



**Віктор Миколайович ДОВГАНЬ,**

кандидат юридичних наук

*(Державна установа «Інститут економіко-правових досліджень імені В. К. Мамутова НАН України», м. Київ)*



**Ігор Петрович ХАРКЕВИЧ**

*(Університету економіки та права «КРОК», м. Київ)*

**ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОСТУПУ НАСЕЛЕННЯ ДО ЖИТЛА ЯК ЕЛЕМЕНТ  
ВІДБУДОВИ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

*Стаття присвячена визначенню сучасного стану забезпечення доступу населення до житла як елемента відбудови України в умовах воєнного стану. Вказано, що право на житло гарантовано нормами національного і міжнародного законодавства, а саме Конституцією України, Міжнародним пактом про економічні, соціальні та культурні права, Європейською соціальною хартією, Європейською конвенцією з прав людини. Беручи до уваги те, що житло за будь-яких умов є одним із основних матеріальних благ необхідних для успішної організації життєдіяльності людини, забезпечення доступу населення до житла є одним із соціальних зобов'язань держави особливо в умовах воєнного стану, коли саме житловий сектор зазнає істотних руйнувань, що підтверджується статистичними даними. Зазначено, що попри продовження війни в Україні вже ведуться активні роботи над відновленням інфраструктури, насамперед щодо забезпечення доступу населення до житла. Запропоновано під забезпеченням доступу населення до житла розуміти сукупність елементів, що сприяють*

забезпеченню короткострокових і довгострокових житлових потреб населення постраждалого від війни, зокрема: надання тимчасового житла; забезпечення найуразливіших категорій населення житлом; реконструкція зруйнованого житлового фонду; будівництво нового доступного житла; програми фінансової підтримки населення; спрощення дозвільних / реєстраційних процедур в будівельній та суміжних галузях зважаючи на умови воєнного стану; використання технологій підвищення енергоефективності житла, врахування екологічних стандартів; залучення громадськості та співпраця з міжнародними організаціями. Наголошено, що продовження військової агресії РФ збільшуватиме руйнування житлового сектору держави, відповідно оновлення засад державної житлової політики України має стати основною для забезпечення доступу населення до житла в умовах воєнного стану та подальшої відбудови у повоєнний час.

**Ключові слова:** доступ до житла, житлова політика, відбудова, воєнний стан, відновлення інфраструктури, житловий фонд, будівництво.

**Постановка проблеми.** В умовах війни забезпечення доступу населення до житла є критично важливим елементом відбудови України. Будівництво та відновлення житла стимулює розвиток економіки країни через створення робочих місць та зростання податкових надходжень до місцевих бюджетів, зменшує рівень соціального напруження, сприяє збереженню населення в країні, поверненню громадян закордоном, особливо працездатного, яке відіграє ключову роль у відновленні держави. Відповідно до Стратегії державного регіонального розвитку на 2021–2027 роки до цілей держави з урахуванням викликів війни та рекомендації ЄС віднесено створення умов для повернення українців додому, відновлення й розбудова інфраструктури<sup>1</sup>.

Крім того, забезпечення житлом є проявом виконання державою своїх завдань щодо захисту основоположних прав людини і громадянина. Так, відповідно до ст. 47 Конституції України кожен має право на житло<sup>2</sup>, а держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Стаття 11(1) Міжнародного пакту про економічні, соціальні та культурні права гарантує право на житло як частину права на належний рівень життя<sup>3</sup>. Право на житло розглядається також у ст. ст. 16 та 31 Європейської соціальної хартії<sup>4</sup>, а Європейська конвенція з прав людини серед іншого закріплює право кожного на повагу до свого житла<sup>5</sup>. Очевидно, що за будь-

<sup>1</sup> Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки: постанова Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 № 695. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text>.

<sup>2</sup> Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.

<sup>3</sup> Міжнародний пакт про економічні, соціальні та культурні права: міжнародний документ від 16.12.1966 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_042#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_042#Text).

<sup>4</sup> Європейська соціальна хартія (переглянута): міжнародний документ від 03.05.1966 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_062#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_062#Text).

