



ЧЕРКАСЬКИЙ  
ПРАВОЗАХИСНИЙ  
ЦЕНТР



МІЖНАРОДНИЙ  
ФОНД  
ВІДРОДЖЕННЯ

# ЗВІТ

**СТАН РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ  
ПОЛІТИК З ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ  
ОСІБ, ЯКІ ПОСТРАЖДАЛИ ВНАСЛІДОК  
ЗБРОЙНОГО КОНФЛІКТУ В УКРАЇНІ.  
НАЦІОНАЛЬНИЙ РІВЕНЬ.**

**Авторський колектив:**

**Тарас Щербатюк**, голова громадської організації “Черкаський правозахисний центр”,

**Марина Куприкова**, співзасновниця громадської організації “Східний правозахисний центр”, експертка проєкту.

Звіт відображає стан реалізації заходів щодо забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб та осіб, які втратили житло у громадах України, та визначає можливі шляхи покращення державних політик у сфері житла.

Для підготовки звіту базовою стала інформація, яку було надано органами державної влади у період з жовтня 2024 року по січень 2025 року. Дані, в тому числі цифрові, які були зафіксовані в звіті, постійно змінюються, оновлюються та відображають поточну ситуацію на дату оновлення інформації від органів державної влади.

Звіт підготовлено в межах проєкту “Забезпечення захисту та підтримки постраждалих від війни в Україні” за підтримки Міжнародного фонду «Відродження». Зміст цієї публікації є позицією авторів і не обов’язково відображає позицію Міжнародного фонду «Відродження».





## ЗМІСТ

1. Методологія дослідження.....	4
2. Вступ.....	5
3. Державні політики з формування фондів соціального житла.....	6
4. Моніторинг вільного житла.....	12
5. Компенсація за зруйноване або пошкоджене житло.....	14
6. Субсидії на оренду житла.....	17
7. Кредитування житла .....	18
8. Висновок .....	23
9. Загальні рекомендації.....	24

# Методологія дослідження

## **Загальна мета дослідження:**

Загальна мета дослідження полягає в оцінці ефективності державних політик з підтримки населення, житло якого було знищено або пошкоджено, перебуває в зоні проведення бойових дій або окупації.

## **Предмет дослідження:**

Предметом дослідження є конкретні заходи та дії, що вживаються органами державної влади з надання житла населенню, житло якого було знищено або пошкоджено, перебуває в зоні проведення бойових дій або окупації.

## **Об'єкт дослідження:**

Об'єктом дослідження є державні політики з підтримки населення, житло якого було знищено або пошкоджено, перебуває в зоні проведення бойових дій або окупації.

## **Методика дослідження:**

- 1 Аналіз документів: закони та підзаконні нормативні акти, державні програми.
- 2 Аналіз інформації, яку надано органами державної влади.
- 3 Статистичний аналіз: обробка та аналіз зібраних даних для визначення тенденцій, виявлення проблемних аспектів та успішних практик.

# Вступ

Російська збройна агресія проти України, яка триває з 2014 року та значно посилилася в 2022 році, призвела до масштабних руйнувань житлового фонду, інфраструктури та соціальної сфери. Внаслідок активних бойових дій тисячі українських сімей залишилися без даху над головою, а мільйони людей змушені були залишити свої домівки через небезпеку для життя. На сьогодні до Державного реєстру пошкодженого та знищеного майна внесено понад 240 тисяч об'єктів нерухомості.

Руйнування житлового фонду має не лише матеріальний, але й глибокий соціальний та гуманітарний вплив, що ставить перед державою масштабні завдання щодо відновлення та підтримки постраждалого населення.

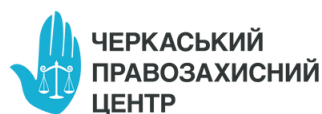
Дії держави мають бути чіткими та спрямовані на відновлення прав громадян та забезпечення їх базовими потребами, серед яких права на житло, та гідними умовами для проживання.

Цей звіт присвячено аналізу державних ініціатив, спрямованих на підтримку населення, яке втратило житло внаслідок війни. У документі розглядаються:

- ✓ правові та інституційні основи державної політики у цій сфері;
- ✓ практичні механізми компенсації збитків та відновлення житла;
- ✓ забезпечення тимчасового розміщення постраждалих;
- ✓ залучення міжнародної допомоги для вирішення житлових питань;
- ✓ проблеми та виклики, що виникають у процесі реалізації цих заходів.

Дослідження надає можливість оцінити державної політики у сфері забезпечення житлом постраждалих громадян та віднайти шляхи її вдосконалення.

Документ спрямований на вдосконалення державних житлових політик та допоможе відповідальним суб'єктом усунути наявні прогалини в нормативно правових актах та підходах в питаннях забезпечення житлом осіб, які постраждали внаслідок збройного конфлікту в Україні.



# Державні політики з формування фондів соціального житла

Формування та реалізація житлових політик в Україні чітко диференційована між різними органами державної влади та місцевого самоврядування.

