

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра економічної та соціальної географії

На правах рукопису
УДК 911.3

**Перспективи розвитку соціально-доступного житла в рамках
(після)воєнної відбудови міст**

Галузь знань: 10 Природничі науки

Спеціальність: 106 Географія

Освітня програма: Урбаністика та регіональний розвиток

Магістерська робота

студентки 2 курсу

ОР Магістр

Білоног Марії Ігорівни

Науковий керівник:

доцент кафедри економічної та соціальної географії,

кандидат географічних наук

Трусій Оксана Миколаївна



ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ I.....	5
ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ СУСПІЛЬНО-ГЕОГРАФІЧНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ ТА ЖИТЛОВОЇ КРИЗИ В УКРАЇНІ.....	5
1.1 Ринок житла та житлова політика як об'єкт суспільно-географічного дослідження	6
1.2 Масштаби житлової кризи в Україні та вплив війни на ринок житла....	9
1.3.Методи дослідження житлової кризи	11
РОЗДІЛ II	13
ПРОСТОРОВИЙ ВИМІР ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА В УМОВАХ ПОДОЛАННЯ МАСШТАБНИХ КРИЗ	13
2.1 Програми доступного житла в Україні.....	15
2.2 Роль громадського сектору у формуванні державної та міської політики подолання житлової кризи.....	22
РОЗДІЛ III.....	31
ОЦІНКА МОЖЛИВОСТЕЙ ПОБУДОВИ ТИМЧАСОВОГО ЖИТЛА ЯК ВІДПОВІДЬ НА МІГРАЦІЇ НАСЕЛЕННЯ ПІД ЧАС ВІЙНИ.....	31
РОЗДІЛ IV	38
НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПОСТКРИЗИВОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ.....	38
4.1. Механізми запровадження моделей обмежено-прибуткових житлових асоціацій в Україні.....	38
4.2 Вдосконалення нормативно-правової бази як передумова формування системного підходу в сфері доступного житла в Україні	47
ВИСНОВКИ	59
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	61

ВСТУП

Потреба в житлі є базовою. Згідно зі статтею 47 Конституції України «кожен має право на житло». Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду [21]. Підвищення суспільного інтересу до доступного житла саме зараз є не випадковим, скоріше навіть закономірним. В останні роки завдання забезпечити людей доступним і соціальним житлом знову перетворилось на один із великих суспільних викликів [15].

Питання забезпечення соціально-доступним житлом найбільш уразливих категорій населення, а саме: внутрішньо переміщених осіб, молоді, багатодітних родин, ветеранів, потребує особливої уваги, що стало підґрунтям для вибору даного дослідження.

Об'єкт дослідження – суспільно-географічні процеси формування та розвитку житлової політики в Україні, зокрема в умовах сучасних викликів, спричинених війною та внутрішньою міграцією.

Предмет дослідження – просторові особливості забезпечення житлом стабілізованих і зростаючих периферійних територій України, а також роль державної політики, громадських ініціатив і міжнародного досвіду у вирішенні житлової проблеми.

Метою даного дослідження є аналіз сучасного стану доступності житла в Україні, вивчення причин і наслідків житлової кризи, а також розробка рекомендацій щодо поліпшення ситуації з житлом для різних категорій населення.

Відповідно до мети основними завданнями було:

1. Проаналізувати сучасний стан ринку житла в Україні. Порівняти загальний стан доступності житла до початку повномасштабного вторгнення, в 2021

році, одразу після, в 2022 році, та зараз, в 2025 році. Оцінити вплив війни та економічних криз на житлову ситуацію в Україні.

2. Проаналізувати існуючі невдалі практики в сфері соціально-доступного житла, що використовуються в Україні.
3. Оцінити існуючі державні програми та ініціативи, щодо забезпечення доступного житла та оцінити їх вплив та участь в забезпеченні житлом різних прошарків населення.
4. Дослідити можливості впровадження системи обмежено-прибуткових житлових асоціацій для забезпечення доступності житла в Україні.

У своїй роботі ми використали сучасні загальнонаукові та спеціальні методи дослідження: аналізу, синтезу порівняння, системний; статистичний.

РОЗДІЛ І

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ СУСПІЛЬНО-ГЕОГРАФІЧНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ ТА ЖИТЛОВОЇ КРИЗИ В УКРАЇНІ

Ключовими проблемами житлової сфери є: значні руйнування житлового фонду; житлові будинки є зношеними і потребують оновлення; консервативні моделі власності і планування; поточні тенденції забудови не є екологічними.

«Розповзання» міст скорочує земельні ресурси, збільшує транспортні витрати і водночас не забезпечує можливостей для внутрішнього переміщення населення у разі критичних ситуацій.