<sup>5</sup> Європейська конвенція з прав людини: міжнародний документ від 04.11.1950 р. URL:

яких умов житло є одним із основних матеріальних благ, необхідних для успішної організації життєдіяльності людини та реалізації її життєвих цілей. Потреба в житлі є базовою, вона виникає з народження людини і зберігає вагоме значення впродовж усього життя, а його основні характеристики є індикаторами якості життя<sup>1</sup>. Зважаючи на це, держава захищає житлові права через: задоволення житлових потреб осіб, які через матеріальне становище, хворобу, безробіття не можуть її задовольнити самостійно; набуття права на соціальне житло; створення умов для запобігання бездомності; забезпечення стабільного та безпечного користування житлом; відновлення, визнання житлових прав і відшкодування в разі їх порушення тощо<sup>2</sup>. В сучасних умовах розвитку України зважаючи на руйнування і шкоду завдану країною-агресором саме житловому сектору питання забезпечення доступу до житла набуває ще більшої актуальності.

Враховуючи вищевказане питання забезпечення доступу до житла як елемент відбудови України є актуальним і таким, що відповідає сучасним умовам розвитку країни, зважаючи на руйнування і шкоду завдану країною-агресором саме житловому сектору.

Аналіз останніх досліджень та публікацій свідчить про те, що питання державної житлової політики, забезпечення населення житлом в умовах воєнного стану, відбудови житлового сектору в поствоєнний період, були предметом дослідження вітчизняних науковців не лише в сфері права, але й економіки, управління, технічних наук, географії, серед яких: Бутов А. М., Заяць В. С., Когатько Ю. Л., Комнатний С. О., Костецький В. В., Реут А. Г., Роговой А. В., Язлюк Б. О. та інші. Крім того громадськість та міжнародну спільноту цікавить також прозорість фінансування заходів забезпечення доступу населення до житла в умовах воєнного стану, що додатково підтверджує важливість подальшого наукового розроблення цього питання.

*Метою статті* є визначення сучасного стану забезпечення доступу населення до житла як елемента відбудови України в умовах воєнного стану та напрямів його подальшого розвитку.

**Виклад основного матеріалу.** З початком повномасштабної військової агресії Україна стикнулась одночасно з двома проблемами: зі зниженням показників будівельної галузі та руйнуванням житлового сектора, що істотно позначилось на забезпеченні доступу населення до житла. Зокрема, суттєво знизився обсяг будівництва саме житлових будівель. У січні–березні 2023 року цей показник становив 13,6 % порівняно з відповідним періодом 2022 року – до 3,88 млрд грн, що пояснюється необхідністю відновлення зруйнованих через військову агресію

---

[https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_004#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text).

<sup>1</sup> Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 2(3). С. 141.

<sup>2</sup> Teremetskyi V., Avramova O., Svitlychnyy O., Sloma V., Bodnarchuk O., Telestakova A., Kokhan V. Housing Rights Protection in the Context of Legislation and Judicial Practice of Ukraine. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*. 2021. Vol. 24, Special Issue 1, P. 8–9. URL: <https://www.abacademies.org/abstract/housing-rights-protection-in-the-context-of-legislation-and-judicial-practice-of-ukraine-11392.html>

транспортних, промислових споруд, мостів, доріг, трубопроводів тощо<sup>1</sup>. Одночасно зі зниженням показників будівництва щодня саме житловий сектор зазнає істотних руйнувань. Станом на червень 2023 року зруйновано 5 400 багатоквартирних та 59 000 приватних та пошкоджено 13 200 багатоквартирних і 144 000 приватних будинків (8,6 % від загальної площі житлового фонду країни), а його збитки складають понад 54 млрд. доларів<sup>2</sup>. За інформацією на вересень 2023 року 14 % респондентів в країні володіють будинком або квартирою, які були пошкоджені або зруйновані внаслідок військової агресії. Цей показник значно вищий на сході (23 %) та півдні (20 %), а також серед ВПО (47 %)<sup>3</sup>. Наведені дані свідчать, що житловий сектор зазнає великих втрат, а нагальна потреба у його відновленні зростає.

Відновлення житлового фонду є громіздким у часі, а реалізація житлової політики щодо відбудови та реконструкції житла має бути поетапною. При цьому насамперед важливо приділити увагу відновленню об'єктів критичної інфраструктури житлового сектора національної економіки, до якого належать як підприємства у сфері водопостачання, водовідведення, виробництва, транспортування та збуту теплової та електричної енергії, розподілу та транспортування газу, так і водогрійні та газопостачання житлових будинків, а також як ліфти та мережі, що забезпечують зв'язок<sup>4</sup>.

