежно від характеристик житла — площа, місцезнаходження, стан, оснащення (Чехія, Італія, Латвія, Люксембург, Мальта, ПАР, Велика Британія).

Зазвичай орендна плата переглядається щороку, часто з урахуванням індексу споживчих цін. Водночас у деяких країнах немає чітких норм щодо періодичності перегляду плати. Різниця між соціальною та ринковою орендною платою може бути істотною. Наприклад, в Естонії соціальна оренда становить лише 15% від ринкової, у Польщі — 16%. У таких містах, як Відень (Австрія) і Копенгаген (Данія), орендна плата за соціальне житло перебуває на рівні 44–72% ринкової вартості.

У низці країн орендарі соціального житла мають право на його викуп (наприклад, Ірландія, Мальта). Водночас у країнах, як-от Австрія, Італія, Польща та Португалія, таке право є обмеженим або відсутнім.

b) чинне законодавство

Для отримання соціального житла громадяни мають бути зараховані на соціальний квартирний облік (облік громадян України, які мають право на соціальне житло і перебувають у черзі на його отримання).

1) Подання заяви

Заява про взяття громадянина на облік подається до центру надання адміністративних послуг²⁷ за місцем проживання/ перебування заявника. Внутрішньо переміщені особи беруться на облік за місцем перебування на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про внутрішньо переміщених осіб.

Для постановки на соціальний квартирний облік громадянин подає заяву з додаванням документів, які підтверджують право на отримання соціального житла,

2) Рішення про взяття соціальний квартирний облік

Про прийняте рішення про взяття на соціальний квартирний облік орган місцевого самоврядування вручає/ надсилає громадянину не пізніше семи робочих днів після його прийняття відповідне повідомлення.

Рішення про взяття громадянина на облік або про відмову приймає відповідний орган місцевого самоврядування за результатами розгляду заяви разом з документами, що додаються до неї, не пізніше 30 робочих днів після їх надходження.

3) Надання житла в соціальному гуртожитку

Орган місцевого самоврядування, що прийняв рішення про взяття на соціальний квартирний облік громадянина, для якого соціальне житло є єдиним місцем проживання, одночасно, за письмовою заявою зазначеного громадянина, приймає рішення про надання йому жилого приміщення у соціальному гуртожитку протягом усього терміну його перебування на соціальному квартирному обліку.

4) Надання соціального житла

Надання соціального житла здійснюється за рішенням відповідного органу місцевого самоврядування у порядку сформованої черговості. Таке рішення є підставою для укладення відповідного договору найму соціального житла.

Орган місцевого самоврядування не пізніше ніж впродовж трьох робочих днів з дати виявлення можливості надання соціального житла письмово повідомляє про це громадянину, що перебуває на обліку і має право на його отримання, із зазначенням переліку документів, які необхідно подати для підтвердження такого права, та строку їх подання. Соціальне житло надається для всіх членів сім'ї громадянина, що разом з ним перебувають на обліку, а також для дітей, що народилися після взяття громадянина на облік, і його дружини/ чоловіка, що були

²⁷ Центр надання адміністративних послуг - це постійно діючий робочий орган або виконавчий орган (структурний підрозділ) органу місцевого самоврядування або місцевої державної адміністрації, у якому надаються адміністративні послуги. Закон України «Про адміністративні послуги» від 06.09.2012 № 5203-VI

пізніше включені до облікової справи як такі, що мають право на отримання соціального житла.

Відповідно до визначення терміну «соціальне житло» у Законі України «Про житловий фонд соціального призначення», таке житло «безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту». Водночас стаття 28 цього ж Закону прямо передбачає обов'язкову плату за користування соціальним житлом, яка включає плату за найм, утримання та комунальні послуги. Розмір цієї плати визначається індивідуально, виходячи з доходу сім'ї. Така правова конструкція створює юридичну неузгодженість: поняття «безоплатне надання» з обов'язком здійснювати плату за користування житлом, що суперечить принципу правової визначеності, може бути джерелом неоднозначного правозастосування.

Так, плата за житло у житловому фонді соціального призначення складається з плати за:

- найм житла;
- утримання жилих будинків та прибудинкових територій;
- комунальні послуги.