Відповідно до статистичних даних 2024 року, кількість зруйнованих приватних будинків становить 209 тисяч, а кількість зруйнованих багатоквартирних будинків та гуртожитків становить 27,6 тисяч. ООН визначає збройні конфлікти, а особливо переміщення внаслідок збройних конфліктів як одну з системних причин бездомності.

Масштабне внутрішнє переміщення населення, а також масові руйнування житлових будівель, спричинені війною, є основними чинниками, що ведуть до бездомності в Україні, і ці проблеми мають значно менший масштаб або зовсім не зустрічаються в більшості європейських країн, де ситуація з бездомністю зазвичай зумовлена іншими факторами [9, 36]. І тому, хоча в цій роботі основною причиною бездомності, житлової кризи та інших проблем вважатиметься саме російсько-українська війна, насправді ж вона стала лише тригером для пришвидшеного регресу в сфері житла, тоді як пов'язані проблеми (однією з яких є недостатньо якісна законодавча база) існували і до цього.

1.1 Ринок житла та житлова політика як об'єкт суспільно-географічного дослідження

Незважаючи на діючі в кожній країні ініціативи, що існують на локальному чи державному рівні та націлені на допомогу людям знайти домівку, основним методом урегулювання стану в сфері житлової політики завжди виступає існуюча законодавча база. Саме вона може погіршити чи покращити ситуацію з доступністю в сфері житла, а також визначає основний вектор розвитку житлової політики.

В Україні існує значна кількість законів та законодавчих актів, що регламентують функціонування житлової сфери. І хоча це може свідчити про намагання держави врегулювати ситуацію на ринку житла, це не завжди є перевагою, адже почасти вони є не доповненнями один одного, а радше суперечностями. Більшість програм забезпечення житлом націлені не на створення доступності, а на розширення власності [26, 25, 32]. Велика кількість нерухомості перебуває у приватній власності, а відтак дійсна частка орендованого житла невідома, що може свідчити про величезні масштаби тіньового ринку, а отже незахищеність орендарів.

Інструментами впровадження житлової політики є:

1. Запровадження Єдиної державної електронної системи управління житловим фондом, що передбачає створення нових реєстрів, зокрема реєстру громадян (для моніторингу осіб, що потребують поліпшення житлових умов), реєстру соціального житла (для моніторингу всього доступного соціального житла, який міститиме дані про все наявне соціальне житло в Україні), реєстру угод про оренду житла (де мають реєструватись всі угоди).

2. Збільшення частки комунального житлового фонду, зокрема, передача в комунальну власність житла, вилученого на підставі судових рішень,

безхазяйного майна та відмерлої спадщини, а також, використання на договірних засадах приватного житлового фонду.

3. Реконструкція застарілого житла та нежитлових приміщень. Це може включати в себе зміну поверховості існуючого житла (скорочення, якщо попит малий та збільшення, якщо попит великий), а також здійснення термомодернізації, вдосконалення планувань. Також сюди входить заборона приватизації. Якщо планування нежитлового приміщення відповідає спільному проживанню, його також може бути перетворено на соціальне житло. Питання реконструкції існуючого, а не створення нового піднімалось ще під час Interbau 1957 року [15]. Вже тоді молоді берлінські архітектори перебрали на себе ініціативу, щоб шляхом збереження і модернізації наявних будівель занедбаного протягом довгого шляху старого міста знову показати середмістя як місце проживання з новою якістю житла. Замість того, щоб зносити та на цьому місці будувати нове, що б неминуче призвело до здорожчання квартир, тепер результатом оновлення міста із залученням мешканців та гарантією доступних квартплат мало стати збережене та примножене житло. Відтак, місто не перебудовувалось, а ремонтувалось.

4. Будівництво нових житлових будинків.

5. Налагодження механізмів співфінансування будівництва та реконструкції житлових будинків.

6. Стимулювання заселеності житла, зокрема, детінізація ринку оренди житла (через моніторинг заселеності (методом перевірки споживання електроенергії) та наявності підстав для проживання, а також за допомогою введення податку на порожні помешкання).

7. Цільові житлові програми. Для того, щоб розглянути питання доступності житла, а тим паче для його характеристики, передовсім потрібно визначити необхідні поняття. Так як дана тема набуває широкого розголосу через загострення проблеми та розглядається у великій кількості наукових статей, конференцій, тощо, а законодавчо не вся термінологія є визначеною,

трапляються різні використання термінів, що іноді не відповідають діючому Закону та мають різні трактування від статті до статті.