Для пришвидшення цього процесу житлову політику необхідно сфокусувати на: пільговому кредитуванні громадян; активації програм із забезпечення житлом військовослужбовців; впровадженні програм надання тимчасового житла малозабезпеченим громадянам; підвищенні енергоефективності будівництва та реновації старого житлового фонду; ефективному регулюванні орендних відносин; сприяння розвитку будівельної галузі<sup>5</sup>. Так, розуміючи надзвичайну роль будівельної галузі у відновленні інфраструктури країни та забезпеченні житлових потреб населення вже у травні 2022 року було внесено зміни до деяких законів щодо першочергових заходів реформування сфер містобудівної діяльності, зокрема Закону України «Про надання будівельної продукції на ринку» від 02.09.2020 № 850 та спрощено імпорт будівельних матеріалів<sup>6</sup>, а в червні

<sup>1</sup> Коба О. В. Будівельний бізнес України: сучасний стан, проблеми та шляхи їх вирішення. *Вчені записки ТНУ ім. В.І. Вернадського*. Серія: Економіка і управління. 2023. Т. 34(73). № 2. С. 14.

<sup>2</sup> Касіян В. KSE оцінила збитки житлового фонду від війни: десятка найбільш постраждалих областей. ЛІГА.net: сайт. 27.06.2023. URL : <https://biz.liga.net/ua/all/nedvizhimost/novosti/kse-otsenilauscherb-jili schnogo-fonda-ot-voyny-desyatnaibolee-postradavshih-oblastey>.

<sup>3</sup> Ukraine – Thematic Brief – Winterization – General Population Survey Round 14 (September – October 2023). URL: <https://dtm.iom.int/reports/ukraine-thematic-brief-winterization-general-population-survey-round-14-september-october>.

<sup>4</sup> Loiko V., Teremetskiy V., Maliar S., Rudenko M., Rudenko V. Critical infrastructure of the housing sector of the national economy: economic and legal aspect. *Amazonia Investiga*. 2021. Vol. 10. Issue 44. 278. DOI: <https://doi.org/10.34069/AI/2021.44.08.27>.

<sup>5</sup> Роговий А. Вплив воєнного стану на формування та реалізацію житлової політики України. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2022. № 4 (32). С. 123–124.

<sup>6</sup> Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності: Закон України від 12.05.2022 № 2254-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2254-20#Text>.

2022 р. спрощено дозвільні / реєстраційні процедури у будівництві, а саме: дозволено будівництво індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів без отримання будівельного паспорта забудови земельної ділянки; дозволено перенесення строків виконання окремих видів робіт з оздоблення фасадів та благоустрою території (крім транспортних проїздів, пішохідних комунікацій), у разі ненадання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки у визначений законодавством строк; проектування об'єкта будівництва здійснюватиметься без отримання містобудівних умов та обмежень за умови дотримання містобудівної документації на місцевому рівні та обмежень у використанні земель, визначених законодавством про охорону культурної спадщини та ін.<sup>1</sup> Сьогодні будівельний бізнес в Україні, зокрема й завдяки законодавчим змінам, міжнародній фінансовій підтримці, поступово відновлює діяльність і має великі перспективи за умови економічної стабільності.

Незважаючи на воєнний стан в Україні вже ведуться роботи над відновленням інфраструктури та забезпеченням доступу населення до житла. Основними векторами вирішення житлового питання для внутрішньо переміщених осіб (далі – ВПО) та осіб, що втратили житло через бойові дії, є: самостійний та допомога держави<sup>2</sup>. На Конференції з питань відновлення України (м. Лугано, Швейцарія) в липні 2022 року було презентовано проект Плану відбудови держави, в якому актуальною оперативною задачею держави визначено забезпечення будівництва тимчасових споруд та містечок, викуп у забудовників непроданих квартир, реконструкція нежитлових у житлові будівлі та швидке будівництво. Втім критичність та масштаб житлової проблеми змусили уряд переглянути пріоритетність соціальних зобов'язань держави та взяти більшу ініціативу у вирішенні питань щодо забезпечення доступу населення до житла ще в перші місяці військової агресії рф.