## **До повноважень Кабінету Міністрів України належать функції:**

- 1 забезпечення реалізації державної політики у цій сфері;
- 2 розроблення загальнодержавної програми розвитку соціального житла та здійснення контролю за її виконанням;
- 3 координація діяльності центральних органів виконавчої влади та місцевих державних адміністрацій у цій сфері;
- 4 здійснення інших повноважень у цій сфері відповідно до закону.

Формування ж та реалізацію державних політик покладено на Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства, у житловій сфері щодо соціального житла. Даний орган влади також має організувати в межах своїх повноважень реалізацію загальнодержавної та місцевих програм розвитку соціального житла.

Основна роль в реалізації житлових політик з забезпечення соціальним житлом громадян України відводиться органи місцевого самоврядування.

На них покладено зобов'язання зі створення за рахунок коштів місцевого бюджету житлового фонду соціального призначення, його управління та контроль за використанням.

Попри те, що в законі чітко визначено суб'єктів, які відповідають за формування житлових політик, ситуація з соціальним житлом з року в рік погіршується.

Першою та головною причиною зриву невиконання даного закону є відсутність політичної волі. Про це свідчить відсутність прийнятої стратегії та державної програми з забезпечення соціальним житлом українців.

Відсутність стратегічних документів на національному рівні призвело до неможливості формування місцевих політик по забезпеченню житлом соціально вразливих категорій населення.

Вирішенням даної проблеми також не стала реформа децентралізації та посилення повноважень місцевого самоврядування в житловій сфері.



Станом на сьогоднішній день в Україні існує **більше 10 черг** для отримання соціального житла, якого фізичного не існує.

**Наявність кризи в житловій сфері підтвердили результати нашого попереднього звіту “Стан реалізації житлових політик з забезпеченням житлом осіб, які постраждали внаслідок збройного конфлікту в Україні. Місцевий рівень”**

Дослідження показало, що в Україні в наявності лише кілька десятків об'єктів житла соціального призначення, що не дозволяє задовольнити потреби людей.

Станом на на 2025 рік Україна опинилась в ситуації коли вона не може виконати задекларовані зобов'язання з надання соціального житла в Україні. Як наслідок мільйони осіб є заручниками неефективної роботи органів державної влади та місцевого самоврядування та залишаються без можливості отримання житла.

Чергове значне погіршення ситуації по забезпеченню соціальним житлом було спричинене повномасштабним вторгненням російської федерації в Україну та масовим переселенням людей з окупованих територій, збільшенні кількості людей з інвалідністю. З 2022 року кількість осіб, які потребують соціального житла збільшилась на кілька мільйонів в масштабах країни.

<sup>2</sup> [https://pravoche.org/wp-content/uploads/2024/12/zhytlo-vidrodzhennya\\_variant-5.pdf](https://pravoche.org/wp-content/uploads/2024/12/zhytlo-vidrodzhennya_variant-5.pdf)

<sup>3</sup> <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/930-2023-%D0%BF#Text>

<sup>4</sup> <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/495-2022-%D0%BF#Text>

Прийняття Постанови Кабінету міністрів України **від 1 вересня 2023 р. № 930** “Деякі питання функціонування місць тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб” та Постанови Кабінету Міністрів України **від 29 квітня 2022 р. № 495** «Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб» мало вирішити проблему з забезпеченням житлом внутрішньо переміщених осіб. У громадах мало з'явитися тимчасове житло, яке по суті є соціальним житлом та місця для тимчасового проживання (умовно кризове житло).

Нормативними актами визначено відповідальних осіб за формування державних політик та координацію заходів зі створення тимчасового та кризового житла. Головну стратегічну роль у даному процесі відведено Міністерству розвитку громад, територій та інфраструктури та Обласних військовим державним адміністраціям. Вони мають здійснювати збір інформації та аналіз наявного житла та координувати заходи усіх суб'єктів, які залучені до даного процесу.

Формування фондів житла покладено на органи місцевого самоврядування. По суті органи державної влади переклали відповідальність по вирішенню житлової кризи на місцевий рівень.

Однак, як показують результати аналізу “Стан реалізації житлових політик з забезпеченням житлом осіб, які постраждали внаслідок збройного конфлікту в Україні.

Місцевий рівень” жодна з даних ініціатив, які було ініційовано Кабінетом Міністрів України не змогли вирішити проблему з соціальним житлом в Україні. Про причини та наслідки неефективної реалізації вищезгаданих постанов ми згадували у звіті.

Спробою вирішення проблеми з забезпеченням соціальним житлом вразливих категорій населення є розробка Кабінетом Міністрів України законопроекту “Про основні засади житлової політики”.

Законопроектом змінено підхід в реалізації житлових політик та відведено одну з ключових ролей державі. Держава буде виконувати функції не лише регулятора, але й візьме на себе роль ініціатора житлових будівельних проєктів, а також забезпечення надання субсидій і кредитів на вигідних та доступних для громадян умовах.