Орган місцевого самоврядування встановлює розмір плати за соціальне житло для кожного наймача такого житла індивідуально.

Плата за наймання соціального житла обчислюється виходячи з балансової вартості житлового будинку з урахуванням строку служби цього будинку за формулою²⁸. Плата за соціальне житло включає суму, що вноситься наймачем, а також державну допомогу, яка надається відповідно до закону.

Плата за житло, яка вноситься безпосередньо наймачем соціального житла, не повинна перевищувати 20 відсотків сукупного доходу наймача та членів його сім'ї, які проживають разом з ним. Проте на практиці зазначена норма має декларативний характер, оскільки механізм надання відповідної державної допомоги не визначений чинним законодавством, формула розрахунку плати за наймання соціального житла не містить жодних посилань на можливість отримання відповідної допомоги, а також розрахунок її розміру. Відсутність порядку надання такої допомоги має результатом, що фактичне фінансове навантаження на домогосподарства може суттєво перевищувати визначений законом 20-відсотковий ліміт.

²⁸ Порядок розрахунку плати за соціальне житло, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 07.02.2007 N155

Формула розрахунку плати за наймання соціального житла

$$Пн = Б : С : 12 \text{ міс.} : S_{зп} \times S \times K1,$$

де Пн - плата за наймання соціального житла;

Б - балансова вартість житлового будинку;

С - строк служби житлового будинку .

S_{зп} - загальна площа будинку житлового фонду соціального призначення;

S - загальна площа приміщення, зайнятого наймачем та членами його сім'ї;

K1 - коефіцієнт споживчої якості квартири (будинку) .

5) Громадський контроль

Громадський контроль за розподілом соціального житла здійснюється через наглядову раду. До її складу входять представники органу місцевого самоврядування, який веде соціальний квартирний облік і надає житло, представники громадських організацій, підприємств, установ і організацій різних форм власності. Формування наглядової ради відбувається на засадах рівного представництва. Щороку орган місцевого самоврядування інформує територіальну громаду про стан обліку і розподілу соціального житла. Не пізніше 20 січня на офіційному сайті та в місцевих друкованих засобах масової інформації оприлюднюються списки громадян, які мають право на отримання житла позачергово, першочергово або за загальною чергою.

с) експериментальний проект створення фонду муніципального (соціального) орендного житла (Постанова КМУ від **02.07.2025 №796)**

Особи, які претендують на житло, звертаються до відповідного органу місцевого самоврядування/ військової адміністрації або оператора житла та подають документи, що посвідчують право на отримання такого житла.

1) Подання заяви

Протягом 15 робочих днів орган місцевого самоврядування/ військова адміністрація населеного пункту та/або оператор житла перевіряє подані дані через державні реєстри. У разі невідповідності або відсутності документів — у наданні житла може бути відмовлено.

2) Прийняття рішення

Після завершення перевірки, орган місцевого самоврядування/військова адміністрація населеного пункту приймає рішення про надання житла. Рішення передається оператору житла, який надсилає отримувачу письмове запрошення укласти договір оренди.

3) Укладення договору

Договір оренди укладається не менш як на шість місяців.

Орендна плата за муніципальне (соціальне) орендне житло складається із плати за:

- оренду муніципального (соціального) орендного житла;
- спожиті житлово-комунальні послуги (крім випадків, коли орендар сам укладає договори із надавачами комунальних послуг).

Розмір плати за оренду муніципального (соціального) орендного житла визначається за формулою:

Формула розрахунку розміру орендної плати

$$\text{Восж} = \text{Всер} \times S \times \text{Ккімн} \times \text{Ксоц} \times \text{Крег},$$

де Восж — розмір орендної плати за муніципальне (соціальне) орендне житло, гривень;

Всер — середній розмір орендної плати за 1 кв.м. квартири, гривень (визначається шляхом ділення плати за оренду однокімнатної квартири по Україні, за даними Держстату станом на січень поточного року, які оприлюднюються на офіційному веб-сайті Держстату, на соціальну норму житла, встановлену в розмірі 35,22 кв. метра);

S — площа квартири, яка здається в оренду, кв.м.;

Ккімн — коефіцієнт, що враховує кількість кімнат у квартирі (1 кімната — 1; 2 кімнати — 0,87; 3 кімнати — 0,8);

Ксоц — коефіцієнт соціальності, що враховує соціальну складову проекту, — 0,75;

Крег — коригувальний коефіцієнт, що враховує відмінність розмірів орендної плати за 1 кв.м. залежно від регіонального розташування квартири.