У контексті забезпечення житлом одразу великої кількості людей постало питання збільшення обсягів фонду соціального житла та його ефективного розподілу. У квітні 2022 року урядом України було визначено порядок формування фонду житла, призначеного для тимчасового проживання ВПО. Зокрема, передбачено, що вказаний фонд формується сільськими, селищними, міськими радами або уповноваженими ними органами через: викуп житла, будівництво нового житла; будівництво (реконструкцію) будівель для тимчасового проживання ВПО; реконструкцію наявних будинків і гуртожитків, переобладнання нежитлових приміщень на житлові; передачу безхазяйного або відумерлого житла у комунальну власність; капітальний ремонт об'єктів житлового

---

<sup>1</sup> Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану: постанова Кабінету Міністрів України від 22.06.2022 № 722. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-%D0%BF#Text>.

<sup>2</sup> Реут А.Г., Когатько Ю.Л. Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року. *Демографія та соціальна економіка*. 2022. № 3 (49). С. 127.

фонду; передачу міжнародними організаціями, юридичними особами України та інших країн, громадянами та іноземцями житла, що перебуває у їх приватній власності, в комунальну власність; набуття права власності або права користування на житло на інших підставах передбачених законом<sup>1</sup>.

З метою забезпечення доступного житла для певних категорій громадян України з жовтня 2022 року почала діяти програма пільгового іпотечного кредитування «єОселя». З метою стимулювання будівельної та суміжних галузей уряд змінив умови програми, змістивши акцент на ринок первинного житла, що мало стимулювати будівельній галузі та сприяти відновленню України. Зокрема, за весь час дії програми вже 14,1 тис. родин отримали кредити на житло на суму 22,8 млрд грн<sup>2</sup>. Програма «єОселя», що дає нагоду отримати іпотеку до 20 років з початковим внеском від 20 % вартості житла, виконує соціальну (можливість для громадян з низькими доходами придбати житло, при цьому представники ключових соціальних професій і особи, які мають право на пільги, отримують від держави компенсацію за базовими ставками, що знижує вартість іпотеки до 3 %) та економічну (підтримка розвитку ринку нерухомості через стимулювання іпотеки під 7 %) функції<sup>3</sup>.

Держава також підтримує власників приватного житла, розташованого на контрольованій Україною території, яке було пошкоджене / зруйноване через війну в рамках програми «єВідновлення». За законодавством компенсація за пошкоджений / знищений об'єкт нерухомого майна полягає у: 1) виконанні робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення та/або надання будівельної продукції для виконання таких робіт або наданні коштів з метою його відновлення та/або придбання будівельної продукції для виконання таких робіт, в тому числі як компенсації отримувачу за виконані ним ремонтні роботи та/або придбану ним будівельну продукцію; 2) наданні коштів отримувачу для будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку; 3) фінансуванні придбання житла з використанням житлового сертифіката; 4) передачі у власність об'єкта нерухомого майна, відновленого в рамках реалізації місцевих програм відновлення на заміну знищеного об'єкта нерухомого майна<sup>4</sup>. Завдяки програмі «єВідновлення» за один рік виплати для

---

<sup>1</sup> Порядок формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання, обліку та надання житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб.: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.04.2022 № 495. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/495-2022-%D0%BF#Text>.

<sup>2</sup> єОселя: З початку року українці отримали доступні кредити на житло на 13,3 млрд грн. Урядовий портал. URL: <http://surl.li/cndcvm>.

<sup>3</sup> Язлюк Б. О., Костецький В. В., Бутов А. М. Соціальні та економічні ефекти розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах дії правового режиму воєнного стану. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2024. Т. 9. № 3. С. 38.

<sup>4</sup> 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: Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>.

відбудови пошкодженого житла на загальну суму понад 5,8 млрд грн отримали 54,5 тис. громадян, а 2,8 тис. придбали нові домівки за житлові сертифікати, отримані як компенсацію за знищене житло. Як наголошують експерти «єВідновлення» стало важливим складником відбудови країни. Завдяки використанню цифрових інструментів і технологій Україна налагодила та оптимізувала низку заходів з відновлення, сприяючи соціально-економічному розвитку та стійкості під час війни<sup>1</sup>.