Програмними документами житлової політики є Державна стратегія житлової політики України, регіональні стратегії житлової політики та стратегії житлової політики для територіальних громад. Відповідні документи мають бути прийняті після вступу в законну силу законопроекту.

Проект закону запроваджує нову систему забезпечення українців житлом через механізми соціального та службового житла, доступної іпотеки та створення спеціальних житлових фондів.

<sup>5</sup> [https://pravoche.org/wp-content/uploads/2024/12/zhytlo-vidrodzhennya\\_variant-5.pdf](https://pravoche.org/wp-content/uploads/2024/12/zhytlo-vidrodzhennya_variant-5.pdf)

<sup>6</sup> [https://pravoche.org/wp-content/uploads/2024/12/zhytlo-vidrodzhennya\\_variant-5.pdf](https://pravoche.org/wp-content/uploads/2024/12/zhytlo-vidrodzhennya_variant-5.pdf)

<sup>7</sup> <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/55543>

## Документом передбачається:

- закріплення складу житлового фонду України: приватний, державний та житловий;
- встановлення принципів житлової політики, що відповідають принципам, закладеним у міжнародних документах ЄС, а саме: доступності та безбарєрності житла, непорушності права на житло та недоторканності житла, прозорості та громадської участі, свободи вибору, справедливості та рівного доступу кожного до житла, стратегічного планування, соціальної інтеграції;
- закріплення умови надання державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад: оренда з цільовим призначенням як соціальне житло або як службове житло;
- створення кооперативів: житлових (для спільного володіння і користування житлом) і житлово-будівельних (для будівництва житла);
- запровадження мінімальних і загальних вимог до споживчої якості житла;
- реалізація фінансово-кредитних механізмів для набуття громадянами житла у власність (встановлюються обмеження на відчуження житла, набутого за фінансово-кредитними механізмами за підтримки держави або органів місцевого самоврядування, з метою недопущення зловживань);
- визначення гарантій захисту права на житло.

Державною підтримкою і реалізації права на житло можуть скористатися особи, які не мають доступу до житла. Такими, які не мають доступу до житла визнаються особи, які не мають у власності, користуванні чи на інших підставах житлових приміщень або житло яких стало непридатним внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій, терористичних актів.

Таким чином особи, які втратили житло матимуть можливість державної підтримки в реалізації свого права на житло.

Підтримка буде надаватися у формі надання соціального або службового житла. Соціальне житло буде надаватися особам, які вимушено залишили своє місце проживання з підстав, що загрожують життю та здоров'ю особи або стану та безпеці займаного житла, іншим категоріям осіб за договором оренди соціального житла.

Службове житло має надаватися особам в оренду, які у зв'язку з характером своїх трудових відносин, проходженням служби повинні проживати за місцем роботи або поблизу нього.

*Отже, законопроект повністю змінює підхід до процесу надання соціального або службового житла, вводячи оренду плати за його користування.*

Цікавим є також підхід використання коштів, які будуть надходити від оренди житла. Всі кошти будуть надходити до револьверного фонду та будуть спрямовані на будівництво нового соціального житла.

Революційним рішенням в контексті обліку осіб, які потребують житла є створення Єдиної інформаційно-аналітичної системи, яка міститиме інформацію про осіб, які потребують житла. До системи також буде внесена інформація про наявне житло, операторів доступного житла., житлово-будівельні кооперативи та їх членів, механізми державної підтримки з реалізації права на житло.

Житло приватного житлового фонду, житлового фонду територіальних громад та державного житлового фонду має бути обліковане шляхом його внесення до відомостей про житло до Єдиної інформаційно-аналітичної системи.

Законопроектом передбачено чіткий розподіл повноважень з питань формування та реалізації житлових політик в Україні. На органи виконавчої влади буде покладено обов'язок з підготовки, затвердження та контролю за прийнятими нормативними актами, координацію роботи між усіма суб'єктами, які залучені до їх реалізації.

Органи місцевого самоврядування будуть відповідати за формування та наповнення житлового фонду територіальних громад, забезпечення його обліку та прийняття рішень щодо надання житла.

Таким чином на місцеве самоврядування буде покладено ключову функцію на операційному рівні з впровадження житлових політик в Україні.