Відтак, надалі будуть використані три основні важливі поняття, «житло», «доступне житло» та «соціальне житло» [3, 4, 10].

Житло – житлові будинки, квартири, кімнати, блоки, секції, інші житлові приміщення в житлових будинках, житлові приміщення в нежитлових будівлях, які відповідають вимогам споживчої якості житла і призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання.

Доступне житло – житло, право власності або користування на яке набувається особами за підтримки держави чи органів місцевого самоврядування, з урахуванням рівня їх доходів та майнового стану, шляхом набуття соціального житла на правах оренди, або шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла.

Соціальне житло – 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.

Важливою відмінністю між «соціальним» та «доступним» житлом є те, що соціальне житло зазвичай тимчасове. І якщо причиною заселення до соціального житла були низькі доходи, то отримання заробітної платні більшої за мінімальну є підставою до виселення з нього. Тобто його наявність не робить житло в цілому доступним для його цільової аудиторії.

1.2 Масштаби житлової кризи в Україні та вплив війни на ринок житла

В Україні поняття бездомності пояснене в Законі 2005 року під номером 2623-IV, «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» [22]. Згідно нього, бездомна особа – це особа, яка перебуває у соціальному становищі бездомності. До бездомних осіб належать безпритульні особи та особи, що мають притулок. Безпритульною ж особою є людина, що проживає на місцях, непризначених для проживання (нежилих приміщеннях, або жилих приміщеннях, що перебувають в аварійному стані).

Масштаби бездомності при цьому визначити неможливо. Офіційні підрахунки, що проводились до повномасштабного вторгнення налічували близько 50 000 бездомних осіб. Але певні дослідження свідчать, що навіть ця цифра може бути занижена щонайменше вчетверо і реальне число складає 200 тисяч [9]. Підстави для сумнівів виникають, адже провести реальні розрахунки майже неможливо, а в офіційну статистику включені тільки особи, що звертались за допомогою до державних структур та були зареєстровані з відповідним статусом. І хоча після початку повномасштабного вторгнення обрахунки майже не проводились, є підстави вважати, що зараз кількість бездомних зросла до кілька сотень тисяч осіб. З них майже чверть, а саме 22 %, є внутрішньо переміщеними особами. Більшість опитаних людей, зазначили, що втратили свої домівки в одну мить, і це стало прямим наслідком війни. Вони описують, як їхні житла були знищені в результаті обстрілів або як вони були змушені покинути рідні місця через наближення бойових дій чи окупацію [9].

Розглядаючи причини бездомності, варто також звернути увагу, що війна є не єдиним тригером, хоча і найбільш поширеним. За словами директора Харківського міського центру реінтеграції бездомних осіб «бездомні ВПО в більшості випадків вже мали фінансові проблеми в своєму житті. Хоча у них і було якесь своє житло, вони насилу зводили кінці з кінцями і мали проблеми з

роботою і т. п. Тому, коли вони опиняються на новому місці без жодних заощаджень, без допомоги родичів вони дуже швидко стають бездомними» [2].

Статистика по кількості бездомних, що проводилась до і під час повномасштабного вторгнення, та причини, що наводились раніше показують, що насправді тригерами (або першопричинами) житлових криз є насамперед не збройні конфлікти чи катастрофи, а джентрифікація та бідність.

Для людей з низьким доходом витрати на житло є особливо обтяжливими. Так 75% серед тих, хто зазначили, що їм не вистачає коштів навіть на їжу, більше третини доходів є витратами, пов'язані з житлом. Загалом, 31-50 відсотків осіб за даними опитувань сплачують за житло від третини до половини доходу і щонайменше 10 відсотків сплачують більше половини свого доходу (в оплати на житло можуть входити комунальні платежі, оренда, кредити, тощо). 19 відсотків осіб економлять на їжі, для того щоб сплачувати житло [19]. Житло стає менш доступним з віком, а оплати на житло більш обтяжливими (рис.1).

Варто зазначити, що хоча українське дійсне законодавство не вирішує всіх проблем з житлом, житлові проблеми, як і інші глобальні соціальні проблеми (бідність, нерівність, тощо), виникли дуже давно і не мають тенденції зникати. Вони радше стають більш чи менш помітними з часом, підіймаючись вище в політичному порядку денному, в міру загострення ситуації. Деякі житлові проблеми «затихають» на багато років, іноді лише для того, щоб знову виникнути як серйозні проблеми, які потребують нову політику для їх вирішення, а потім знову занурюються в забуття, залишаючись бездіяльними, доки їх не відкриють заново.