Необхідно зазначити, що виплата компенсацій за пошкоджене чи знищене житло можлива за рахунок Фонду ліквідації наслідків збройної агресії, створеного восени 2022 року. У 2023 році фонд фінансували за рахунок: активів, примусово вилучених або конфіскованих Україною та перерахованого Національним банком України прибутку до бюджету. Впродовж 2023 року до фонду було акумульовано 61,9 млрд грн, з яких 11,7 млрд грн (19 %) – компенсації за пошкоджене і зруйноване житло, 9,2 млрд грн – регіональні поректи відбудови, 3,5 млрд грн – будівництво та відновлення житлової та громадської інфраструктури<sup>2</sup>. Програму «єВідновлення» продовжено на 2025 рік з фінансуванням 4 млрд грн, що за оцінкою експертів є катастрофічно низьким. Тому продовжуються перемовини з міжнародними партнерами щодо фінансування програми, зокрема за рахунок передачі Україні прибутків від заморожених активів рф закордоном. Окрім цього нагальними питаннями також залишаються: розширення дії програми, зокрема на тимчасово окуповані території<sup>3</sup>, надання доступу до Реєстру зруйнованого та пошкодженого майна, де знаходиться інформація про розмір компенсацій, перелік осіб, які її отримують. Оскільки без відкритого доступу до неї неможливо оцінити добросовісність розподілу фінансування для компенсацій за пошкоджене та зруйноване майно, а це дозволяє зробити висновок, що такі програми поки що є найбільш непублічними сферами відновлення<sup>4</sup>.

Необхідно зазначити, що у 2023 році з коштів Фонду ліквідації наслідків збройної агресії було виділено 3,3 млрд грн на експериментальний проєкт з комплексного відновлення постраждалих населених пунктів. В рамках проєкту планувалось відновити низку об'єктів, зокрема 268 житлових об'єкта в таких населених пунктах як Посад-Покровське, Ягідне, Бородянка, Тростянець, Циркуни, Мощун. Але перший рік експерименту був неуспішний через: прогалини в умовах, зокрема невизначеність чітких вимог і критеріїв прийнятності проєктів

<sup>1</sup> Річниця програми єВідновлення. Фонд Східна Європа. 2024. URL: <https://eef.org.ua/richnytsya-programy-yevidnovlennya/>.

<sup>2</sup> A Year Since the Launch of the Remediation Fund. Transparency International Ukraine. 2024. URL: <https://ti-ukraine.org/en/research/a-year-since-the-launch-of-the-remediation-fund/>.

<sup>3</sup> «єВідновлення» продовжать на 2025 рік: скільки коштів заклали на програму. Економічна правда. URL: <https://epravda.com.ua/news/2024/11/12/721731/>.

<sup>4</sup> 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: Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>.

відновлення, не включення обласних військових адміністрацій як посередників до процедури відбору проєктів; затримки з фінансуванням; урядові процедури і політичну нестабільність; ігнорування суб'єктами управління об'єктами державної / комунальної власності, власниками об'єктів приватної власності обов'язку передачі функцій замовника будівництва службам відновлення<sup>1</sup>.

Крім вказаних програм необхідно звернути увагу на програму відбудови пошкодженого житла, що сприяє використанню технологій енергоефективності та фінансується за рахунок коштів ЄС і уряду України – «ВідновиДім». Ця програма доступна для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, що створені та діють згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. та фінансує витрати, пов'язані зі заміною або ремонтом пошкоджених світлопрозорих огорожувальних конструкцій (вікна або/та балконні двері, зовнішні двері), ремонтом пошкоджень фасадів будівлі, ремонтом пошкоджень покриття будівлі, ремонтом пошкодженого обладнання дахових котелень та інженерних мереж<sup>2</sup>. Не вдаючись до детального аналізу специфіки реалізації цієї програми зазначимо, що офіційні дані свідчать про її ефективність, зокрема, за 2 роки повністю або частково завершено 729 проєктів вартістю 1.8 млрд грн<sup>3</sup>.