Органи місцевого самоврядування/ військові адміністрації населеного пункту можуть приймати рішення про застосування до формули визначення розміру орендної плати за муніципальне (соціальне) орендне житло додаткових коефіцієнтів, що будуть враховувати умови конкретного регіону.

Перегляд розміру орендної плати за муніципальне (соціальне) орендне житло здійснюється один раз на рік із урахуванням індексу інфляції.

4) Моніторинг

Щороку проводиться перевірка відповідності громадян встановленим критеріям до отримувачів муніципального (соціального) орендного житла. У разі втрати права (збільшення доходу, набуття житла тощо) договір може бути розірвано.

d) житлова реформа (проекти законів України «Про основні засади житлової політики » та «Про соціальне житло »)

Забезпечення осіб соціальним житлом та надання субсидії на оплату оренди соціального житла має здійснюватись відповідно до Закону України «Про соціальне житло», а порядок надання соціального житла, порядок розрахунку плати за соціальне житло та типовий договір оренди соціального житла затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Проектом Закону України «Про соціальне житло» було запропоновано такі основні засади:

- соціальне житло надається за договором оренди з доступним рівнем орендної плати, яка розраховується на основі рівня доходу особи або домогосподарства. При цьому враховуються пільги, гарантії та субсидії, на які громадяни можуть претендувати відповідно до законодавства;
- процес отримання соціального житла буде здійснюватися через Єдину інформаційно-аналітичну житлову систему. Ця система забезпечить прозорість процесу та ефективне управління даними. Через систему відбуватимуться такі дії:
 - перевірка даних домогосподарства, яке звернулося за отриманням соціального житла;
 - перевірка відповідності домогосподарства встановленим критеріям;
 - формування пропозиції для надання соціального житла;
 - розрахунок орендних платежів та можливих субсидій;
 - прийняття рішення власником житла щодо укладення договору оренди;
 - укладення договору оренди соціального житла.
- контроль за функціонуванням системи соціального житла здійснюватиметься на кількох рівнях:
 - органи місцевого самоврядування та державні адміністрації матимуть повноваження здійснювати нагляд за наданням соціального житла;
 - громадський контроль забезпечуватиметься через наглядові ради та інші механізми громадського нагляду.

Стосовно розрахунку розміру орендної плати, у рамках розробки проекту Закону пропонується, щоб при розрахунку розміру ставки орендної плати враховувалися такі показники:

- строк окупності витрат на придбання/ спорудження соціального житла;
- витрати власника та/або оператора доступного житла, пов'язані з управлінням таким соціальним житлом (у тому числі утриманням, експлуатацією, ремонтом, обслуговуванням та збереженням);
- розмір відррахувань до револьверного фонду.

Розмір орендної плати за 1 кв.м. загальної площі соціального житла має відповідати одночасно двом умовам:

- не може перевищувати максимального розрахункового розміру, який визначається за формулою:

Формула розрахунку максимального розрахункового
розміру орендної плати (за пропозиціями членів Робочої групи):

$$\text{Опр} = (\text{Вз} * \text{С}) / (\text{П} * 12),$$

де Опр - максимально допустимий розмір орендної плати за 1 кв.м. загальної площі соціального житла, яка підлягає сплаті в розрахунку на місяць;

Вз – загальна вартість майна;

С – орендна ставка (в розрахунку на рік) у відсотках;

П- загальна площа соціального житла.

$$\text{Вз} = \text{Вж} + \text{Вм},$$

де Вж - ринкова вартість об'єкта нерухомого майна, яка не може бути нижча вартості його придбання або будівництва;

Вм - вартість майна, яке передається разом із соціальним житлом (меблі, побутова техніка, водонагрівачі, системи автономного опалення, водопостачання, тощо) визначена за даними бухгалтерського обліку на дату передачі;

$$\text{С} = (100\% / \text{Т}),$$

де С - орендна ставка (в розрахунку на рік) у відсотках;

Т - мінімальний допустимий строк корисного використання, визначений у пп. 138.3.3. пункту 138.3 статті 138 Податкового кодексу України (не менше 20 р.).