*Прийняття даного законопроекту позитивно вплине на формування житлових політик в Україні та надасть змогу систематизувати як потреби громадян в житлі, так і житло, яке може бути передане в оренду людям, які його потребують.*

Попри те, що законопроект містить чітко визначені цілі та завдання, його реалізація може супроводжуватися низкою потенційних проблем і ризиків:

- Ризик відсутності фінансів. Реалізація запропонованих заходів вимагає суттєвих фінансових ресурсів, що може стати серйозним викликом для державного бюджету, особливо за умов економічної нестабільності.
- Корупційні ризики. Законопроектом встановлено можливість створення операторів житла, які будуть здійснювати будівництво та управління житлом. Важливо щоб створення операторів житла відбувалося прозоро та відкрито.
- Проблеми з реалізацією регулювання оренди. В умовах високого попиту на орендоване житло та відсутності достатньої кількості механізмів контролю, законопроект може не забезпечити належний рівень захисту орендарів.
- Ризик бюрократизації. Важливо забезпечити, щоб законодавчі ініціативи не спричинили зайвого ускладнення процедур надання житла чи соціальної допомоги, оскільки це може перешкоджати ефективній реалізації програм.

З огляду на сучасні потреби країни, зокрема в умовах війни та післявоєнної відбудови, прийняття цього законопроекту може стати основою для розвитку нових підходів до вирішення житлових проблем.

Попри те, що законопроект "Про основні засади житлової політики" знаходиться на стадії обговорення, Міністерства розвитку громад та територій України уже проводить попередню роботу з формування нової житлової політики в Україні. Нині розробляється проект постанови Кабінету Міністрів України «Про реалізацію експериментального проекту щодо створення фонду соціального орендного житла та надання його в оренду», метою якого є створення фонду соціального орендного житла та запровадження механізму надання такого житла в оренду.

Міністерством зібрано та систематизовано інформацію щодо наявності земельних ділянок на територіях населених пунктів, які можуть бути реалізованими в рамках проекту, можливості підключення таких ділянок до інженерних мереж необхідних потужностей для реалізації проектів будівництва в майбутньому та інших параметрів таких ділянок, із наявністю яких можна дійти висновку щодо можливості розгляду таких ділянок в рамках зазначеного проекту.

Замовниками будівництва виступатимуть органи місцевого самоврядування, які дали згоду на участь в експериментальному проекті.



Джерелом фінансування експериментального проекту є кошти державного бюджету, місцевих бюджетів, а також, у разі залучення, кредитні та грантові кошти, кошти міжнародної технічної допомоги в рамках програм допомоги і гранти Європейського Союзу, урядів іноземних держав, міжнародних організацій, донорських установ, інших джерел, не заборонених законодавством.

Проект дозволить побудувати житло для внутрішньо-переміщених осіб з окремими доходами; працівникам критичної інфраструктури; військовим без постійного житла; людям, які потребують підтримки.

Реалізація даної ініціативи покладена на Мінінфраструктури; Агентство відновлення та служби відновлення та розвитку інфраструктури в областях; органи місцевого самоврядування (за згодою).

Державне агентство відновлення та розвитку інфраструктури України повідомило про запуск даного проекту з 2024 року. Пілотний проєкт передбачатиме будівництво 6200 квартир, а загалом першим етапом проєкту передбачено будівництво 50 тисяч квартир. Вони будуть побудовані в центрі та на заході України.

Однак, станом на кінець січня 2025 року жодної інформації про стан реалізації даного проекту в медіа та сайті Державного агентства з відновлення та розвитку інфраструктури не виявлено.

<sup>8</sup> <https://restoration.gov.ua/press/news/71653.html>

# Моніторинг вільного житла

Черговим намагання вирішити житлову проблему в Україні є прийняття закону України “Про внесення змін до деяких законів України щодо додаткових заходів, пов’язаних із забезпеченням внутрішньо переміщених осіб житлом”

*(Вступить у законну силу 5 березня 2025 року).*

Законом зобов'язано Фонд державного майна України та органи місцевого самоврядування протягом трьох місяців з дня опублікування Закону надати обласним, Київській міській військовим (державним) адміністраціям відомості щодо об'єктів нерухомого майна державної власності, що можуть бути використані для проживання внутрішньо переміщених осіб, розташованих у межах області (міста Києва) в розрізі суб'єктів управління цими об'єктами.

Документом передбачена можливість на період дії воєнного стану, та протягом трьох років після його припинення або скасування, надання в оренду будівель і споруд закладів і установ вищої, професійної (професійно-технічної) освіти для проживання внутрішньо переміщених осіб у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, за умови що зазначені будівлі і споруди не використовувалися за призначенням станом на початок навчального року та протягом останніх 12 місяців, що йому передували.

Законом також створюється Інформаційно-аналітична система об'єктів нерухомого майна для забезпечення внутрішньо переміщених осіб житлом, яка призначена для автоматизації процесів та процедур, пов'язаних із збиранням, накопиченням, обробленням та оприлюдненням інформації про об'єкти державної, комунальної та приватної (за згодою власників) форми власності.

Ефективність даного законопроекту буде можливо відслідкувати починаючи з березня 2025 року, коли розпочнеться процес внесення даних до інформаційно-аналітичної системи.

Позитивною новелою закону є систематизація та класифікація можливих житлових об'єктів на рівні країни, що надасть змогу формувати державні житлові політики на основі дійсних даних.

