

РЕФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ УКРАЇНИ У СФЕРІ ДОСТУПНОГО ТА СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА В КОНТЕКСТІ ЄВРОІНТЕГРАЦІЙНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

Станіслав Анатолійович МАЛЯР,

*доктор філософії зі
спеціальності 051 «Економіка»,
старший науковий співробітник відділу
проблем модернізації господарського
права та законодавства ДУ «ІСПД
імені В.К. Мамутова НАН України»
<https://orcid.org/0000-0003-3136-853X>*

Реформування житлової політики в Україні належить до числа найактуальніших напрямів сучасної правової та соціально-економічної трансформації держави. Значення цієї проблематики істотно зросло в умовах воєнного стану, масштабного руйнування житлового фонду, збільшення кількості внутрішньо переміщених осіб та загального поглиблення кризи доступності житла. За міжнародними оцінками, житловий сектор є одним із найбільш постраждалих унаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України, що суттєво загострює проблему забезпечення населення житлом [1].

Водночас житлова політика вже не може розглядатися лише як складова внутрішньої соціально-економічної політики, оскільки євроінтеграційний курс України зумовлює необхідність її узгодження з європейськими правовими стандартами, принципами соціальної справедливості, недискримінації, енергоефективності та належного публічного управління. Конституція України гарантує право на житло, а конституційно закріплений стратегічний курс держави на набуття повноправного членства в Європейському Союзі зумовлює потребу узгодження національної житлової політики із сучасними європейськими правовими та управлінськими підходами.

Актуальність теми посилюється тим, що чинна модель житлової політики в Україні станом на кінець 2025 року зберігає фрагментарний характер. Попри наявність окремих програм кредитування, компенсації та підтримки окремих соціальних груп, відсутня цілісна законодавча й програмна основа формування житлового фонду соціального призначення, розвитку механізмів забезпечення доступним житлом та узгодження загальнодержавних і місцевих рішень у цій сфері. 16 липня 2025 року Верховна Рада України прийняла за основу проєкт Закону України «Про основні засади житлової політики» [2], однак станом на кінець 2025 року відповідна реформа ще не була завершена. Саме тому особливого значення набуває дослідження правових засад реформування житлової політики крізь призму забезпечення доступного та соціального

житла як одного з ключових критеріїв соціальної держави та виконання Україною євроінтеграційних зобов'язань.

Житлова політика є складною економіко-правовою категорією, що поєднує соціальний, економічний та правовий виміри державної політики. Її зміст не обмежується лише задоволенням індивідуальної житлової потреби, а охоплює ширший комплекс завдань: регулювання ринку житла, розвиток житлового фонду, модернізацію житлово-комунальної інфраструктури, захист житлових прав громадян, а також забезпечення доступності житла для осіб, які не можуть самостійно реалізувати це право через ринкові механізми. У сучасних умовах житлова політика має розглядатися як один із напрямів забезпечення соціальної стабільності, людської безпеки та інституційної стійкості держави.

Особливість української ситуації полягає в тому, що житлова політика формується в умовах одночасної дії кількох кризових чинників. По-перше, йдеться про масштабне пошкодження та знищення значної частини житлового фонду внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України. За оцінками RDNA4, оприлюдненими у лютому 2025 року, пошкоджено або знищено близько 13 % загального житлового фонду, що торкнулося понад 2,5 млн домогосподарств [1]. По-друге, проблемою залишається тривала відсутність системного оновлення житлового законодавства. По-третє, значна частина населення об'єктивно не спроможна реалізувати право на житло виключно за допомогою ринкових механізмів. За таких умов доступне житло та житловий фонд соціального призначення мають стати не допоміжними, а центральними елементами нової житлової політики України.

У правовому вимірі проблема полягає також у тому, що навіть новітні законодавчі ініціативи станом на кінець 2025 року ще не сформували остаточної та внутрішньо збалансованої моделі житлової політики. Запропоноване у проєкті Закону України «Про основні засади житлової політики» [2] визначення житлової політики як системи взаємопов'язаних послідовних дій держави, спрямованих на створення та забезпечення умов, за яких особи можуть реалізувати своє право на житло, є важливим кроком уперед, однак на рівні дефініції воно не повною мірою відображає багатосуб'єктний характер формування та реалізації житлової політики. Водночас сам проєкт уже передбачає програмні документи житлової політики на рівні держави, регіонів і територіальних громад, а також окремі повноваження органів місцевого самоврядування у цій сфері. Тому проблема полягає не лише в оновленні дефініцій, а й у виробленні узгодженої моделі публічного управління житловою сферою, у межах якої держава, територіальні громади та інші суб'єкти діятимуть відповідно до чітко визначених повноважень.

Окрему увагу слід звернути на проблему доступності житла. В Україні діють окремі механізми підтримки, зокрема програми пільгового іпотечного кредитування. Проте такі інструменти мають селективний характер і орієнтовані насамперед на окремі категорії осіб, а тому не

можуть розглядатися як універсальний спосіб забезпечення права на житло для широких верств населення. Отже, доступне житло не може ототожнюватися лише з пільговим кредитом; воно потребує поєднання публічних гарантій, правових механізмів компенсації за пошкоджене та знищене житло, місцевих програм і розвитку житлового фонду соціального призначення.