Загалом у вересні 2023 року 23 % респондентів на загальнонаціональному рівні повідомили про те, що скористалися державною підтримкою у вигляді ремонту житла, надання нового житла, компенсацій чи інших видів допомоги. Респонденти з осіб, які повернулися, частіше повідомляли про отримання такої підтримки (30 %), тоді як на сході про таку допомогу повідомили 28 %<sup>4</sup>. Але, незважаючи на фінансову підтримку держави у відновленні пошкодженого житла, компенсації за знищене житло тощо, в Україні все ще зберігається критично низька частка соціального житла, що знижує можливості державної допомоги ВПО. З 1469 територіальних громад, лише 11 % мають житловий фонд соціального призначення, а з 924 одиниць соціального житла, придатними для проживання є 825, а 722 – заселені. Наразі в соціальному житлі проживає 2515 осіб<sup>5</sup>.

Такий розрив між потребою в житлі та можливостями є однією з

<sup>1</sup> Experiment on Comprehensive Restoration of Settlements: Achievements in a Year. Transparency International Ukraine. 2024. URL: <https://ti-ukraine.org/en/research/experiment-on-comprehensive-restoration-of-settlements-achievements-in-a-year/>.

<sup>2</sup> «ВідновиДІМ»: допомога у відбудові пошкоджених будинків. Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України: сайт. 19.11.2023. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/vidnovy-dim-dopomoha-u-vidbudovi-poshko-dzhenykh-budynkiv>.

<sup>3</sup> Програми «ВідновиДІМ» – два роки: головне про реалізацію. Фонд енергоефективності. 2024. URL: <http://surl.li/yoicua>.

<sup>4</sup> Комнатний С. Нове житлове законодавство: яким воно буде? *Юридична газета Online*. 16.02.2024. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/nove-zhitlove-zakonodavstvo-ukrayini-yakim-vono-bude-.html>.

<sup>5</sup> У Комітеті обговорили концептуальні засади законопроекту про соціальне житло. Комітет Верховної Ради України з питань соціальної політики та захисту прав ветеранів: сайт. URL: [https://komspip.rada.gov.ua/news/main\\_news/77328.html](https://komspip.rada.gov.ua/news/main_news/77328.html).



причин початку Міністерством розвитку громад та територій України реформи житлової політики, що передбачена законопроектом «Про основні засади житлової політики» розробленим в квітні 2024 року. З його прийняттям Житловий кодекс України втратить чинність, але останній був розроблений ще в 1984 році та базується на принципах планової економіки, регулює надання і використання житлового фонду, який на той час перебував лише у державній власності. З 1991 року до нього вносились зміни, які істотно не вплинули на регулювання житлових правовідносин.

Житлова політика невід'ємна частина соціальної політики держави, що включає зусилля органів державної влади та місцевого самоврядування щодо полегшення доступу населення до житла, управління житловим фондом, покращення житлової інфраструктури через ініціативи з модернізації, і спрямована на створення сприятливого для реалізації конституційного права на житло середовища<sup>1</sup>. Тому прийняття законопроекту «Про основні засади житлової політики» має вирішити такі завдання: 1) облік житла і визначення потреби у формуванні житлових фондів. Аудит житлових фондів територіальних громад, державного і приватного житлового фонду дозволить визначити реальні обсяги житла, яке може бути надане у користування громадянам і визначити потребу у формуванні такого житлового фонду; 2) цифровізація процесів забезпечення житлом громадян, що сприятиме їх відкритості та прозорості, надання людям права відкрито обирати, в який спосіб вони бажають розв'язати свої житлові питання: оренда житла чи набуття його у власність; 3) визначення механізму вирішення громадянами житлового питання, насамперед через запровадження заборони на приватизацію, викуп, суборенду житла з державного фонду і фонду територіальних громад; 4) врегулювання питання гарантій і захисту права на житло<sup>2</sup>.