Водночас варто відмітити, що закон спрямований виключно на збір та обробку даних про можливі об'єкти житлового призначення. Більшість майна, яке буде внесено до системи відоме та вже використовується в якості тимчасового або кризового житла для внутрішньо переміщених осіб.

Створення та впровадження житлових політик, які спрямовані на забезпечення житлом вразливих категорій населення, серед яких внутрішньо переміщені особи, потребує системного та комплексного підходу.

Органам державної влади слід зосередити свої зусилля на підготовці стратегії та державної програми з забезпечення житлом вразливих категорій населення та виступати провайдером у впровадження різних ініціатив.

Закони та підзаконні нормативні акти мають бути сфокусовані на правах людей та можливості для їх реалізації. Вони мають бути обгрунтовані, фінансово підкріплені та спрямовані на досягнення конкретних результатів, усуваючи корупційні ризики.

Важливим буде належна комунікація з нашими міжнародними партнерами з питань фінансування житлових ініціатив та впровадження позитивних кейсів з формування житлових політик.

# Компенсація за зруйноване або пошкоджене житло

Зважаючи на складну ситуацію з фондами соціального, тимчасового та кризового житла в Україні та відсутності місць для проживання внутрішньо переміщених осіб, потрібно було шукати нові шляхи для забезпечення житлом осіб, які постраждали внаслідок міжнародних злочинів в Україні.

На державному рівні було прийнято рішення про створення компенсаційного механізму для осіб, які втратили житло внаслідок війни.

Правовою основою механізму став закон України “Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об’єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України”.

Після затвердження порядків надання компенсації за знищення та пошкодження об’єктів нерухомого майна відбувся запуск програми «Відновлення», та фактично початок практичної реалізації компенсаційного механізму.

<sup>10</sup> <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>

Згідно з Законом, компенсація надається за пошкодження або знищення таких об'єктів нерухомого майна:

✓ квартири, інші житлові приміщення в будівлі, будинки садибного типу, садові та дачні будинки;

✓ об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки), в яких на момент знищення були зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

✓ складові частини об'єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, за умови що на момент знищення в об'єкта будівництва були зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт; які:

✓ розташовані в Україні та

✓ стали непридатними для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України, відновлення яких є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним (знищені об'єкти нерухомого майна) або

✓ були пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України, та можуть бути відновлені шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції чи реставрації, відновлення яких є економічно доцільним (пошкоджені об'єкти нерухомого майна).

Задля збільшення кількості осіб, які отримують житлові сертифікати Кабінет Міністрів України додатково перерозподілив 15 млрд гривень на компенсації за пошкоджене та знищене житло для внутрішньо переміщених осіб. Відповідна Постанова від 13 грудня 2024 року № 1432 була ухвалена 13 грудня 2024 року.

За даними народної депутатки Олени Шуляк, на кінець жовтня 2024 року постраждалі вже отримали понад 11 тисяч житлових сертифікатів (13,6% від заявок) на загальну суму 17,2 млрд грн. Середня сума сертифікату становить 1,6 млн грн.

З огляду на кількість осіб, які отримали житлові сертифікати можна зробити висновок що ініціатива з впровадження компенсаційного механізму є найбільш дієвою в питаннях забезпечення житлом осіб, які втратили житло під час війни.

<sup>11</sup> <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1432-2024-%D0%BF#Text>

<sup>12</sup> <https://www.radiosvoboda.org/a/kompensatsiya-zruynovane-zhytlo-vpo/33243450.html>

Серед **переваг** даної програми варто відмітити:

- Можливість придбання житла у будь-якій частині України на первинному чи вторинному ринку, а також здійснити інвестицію в новобудови на етапі будівництва;
- Зручні часові рамки для придбання житла - житловий сертифікат «єВідновлення» чинний протягом 5 років;
- Можливість поєднання програми «єВідновлення» з іншою державною програмою - іпотекою «єОселя. Це дозволить придбати нерухомість тим, кому не вистачає коштів, виданих у вигляді компенсації за зруйноване житло, на купівлю квартири чи будинку більшого розміру або у регіоні з більшими цінами за кв. м.
- Програма «єВідновлення» доступна й для компенсації за зруйноване житло, яке має кількох власників. Співвласників вважатимуть власниками рівних часток, і кожен отримає житловий сертифікат для придбання нерухомості. При цьому вони можуть використати сертифікати як окремо, так і об'єднати для придбання нового спільного житла на первинному або вторинному ринках.
- Українці, які перебувають за кордоном, теж можуть подаватись на житлові сертифікати.