У цьому контексті особливого значення набуває європейський досвід. Підходи, напрацьовані в межах житлової політики держав-членів ЄС, свідчать, що доступність житла забезпечується не лише через стимулювання приватного ринку, а й через розвиток соціального та доступного житла, енергоефективну реновацію будівель, державно-приватне партнерство, а також залучення ресурсів територіальних громад. Європейська комісія в межах Affordable Housing Initiative прямо пов'язує розвиток доступного житла з реновацією, інноваціями, технічною підтримкою проєктів і багаторівневою співпрацею [3]. Для України це особливо важливо, оскільки в умовах післявоєнного відновлення житлова політика має одночасно бути соціально орієнтованою, фінансово реалістичною, енергоефективною та сумісною з правовими стандартами ЄС [4].

На нашу думку, реформування житлової політики України у сфері доступного та соціального житла має здійснюватися за такими основними напрямками.

Насамперед потрібне не стільки повторне нормативне визначення соціального житла, скільки системне оновлення й інтеграція чинної моделі житлового фонду соціального призначення в загальну житлову політику держави. Йдеться про уточнення джерел формування такого фонду, критеріїв доступу, правил його розподілу, механізмів управління житловим фондом органами місцевого самоврядування та гарантій прозорості. Соціальне житло має розглядатися не як тимчасовий виняток, а як постійний елемент житлової системи держави.

Другим напрямом є посилення ролі територіальних громад. Саме органи місцевого самоврядування найкраще обізнані з реальними житловими потребами населення, особливо в умовах внутрішнього переміщення, повернення населення до деокупованих територій та необхідності розміщення осіб, житло яких було зруйноване. Це підтверджується тим, що чинний порядок ведення соціального квартирного обліку передбачає взяття громадян на такий облік за рішенням органу місцевого самоврядування. Водночас новітні законодавчі ініціативи у сфері житлової політики загалом орієнтовані на посилення ролі територіальних громад у цій сфері. Відповідно, держава має забезпечити громадам не лише належний обсяг повноважень, а й стабільні фінансові та організаційні механізми їх реалізації.

Третій напрям пов'язаний із модернізацією інституційної системи реалізації житлових програм. Наявні механізми державної підтримки залишаються надто вузькими за колом бенефіціарів і не охоплюють усіх груп населення, які реально потребують допомоги. Тому доцільним є

перегляд функціонального призначення спеціалізованих державних установ у сфері житлового забезпечення та розширення їхньої спроможності реалізовувати не лише кредитні, а й соціально орієнтовані житлові програми.

Четвертим напрямом має стати інтеграція принципів енергоефективності та сталого розвитку в політику соціального й доступного житла. Нове житло, що будується або відновлюється, не повинно відтворювати застарілі моделі експлуатації житлового фонду. Воно має відповідати сучасним вимогам безпеки, інклюзивності, енергозбереження та економічної доступності в довгостроковій перспективі. Саме на таке поєднання соціальної функції житла з енергоефективною реновацією житлового фонду орієнтують і сучасні європейські підходи до забезпечення доступного житла.

Нарешті, важливим напрямом є гармонізація національного законодавства до європейських правових стандартів та політичних орієнтирів у житловій сфері. Це стосується не лише формального наближення законодавства, а й упровадження правових механізмів, які реально забезпечуватимуть рівний доступ до житла, недискримінацію, захист вразливих груп населення та соціальну справедливість у розподілі житлових ресурсів [5]. Саме за таких умов реформування житлової політики України у сфері доступного та соціального житла набуде не декларативного, а практичного змісту.

Отже, реформування житлової політики України у сфері доступного та соціального житла є одним із ключових завдань сучасної державної політики. В умовах війни, руйнування житлового фонду та масштабної соціальної вразливості населення право на житло набуває особливого значення як один із основних чинників забезпечення людської гідності, соціальної стабільності та національної стійкості.

Чинна нормативна та інституційна модель житлової політики України станом на кінець 2025 року не забезпечує належної системності у вирішенні проблем доступного житла та житлового фонду соціального призначення. Вона потребує переходу від фрагментарних рішень до цілісної правової та організаційної моделі, що поєднуватиме державний, місцевий і партнерський механізми реалізації житлової політики.

Євроінтеграційний вектор України зумовлює необхідність узгодження житлової політики з європейськими стандартами та політичними підходами у житловій сфері, зокрема в частині соціальної орієнтованості, енергоефективності, недискримінації, прозорості управління та гарантування рівного доступу до житла. Саме тому розвиток житлового фонду соціального призначення, удосконалення механізмів забезпечення доступним житлом, посилення ролі територіальних громад і впровадження сучасних інструментів публічного управління мають стати пріоритетами подальшої житлової реформи в Україні.

Список використаних джерел:

1. Updated Ukraine Recovery and Reconstruction Needs Assessment (RDNA4), covering February 24, 2022 to December 31, 2024. World Bank, Government of Ukraine, European Union, United Nations, 25.02.2025.
2. Про основні засади житлової політики: Проект Закону від 06.01.2025 № 12377. <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/55543>
3. Affordable housing initiative. European Commission. Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs. URL: https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/proximity-and-social-economy/social-economy-eu/affordable-housing-initiative_en
4. Teremetskyi V., Avramova O., Maikut K., Tserkovna O., Kramar R. Current situation and transformation ways of housing policy in Ukraine. Social & Legal Studios. 2024. Vol. 7, No. 1. P. 164–173. <https://doi.org/10.32518/sals1.2024.164>
5. Teremetskyi V. I., Avramova O. Ye. Discrimination of Housing Rights of Certain Categories of Persons in Ukraine. Social and Legal Studios. 2022. Vol. 5, No. 3. Т. 5. P. 52–59. <https://doi.org/10.32518/2617-4162-2022-5-3-52-59>