**Висновки.** Забезпечення доступу населення до житла як елемент відбудови України в умовах воєнного стану є сукупністю елементів, що сприяють забезпеченню коротко- і довгострокових житлових потреб населення постраждалого від війни, серед яких: надання тимчасового житла; забезпечення найуразливіших категорій населення житлом; реконструкція зруйнованого житлового фонду; будівництво нового доступного житла; програми фінансової підтримки населення, зокрема надання доступних кредитів на купівлю або будівництво нового житла; спрощення дозвільних / реєстраційних процедур в будівельній та суміжних галузях зважаючи на воєнний стан; використання технологій підвищення енергоефективності житла, врахування екологічних стандартів; залучення громадськості та співпраця з міжнародними організаціями. Водночас

---

<sup>1</sup> Teremetskyi, V., Avramova, O., Maikut, K., Tserkovna, O., & Kramar, R. (2024). Current situation and transformation ways of housing policy in Ukraine. *Social & Legal Studios*, 7(1), 171. DOI: <https://doi.org/10.32518/sals1.2024.164>.

<sup>2</sup> Комнатний С. Нове житлове законодавство: яким воно буде? *Юридична газета Online*. 16.02.2024. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/nove-zhitlove-zakonodavstvo-ukrayini-yakim-vono-bude-.html>.

передумовою успішної реалізації цих елементів є перегляд засад державної житлової політики, що вже розпочато проектом Закону України «Про основні засади житлової політики». Очевидно, що продовження військової агресії РФ буде збільшувати руйнування житлового сектору в Україні, відповідно оновлення засад державної житлової політики має стати основою для забезпечення доступу населення до житла в умовах воєнного стану та відбудови у повоєнний час.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. «ВідновиДІМ»: допомога у відбудові пошкоджених будинків. Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України: сайт. 19.11.2023. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/vidnovydim-dopomoha-u-vidbudovi-poshkodzenykh-budynkiv>.

2. Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану: постанова Кабінету Міністрів України від 22.06.2022 № 722. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-%D0%BF#Text>.

3. Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 2(3). С. 137–151.

4. Європейська соціальна хартія (переглянута): міжнародний документ від 03.05.1966 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_062#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_062#Text).

5. Європейська конвенція з прав людини: міжнародний документ від 04.11.1950 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_004#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text).

6. «ЄВідновлення» продовжать на 2025 рік: скільки коштів заклали на програму. Економічна правда: сайт. URL: <https://epravda.com.ua/news/2024/11/12/721731/>.

7. «Оселя»: з початку року українці отримали доступні кредити на житло на 13,3 млрд грн. Урядовий портал. URL: <http://surl.li/cndcvm>.

8. Касіян В. KSE оцінила збитки житлового фонду від війни: десятка найбільш постраждалих областей. ЛІГА.net: сайт. 27.06.2023. URL : <https://biz.liga.net/ua/all/nedvizhimost/novosti/kse-otsenila-uscherb-jilischnogo-fonda-ot-voyny-desyat-naibolee-postradavshih-oblastey>.

9. Коба О. В. Будівельний бізнес України: сучасний стан, проблеми та шляхи їх вирішення. *Вчені записки ТНУ ім. В.І. Вернадського*. Серія: Економіка і управління. 2023. Т. 34 (73). № 2. С. 13–18.

10. Комнатний С. Нове житлове законодавство: яким воно буде? *Юридична газета Online*. 16.02.2024. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/nove-zhitlove-zakonodavstvo-ukrayini-yakim-vono-bude-.html>.

11. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.

12. Міжнародний пакт про економічні, соціальні та культурні права: міжнародний документ від 16.12.1966 року. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_042#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_042#Text).

13. Порядок формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання, обліку та надання житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб: постанова Кабінету Міністрів України від 29.04.2022 № 495. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/495-2022-%D0%BF#Text>.

14. Програмі «ВідновиДІМ» – два роки: головне про реалізацію. Фонд енергоефективності. 2024. URL: <http://surli.li/yoicua>.

15. Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності: Закон України від 12.05.2022 № 2254-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2254-20#Text>.

16. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки: Постанова Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 № 695. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text>.

17. 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: Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>.

18. Реут А.Г., Когатько Ю.Л. Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року. *Демографія та соціальна економіка*. 2022. № 31 (49). С. 123–144.

19. Роговий А. Вплив воєнного стану на формування та реалізацію житлової політики України. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2022. № 4(32). С. 123–124.

20. Річниця програми «Відновлення». Фонд Східна Європа: сайт. 2024. URL: <https://eef.org.ua/richnytsya-programy-yevidnovlennya/>.