Перефразовуючи, показник С (орендна ставка) буде на практиці становити 5%, що вдвічі менше за середні ринкові показники.

- бути нижчою за середньоринкову орендну плату, яка визначається органом місцевого самоврядування за методикою, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики.

Величина, на яку орендна плата за соціальне житло має бути нижчою за середньоринкову орендну плату по регіону не може бути меншою ніж сума податків та зборів які б сплачувалися фізичною особою за таке нерухоме майно та з доходу, отриманому у вигляді орендної плати.

У випадку, коли індекс доступності житла, визначений для отримувача соціального житла на підставі даних про сукупні доходи домогосподарства та розміру орендної плати за соціальне житло, що підлягає сплаті на підставі укладеного Договору оренди соціального житла, перевищує встановлений максимальний розмір, отримувач соціального житла сплачує орендну плату, визначену з урахуванням максимально встановленого розміру індексу доступності (максимальну орендну плату), яка визначається за формулою:

$$\text{Опм} = (\text{Ддс} * \text{Ідм}) / \text{П},$$

де Опм - розмір орендної плати за 1 кв.м загальної площі соціального житла, визначеної з урахуванням максимально встановленого розміру індексу доступності (максимальна орендна плата);

Ддс - сукупний дохід домогосподарства;

Ідм - розмір індексу доступності житла, який затверджено як максимально допустимий, виражений у відсотках;

П - загальна площа соціального житла.

Приклад розрахунку максимального розрахункового розміру орендної плати

$$\text{Опр} = (1800000,00 \text{ грн} * 5\%) / (62,5 * 12) = 120 \text{ грн/кв.м.},$$

де Опр - максимально допустимий розмір орендної плати за 1 кв.м. загальної площі соціального житла, яка підлягає сплаті в розрахунку на місяць;

Вз – загальна вартість майна - 1800000,00 грн;

С - 5% орендна ставка;

П - загальна площа соціального житла 62,5 кв.м.