Говорячи про **недоліки** даної програми варто відмітити наступні:

- Житлові сертифікати не поширюються на зруйноване житло від початку війни (з 2014 року по 24 лютого 2022 року) та нерухомість, яка опинилася у тимчасовій окупації або зоні активних бойових дій;
- Несправедлива формула обчислення середньої квартирної вартості. Середня цифра, дуже часто не відображає ринкову ціну втраченого житла, особливо якщо йдеться про центральні чи престижні райони.
- Неможливість продати нерухомість протягом 5 років.
- Недостатнє фінансування програми. За прогнозами голови партії «Слуга Народу» Олени Шуляк для повної компенсації за зруйноване і пошкоджене житло знадобиться 1575 років.».
- Програма вважається дуже ризикованою серед продавців, тому знайти житло за сертифікатом дуже складно. Власники квартир вбачають ризики у тому, що кошти надходять протягом 5 днів з моменту укладення договору.

Отже, як бачимо програма має низку позитивних аспектів та недоліків. Втім попри деякі мінуси програма є однією з можливостей для відновлення життя українців, які втратили оселі й залишились «на вулиці», для інтеграції та відбудови громад, що зазнали руйнувань.

Значну підтримку компенсаційному механізму надано Банком розвитку Ради Європи в рамках проєкту “НОМЕ: Компенсація за знищене житло”. Кредитна угода на 100 мільйонів євро була підписана під час Конференції з відновлення України (Ukraine Recovery Conference).

На кінець 2024 року в рамках даного проєкту понад 1800 осіб, чиє житло було знищене, реалізували своє право на компенсацію з використанням житлового сертифіката і придбали житло.

Наприкінці 2024 року Україна отримала другий транш в обсязі 30 млн євро, які спрямовано на оплату понад 800 житлових сертифікатів.

В рамках проєкту “НОМЕ: Компенсація за знищене житло” власники житлових сертифікатів, отриманих за державною програмою компенсацій за пошкоджене та знищене житло, зможуть придбати нові оселі замість знищених через російську агресію. Пріоритетне право на компенсацію за програмою мають учасники бойових дій, Захисники і Захисниці, які повертаються та потребують відновлення, особи з інвалідністю та багатодітні сім'ї.

---

<sup>13</sup> [https://www.facebook.com/ShuliakOlena/posts/pfbid02kDcRzfCuJdsm6Sr2mkH2D6dHjxc29ixUEJUwWjBmzW4nMxFwNKnS3MLbzpwpLzhNI?locale=uk\\_UA](https://www.facebook.com/ShuliakOlena/posts/pfbid02kDcRzfCuJdsm6Sr2mkH2D6dHjxc29ixUEJUwWjBmzW4nMxFwNKnS3MLbzpwpLzhNI?locale=uk_UA)

<sup>14</sup> <https://www.facebook.com/Ministry.for.development/posts/pfbid025Ts6mpH9pvC3FuMukaMhLGUJkvjmEgw2pm2WXumfiPnxQ9CbTdZ18tRweaha1MfFI>

# Субсидії на оренду житла

25 жовтня 2024 р. № 1225 Кабінет Міністрів України ініціював експеримент за яким внутрішньо переміщені особи зможуть отримувати субсидію на оренду житла, якщо орендні витрати перевищують 30% сукупного доходу сім'ї.

Метою реалізації експериментального проекту є запровадження механізму надання державної допомоги наймачам як субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення з урахуванням їх фінансово-майнового стану, що сприятиме інтеграції внутрішньо переміщених осіб, які втратили або вимушено покинули свої житлові приміщення внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України, в територіальній громаді за новим місцем проживання, а також виплати наймодавцю компенсації частини податку на доходи фізичних осіб та військового збору

Учасниками експериментального проекту є внутрішньо переміщені особи:

- ✓ які перемістилися (повторно перемістилися) з територій, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, і не мають власного житлового приміщення загальною площею більше ніж 13,65 кв. метра на кожну особу із складу домогосподарства, розташованого на території, не включеній до переліку територій;
- ✓ 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 України, або щодо такого приміщення наявні акт комісійного обстеження об'єкта, пошкодженого внаслідок збройної агресії Російської Федерації, та/або звіт з технічного обстеження, складені відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд.

Дієвість впровадження експерименту можливо відслідкувати вже у лютого 2025 року після вступу в силу Постанови Кабінету Міністрів України.

# Кредитування житла

У рамках реалізації Угоди між Україною та ФР Німеччини реалізована можливість отримання внутрішньо переміщеними особами пільгового іпотечного кредиту на придбання житла за рахунок грантових коштів Уряду Німеччини, що надаються через Банк Розвитку KfW.

Порядок пільгового іпотечного кредитування внутрішньо переміщених осіб за рахунок коштів гранту, наданих Кредитною установою для відбудови (KfW), затверджені постановою Кабінету Міністрів України **від 28.04.2021 р. №451**.

Проект “Житлові приміщення для внутрішньо переміщених осіб” спрямований на вирішення питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, що зареєстровані в реєстровому переліку кандидатів, в межах наявних коштів гранту.

Для участі у програмі на отримання кредиту внутрішньо переміщені особи мають бути внесені до переліку кандидатів заявників, які претендують на отримання кредиту. Обрання переможців на отримання кредиту проводиться Держмолодьжитло шляхом випадкового вибору чисел.