21. У Комітеті обговорили концептуальні засади законопроекту про соціальне житло. Комітет Верховної Ради України з питань соціальної політики та захисту прав ветеранів. URL: [https://komspip.rada.gov.ua/news/main\\_news/77328.html](https://komspip.rada.gov.ua/news/main_news/77328.html).

22. Язлюк Б. О., Костецький В. В., Бутов А. М. Соціальні та економічні ефекти розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах дії правового режиму воєнного стану. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2024. Т. 9. № 3. С. 36–40.

23. A Year Since the Launch of the Remediation Fund. Transparency International Ukraine. 2024. URL: <https://ti-ukraine.org/en/research/a-year-since-the-launch-of-the-remediation-fund/>.

24. Experiment on Comprehensive Restoration of Settlements:

Achievements in a Year. Transparency International Ukraine. 2024. URL: <https://ti-ukraine.org/en/research/experiment-on-comprehensive-restoration-of-settlements-achievements-in-a-year/>.

25. Loiko V., Teremetskyi V., Maliar S., Rudenko M., Rudenko V. Critical infrastructure of the housing sector of the national economy: economic and legal aspect. *Amazonia Investiga*. 2021. Vol. 10. Issue 44. 278–287. DOI: <https://doi.org/10.34069/AI/2021.44.08.27>.

26. Teremetskyi V., Avramova O., Svitlychnyy O., Sloma V., Bodnarchuk O., Telestakova A., Kokhan V. Housing Rights Protection in the Context of Legislation and Judicial Practice of Ukraine. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*. 2021. Vol. 24, Special Issue 1, P. 1–9. URL: <https://www.abacademies.org/abstract/housing-rights-protection-in-the-context-of-legislation-and-judicial-practice-of-ukraine-11392.html>.

27. Teremetskyi V., Avramova O., Maikut K., Tserkovna O., Kramar R. Current situation and transformation ways of housing policy in Ukraine. *Social & Legal Studios*. 2024. № 7(1). P. 171–173. DOI: <https://doi.org/10.32518/sals1.2024.164>.

28. Ukraine – Thematic Brief – Winterization – General Population Survey Round 14 (September – October 2023). URL: <https://dtm.iom.int/reports/ukraine-thematic-brief-winterization-general-population-survey-round-14-september-october>.

Стаття надійшла до редакції 20.11.2024

**Viktor M. DOVHAN,**

PhD in Law

*(State Enterprise «Institute of Economic and Legal Research named V. K. Mamutov National Academy of Sciences of Ukraine», Kyiv, Ukraine)*

**Igor P. KHARKEVYCH,**

Postgraduate Student

*(«KROK» University, Kyiv, Ukraine)*

## **ENSURING THE POPULATION'S ACCESS TO HOUSING AS AN ELEMENT OF THE RECONSTRUCTION OF UKRAINE UNDER THE MARTIAL STATE**

The article is devoted to determining the current state of ensuring the population's access to housing as an element of the reconstruction of Ukraine under martial law. It is emphasized that the right to housing is guaranteed by the norms of national and international legislation, namely the Constitution of Ukraine, the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, the European Social Charter, the European Convention on Human Rights. Taking into account that housing under any conditions is one of the main material goods necessary for the successful organization of human life, ensuring the population's access to housing is one of the social obligations of the state, especially in conditions of martial law, when it is the housing sector that suffers significant

destruction, which is confirmed by statistical data. It is noted that despite the continuation of the war in Ukraine, active work is already underway to restore the infrastructure, primarily to ensure the population's access to housing. It is proposed to understand the set of elements that contribute to ensuring the short-term and long-term housing needs of the population affected by the war, in particular: the provision of temporary housing; providing the most vulnerable categories of the population with housing; reconstruction of the destroyed housing stock; construction of new affordable housing; financial support programs for the population; simplification of permit/registration procedures in the construction and related industries taking into account the conditions of martial law; use of technologies to increase the energy efficiency of housing, taking into account environmental standards; involvement of the public and cooperation with international organizations. It was emphasized that the continuation of the Russian Federation's military aggression will increase the destruction of the housing sector of the state, accordingly, updating the principles of the state housing policy of Ukraine should become the main one for ensuring the population's access to housing in conditions of martial law and further reconstruction in the post-war period.

**Keywords:** *access to housing, housing policy, reconstruction, martial law, infrastructure restoration, housing stock, construction.*