$$\text{Вз} = \text{Вж} + \text{Вм},$$

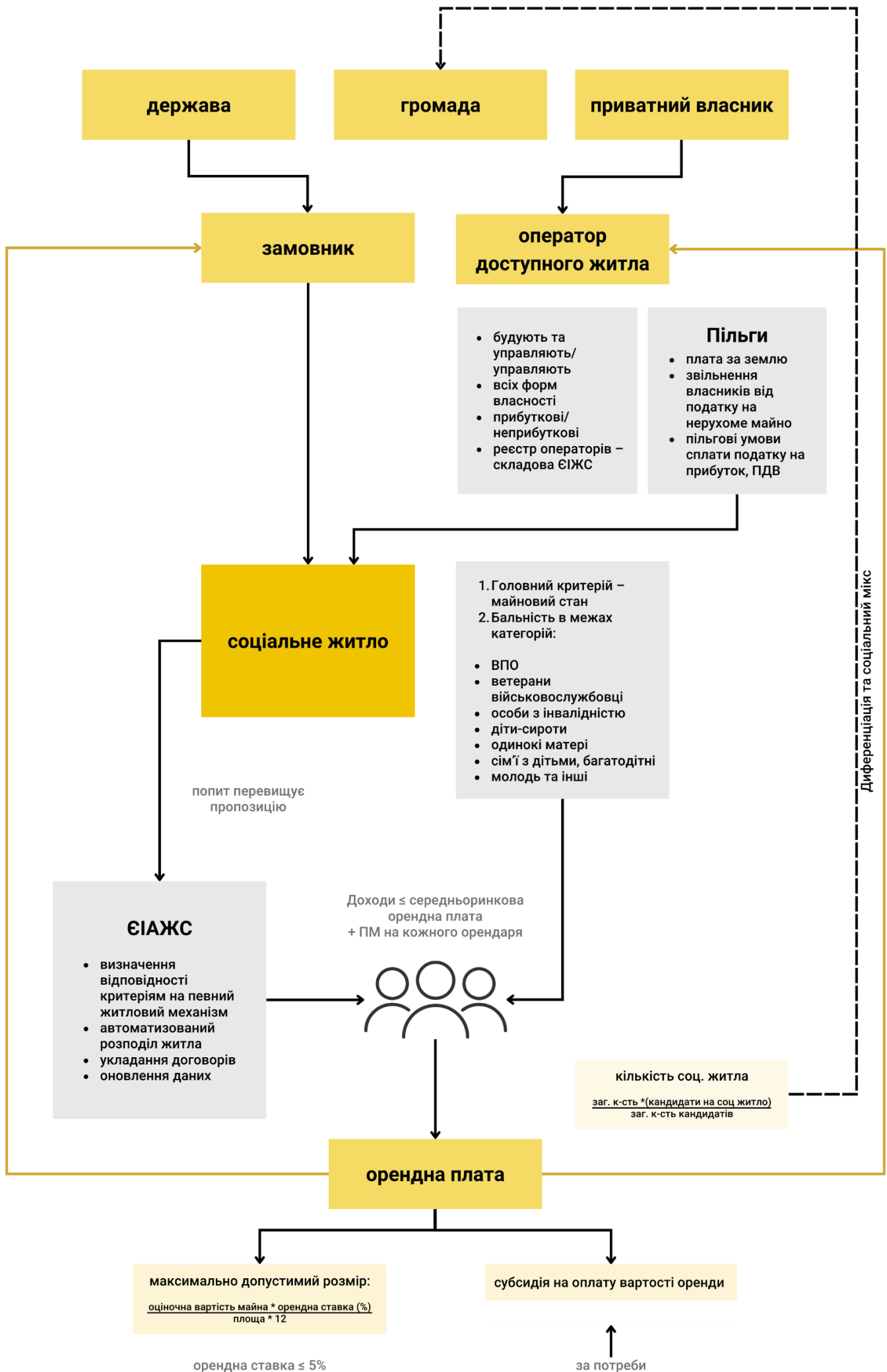
де Вж - 1500000,00 грн;

Вм - 300000,00 грн (вартість майна, яке передається разом із соціальним житлом, тобто меблі, побутова техніка, водонагрівачі, системи автономного опалення, водопостачання тощо, що визначена за даними бухгалтерського обліку на дату передачі).

Тобто вартість оренди квартири = $62,5 * 120 = 7500$ грн/міс. (що орієнтовно вдвічі менше за середньоринкові показники).

Отже, за умови встановлення індексу доступності житла на рівні 20%, рівень доходу громадянина для отримання соціального житла не повинен перевищувати **37500,00** грн/міс. (на відміну від 4454,00 грн/міс, передбачених чинним законодавством).

Концепція соціального житла відповідно до проекту Закону України «Про соціальне житло» наведена на зображенні.



VI. ВИСНОВКИ

Проведений аналіз стану та перспектив розвитку системи соціального житла в Україні дозволяє зробити наступні висновки:

- Чинна система соціального житла в Україні є неефективною та потребує комплексного реформування. Існуюча нормативно-правова база, що базується на Житловому кодексі 1983 року та Законі України «Про житловий фонд соціального призначення» 2006 року, не відповідає сучасним соціально-економічним реаліям та потребам суспільства. Критично низький поріг доходу для отримання соціального житла, суперечливі визначення та неузгодженість механізмів надання житла призвели до фактичної відсутності житлового фонду соціального призначення в Україні.
- В Україні відсутній не тільки житловий фонд соціального призначення, а й системна оцінка потреб населення у такому житлі. Наразі в державі не функціонує єдина інформаційна система, яка б дозволяла оцінити реальні потреби різних категорій населення у соціальному житлі, здійснювати їх моніторинг та прогнозування. Відсутність актуальних статистичних даних щодо кількості громадян, які потребують соціального житла, їх соціально-демографічних характеристик та регіонального розподілу унеможливорює ефективне планування розвитку житлового фонду соціального призначення. Органи місцевого самоврядування ведуть соціальний квартирний облік за застарілими методиками, без застосування цифрових інструментів та уніфікованих підходів до збору та аналізу даних. Це призводить до фрагментарності інформації, неможливості її агрегації на національному рівні та, як наслідок, відсутності стратегічного бачення щодо обсягів необхідного соціального житла. Запровадження Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, передбаченої проектом Закону України «Про основні засади житлової політики», має стати ключовим інструментом для систематизації даних та формування обґрунтованої житлової політики.
- Міжнародний досвід демонструє різноманітність підходів до організації системи соціального житла, від яких Україна може запозичити найкращі практики. У більшості європейських країн соціальне житло розглядається як стратегічна інвестиція у розвиток громади, що відповідає високим стандартам якості, безпеки, енергоефективності та інклюзивності. Частка соціального житла в загальному житловому фонді європейських країн становить від 6% до 30%, тоді як в Україні цей показник критично низький.
- Ключовим елементом ефективної системи соціального житла є інститут професійних операторів. Міжнародна практика свідчить, що саме спеціалізовані організації (муніципальні житлові компанії, житлові асоціації, кооперативи) забезпечують ефективне управління соціальним житлом. Експериментальний проект створення фонду муніципального (соціального) орендного житла вперше запроваджує в Україні поняття «оператор житла», що є важливим кроком у реформуванні системи.

- Житлова реформа, що реалізується в Україні, передбачає системні зміни в підходах до соціального житла. Проекти законів України «Про основні засади житлової політики» та «Про соціальне житло» запроваджують сучасну модель соціального житла, яка включає:
 - розширення кола отримувачів соціального житла (з підвищенням порогу доходу до рівня, що дозволить охопити ширші категорії);
 - створення інституту операторів доступного житла різних форм власності;
 - запровадження Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи;
 - автоматизовану систему розподілу соціального житла на основі об'єктивних критеріїв;
 - гнучкі механізми визначення орендної плати з урахуванням доходів домогосподарств.
- Експериментальні проекти є важливим інструментом апробації нових підходів до створення та управління соціальним житлом. Так, Постанова Кабінету Міністрів України від 02.07.2025 №796 запроваджує механізми, які дозволяють оцінити ефективність нових моделей соціального житла перед їх масштабуванням на національному рівні. Водночас, закладена експериментальним проектом орієнтовна вартість будівництва соціального житла відповідає ринковим умовам, що дозволить реалізувати проект.
- Оптимальним є збалансований підхід до підтримки суб'єктів та об'єктів системи соціального житла. Міжнародний досвід свідчить, що найбільш ефективними є моделі, які поєднують субсидування пропозиції (будівництво, реконструкція, придбання житла) та субсидування попиту (адресна допомога домогосподарствам). При цьому пріоритет має надаватися створенню сталого житлового фонду як довгострокової інвестиції.
- Успішна реалізація реформи соціального житла потребує залучення різноманітних джерел фінансування. Крім бюджетних коштів, важливу роль мають відігравати міжнародна технічна допомога, пільгові кредити, приватні інвестиції через механізми державно-приватного партнерства, револьверні фонди та інші інноваційні фінансові інструменти.
- Для планування та реалізації інвестиційних проектів будівництва соціального житла необхідне розроблення комплексної фінансово-економічної моделі. Формування такої моделі має відбуватися на основі деталізованих фінансово-економічних розрахунків, проведених як на центральному, так і на місцевому рівнях. Доцільним є залучення до цього процесу провідних міжнародних консалтингових компаній, які мають відповідний досвід моделювання та оцінки інвестиційних проектів у сфері соціального житла, а також представників експертного середовища, наукових установ та громадських організацій. Комплексна фінансово-економічна модель має включати: детальний аналіз капітальних та операційних витрат на будівництво та утримання соціального житла з урахуванням регіональних особливостей;