У випадку обрання людини переможцем їй надається іпотека на строк до 30 років, але не більше ніж до досягнення позичальником на дату повного виконання зобов'язань за кредитним договором віку 65 років (включно).

Кредит надається виходячи:

① з нормативної площі житла, яка становить 52,5 кв. метра на сім'ю з однієї особи (одинокі особа) чи сім'ю з двох осіб та додатково 21 кв. метр на кожного наступного члена сім'ї;

② з договірної вартості 1 кв. метра загальної площі житла для населеного пункту за місцем розташування об'єкта, на придбання якого надається кредит, але не більше граничної вартості 1 кв. метра. Гранична сума кредиту не може перевищувати суму, отриману шляхом множення нормативної площі житла на граничну вартість 1 кв. метра.

При отриманні кредиту наявна можливість самостійно обирати об'єкти, які можуть бути придбані за кошти кредиту.

Однак постановою введено ряд перепон, які не дозволяють внутрішньо переміщеним особам отримувати дані кредити.

Для того щоб тримати кредит:

- У переможця та у членів сім'ї переможця мають бути відсутні на праві власності житлової площі (крім житлової нерухомості, що розташована на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України);
- Потрібно підтвердити платоспроможність;

<sup>16</sup> <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/451-2021-%D0%BF#Text>

Платоспроможність переможця передбачає, що за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням відсотків залишок середньомісячного доходу переможця та повнолітніх членів сім'ї не може бути меншим, ніж прожитковий мінімум (загальний показник), визначений законодавством на відповідний період, з розрахунку на кожного члена сім'ї (за винятком всіх обов'язкових платежів (податків та зборів).

- Хороша кредитна історія;
- Необхідність внесення першого внеску за кредитом у розмірі 6 відсотків вартості житла та кошти за площу та вартість житла, що перевищує нормативну в разі її наявності.

З огляду на низьку платоспроможність внутрішньо переміщених осіб та перебування багатьох за межею бідності можливість взяття кредиту на придбання житло залишається на дуже низькому рівні.

Ще однією програмою, яка спрямована на кредитування житла для внутрішньо переміщених осіб є “єОселя”.

Порядок реалізації даної програми встановлено Постановою Кабінету Міністрів України **від 2 серпня 2022 р. № 856.**

Офіційно програма була запущена ще в жовтні 2022 року, але фактично вона почала активно працювати лише наприкінці 2023 року.

Програмою передбачено 2 напрями кредитування житла: пільгова іпотека та єОселя "для всіх".

<sup>17</sup> <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#Text>



Програми відрізняються між собою розміром відсоткової ставки по кредиту для отримувачів кредиту та категоріями осіб, які мають можливість прийняти участь.

Оформити іпотеку **з пільговою відсотковою ставкою в 3% річних** можуть:

- Військовослужбовці ЗСУ за контрактом, СБУ, Служби зовнішньої розвідки, Головного управління розвідки Міноборони, Національної гвардії, Держприкордонслужби, Управління державної охорони, Держспецзв'язку, Держспецтрансслужби, прокурори спеціалізованих прокуратур у сфері оборони Офісу Генерального прокурора, особи рядового і начальницького складу ДСНС, співробітники Служби судової охорони, детективи, старші детективи та особи начальницького складу Національного антикорупційного бюро, особи рядового і начальницького складу Державного бюро розслідувань, детективи та особи начальницького складу Бюро економічної безпеки, поліцейські, а також члени сімей зазначених осіб.
- Медичні працівники: фахівці та професіонали закладів охорони здоров'я державної та комунальної форми власності.
- Педагогічні працівники закладів освіти державної та комунальної форми власності.
- Наукові та науково-педагогічні працівники закладів освіти й наукових установ державної або комунальної форми власності.
- Військові та силовики, які втратили свою посаду та отримали I-II групу інвалідності, внаслідок поранення під час бойових завдань.

За “масовою” **ставкою в 7% річних** отримують кредит:

- ветерани війни та члени їх сімей;
- учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни,
- сім'ї загиблих (померлих) ветеранів війни, визначені статтею 10 Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”, а також сім'ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України;
- внутрішньо переміщені особи;
- інші громадяни, які відповідають умовам Програми «ЄОселя». (які не володіють житлом, або його площа менша ніж  $52,5 \text{ м}^2 + 21 \text{ м}^2$  на кожного наступного члена сім'ї додатково).

В рамках програми можна придбати квартиру в багатоквартирному будинку, приватний будинок, таунхаус чи дуплекс, майнові права на квартиру в багатоквартирному будинку (первинний ринок), в акредитованому банком об'єкті будівництва.

У 2024 році понад 8,5 тисяч українських родин скористалися програмою пільгового іпотечного кредитування «Оселя», а обсяг виданих кредитів перевищує 14,6 мільярда гривень.