оцінку потенційних джерел фінансування (державний та місцеві бюджети, міжнародна технічна допомога, кредитні ресурси, приватні інвестиції); розрахунок оптимальних параметрів орендної плати, що забезпечуватиме як доступність житла для цільових груп населення, так і економічну сталість проектів; прогнозування довгострокових фінансових показників (окупність, рентабельність, грошові потоки) з урахуванням різних сценаріїв економічного розвитку; оцінку соціально-економічних ефектів від реалізації проектів соціального житла (вплив на ринок праці, місцеву економіку, демографічну ситуацію). Розроблення такої моделі дозволить обґрунтувати економічну доцільність інвестицій у соціальне житло, оптимізувати використання ресурсів та забезпечити сталість проектів у довгостроковій перспективі.

- Децентралізація повноважень у сфері соціального житла з наданням значної ролі органам місцевого самоврядування відповідає як міжнародним практикам, так і загальному напрямку житлової реформи в Україні. Однак, при цьому важливо забезпечити належну інституційну спроможність місцевих громад та операторів житла.
- Соціальне житло має розглядатися як елемент інтегрованої житлової політики, що включає різноманітні механізми забезпечення доступності житла для різних категорій населення. Важливо дотримуватися принципу «соціального міксу», уникаючи створення «житлових гетто» та сприяючи соціальній інтеграції.
- Повоєнна відбудова України створює унікальне «вікно можливостей» для впровадження сучасної моделі соціального житла. Масштабні потреби у відновленні житлового фонду, значні обсяги міжнародної допомоги та реформаторський потенціал можуть стати каталізаторами для побудови ефективної системи соціального житла, яка відповідатиме як міжнародним стандартам, так і національним потребам.

Потенційні стратегічні етапи створення сталого механізму соціального житла в Україні:

Фаза 0 — Негайна (0–6 місяців):

законодавче закріплення базових елементів: ухвалення законопроекту №12377 зі змінами до іншого профільного законодавства, які уточнюють ключові поняття (соціальне житло, оператор доступного житла тощо), ЄІАЖС тощо;

запуск розробки ЄІАЖС, створення інтерфейсів із державними реєстрами тощо

запуск національної програми розвитку потенціалу (підвищення внутрішніх організаційних спроможностей) для органів місцевого самоврядування та громадянського суспільства.

Фаза 1 — Короткострокова (6–24 місяці):

законодавче закріплення базових елементів: ухвалення Закону про соціальне житло з уточненими визначеннями;

розгортання пілотних модулів ЄІАЖС (реєстрація, перевірка прав осіб, управління чергою тощо) у пріоритетних регіонах;

мобілізація пільгових кредитних інструментів у поєднанні з грантами донорів для будівництва, реконструкції житла;

підготовка детальних методичних рекомендацій щодо оновлених розрахунків вартості та бюджетування життєвого циклу проектів.

Фаза 2 — Середньострокова (24–60 місяців):

масштабування проектів будівництва та реконструкції з використанням змішаного фінансування на контрактній основі;

впровадження обігових фондів на технічне обслуговування та створення реєстру операторів;

запровадження фіскальних стимулів і зобов'язань для забудовників/операторів через підзаконні акти та інструменти місцевого планування;

оцінка пілотних проектів, коригування формул орендної плати та механізмів субсидування на основі емпіричних даних.

Фаза 3 — Довгострокова (>60 місяців):

інституціоналізація Національного агентства з питань житла або іншої державної установи/ організації (у разі ухвалення) та розширення мережі акредитованих операторів;

поетапне збільшення обсягів соціального житла (початкова мета — 4–6% національного житлового фонду в регіонах із середньостроковою ціллю — до 8–10%, де це виправдано попитом та фінансовими можливостями);

інтеграція соціального житла в просторове планування та систему надання публічних послуг (освіта, транспорт, охорона здоров'я тощо).

Впровадження системних змін у секторі соціального житла є критично важливим для забезпечення соціальної справедливості, економічного розвитку та покращення якості життя громадян України.

Запропоновані підходи в межах житлової реформи формують необхідне підґрунтя для створення сучасної, ефективної та соціально орієнтованої системи житлової політики, яка сприятиме сталому розвитку українських громад у післявоєнний період.