За інформацією Міністерства економіки України у 2024 році участь у програмі взяли такі категорії:

- військовослужбовці та правоохоронці - 49% (4 165 осіб),
- українці, що не мають власного житла - 27% (2 310 осіб),
- медики - 8% (653 особи),
- педагоги - 7% (619 осіб),
- ветерани - 4% (301 особа),
- ВПО - 3% (268 осіб),
- науковці - 2% (199 осіб).

Як бачимо серед осіб, які скористалися програмою найбільший процент мають держслужбовці. Внутрішньо переміщені особи майже не користувалися можливостями даної програми.

Серед проблемних аспектів програми, які дозволяють внутрішньо переміщеним особам отримувати кредити є умова платоспроможності необхідності сплати першого внеску в розмірі 20% вартості житла.

<sup>18</sup> <https://me.gov.ua/News/Detail/210d0b6a-c21a-4383-a6f5-2d487a982062?lang=uk-UA&title=U2024-RotsiObsiagVidanikhKreditivZaProgramoiuoseliaZrisNa65-Do14-6-MlrdGrn>

В процесі отримання кредиту також можуть виникнути інші складнощі, серед яких:

- Обмежена кількість пропозицій квартир. Власники квартир вбачають ризики в участі в програмі через строки зарахування коштів.
- Визначення Банком суми меншою ніж вартість квартири. Відповідно виникають складнощі з пошуком квартири та необхідність доплати різниці вартості житла.
- Банк може не погодити квартиру, яку було обрано, і тоді треба буде наново подавати заявку в Дії та проходити процес пошуку житла та узгодження квартири по другому колу.

З огляду на складне становище внутрішньо переміщених осіб та кризу в житловій сфері. кредитним установам та органам виконавчої влади, які відповідальні за реалізацію З огляду на складне становище внутрішньо переміщених осіб та кризу в житловій сфері. кредитним установам та органам виконавчої влади, які відповідальні за реалізацію кредитних програм у державі варто пріоритизувати категорію “внутрішньо переміщених осіб” та спростити умови отримання ними кредитів на житло.

Виходом з ситуації може стати:

- зменшення відсоткових ставок за кредитом;
- прибирання умови сплати першого внеску при отриманні кредиту;
- покриття частини виплат за кредитом за рахунок коштів державного бюджету.

# ВИСНОВОК

Сучасні виклики, такі як війна, зростання кількості внутрішньо переміщених осіб, осіб, які втратили житло та зношений житловий фонд, вимагають термінових і ефективних рішень на всіх рівнях — від державного до місцевого.

Ініціативи, які впроваджуються в Україні хоч і є позитивним кроком в напрямку реалізації житлових прав, однак вони не дозволяють повноцінно вирішити проблему з забезпечення житлом постраждалих від наслідків війни осіб.

На державному рівні відсутні цілісна стратегія забезпечення житлом соціально вразливих категорій населення та довгострокове планування вирішення проблем у житловій сфері. Втім варто зазначити, що це здебільшого спричинено триваючим збройним конфліктом та відсутності необхідних ресурсів (фінансових, людських та часових).



МІЖНАРОДНИЙ  
ФОНД  
ВІДРОДЖЕННЯ



ЧЕРКАСЬКИЙ  
ПРАВОЗАХИСНИЙ  
ЦЕНТР

# ВИСНОВОК

Початок роботи з оновлення житлового законодавства та створення системи обліку житла та осіб, які його потребують є важливим кроком в подоланні багаторічної кризи в житловій сфері. Дана робота допоможе на ранніх етапах виявити всі можливі проблеми та сплунвати їх вирішення в короткостроковій та довгостроковій перспективах.

Впровадження ж компенсаційного механізму та забезпечення житлом осіб, які його втратили може значно полегшити завдання по забезпеченню реалізації житлових прав соціального вразливих категорій населення. Надання житла по компенсаційному механізму зменшить потреби в соціальному житлі та навантаження на соціальну сферу.

В цілому формування нових житлових політик має позитивну динаміку і процес який вже розпочато потрібно підтримувати усіма зацікавленими суб'єктами.



МІЖНАРОДНИЙ  
ФОНД  
ВІДРОДЖЕННЯ




ЧЕРКАСЬКИЙ  
ПРАВОЗАХИСНИЙ  
ЦЕНТР

# Загальні рекомендації

- 1 Прийняти за основу закон України “Про основні засади житлової політики”.
- 2 Розробити та прийняти державну стратегію по забезпеченню житлом громадян України.
- 3 Прийняти закон України “Про соціальне житло в Україні”.
- 4 Розробити та впровадити державну та місцеві програми зі створення соціального, тимчасового та кризового житла в Україні.
- 5 Збільшити бюджети програм, які спрямовані на забезпечення житлом осіб, які втратили житло внаслідок війни.

КОНТАКТИ ЧЕРКАСЬКОГО ПРАВОЗАХИСНОГО ЦЕНТРУ:

 +38 (067) 522 5710

 pravcenterche@gmail.com