В пошуках рішень на житлову кризу, суспільство часто перекладає відповідальність на архітекторів, планувальників, забудовників чи економістів в надії, що відповідями можуть стати технічні поліпшення (краще планування

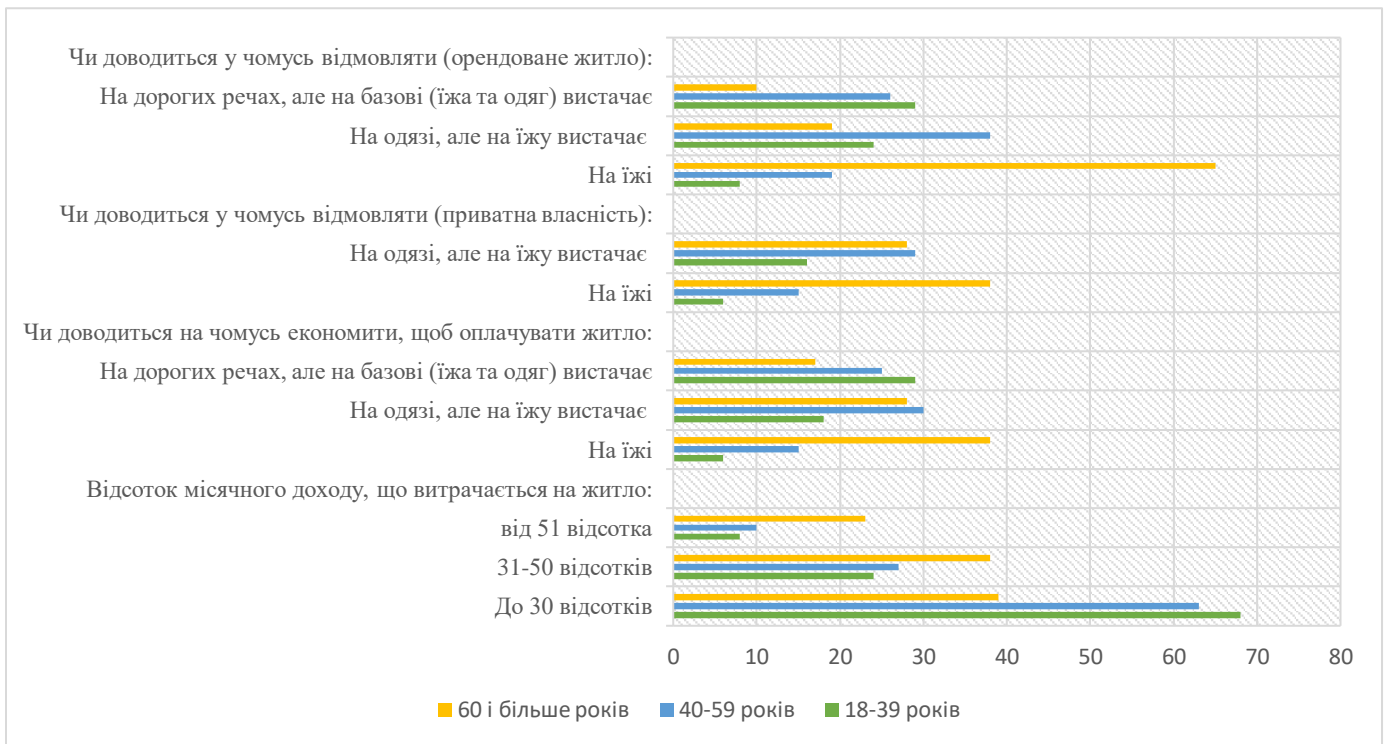


Рис. 1. Співвідношення доступності житла для різних категорій населення, залежно від віку [19].

квартири, чи району, чи мікрорайону; інші технології будівництва). І в короткостроковій перспективі на локальних рівнях це дійсно може допомогти. Проте так як житлова криза є значно глибшою проблемою, так і просто перепланування квартири не може бути її вирішенням [53].

Житло – це питання політичне та економічне. Відтак і криза виникає внаслідок боротьби за житло різних класів та внаслідок конфлікту понять «житло-дім» та «житло-нерухомість».

1.3 Методи дослідження житлової кризи

Метод географічних досліджень – це сукупність прийомів, способів і підходів, які використовуються для вивчення географічних явищ, процесів та об'єктів у просторі й часі. Ці методи допомагають зрозуміти закономірності розвитку та їхню взаємодію.

У даному дослідженні було використано широкий спектр методів, які забезпечили комплексний і системний підхід до аналізу просторових та соціально-економічних процесів у досліджуваних містах. Методи поділяються на три основні групи: загальнонаукові, конкретно-наукові та спеціалізовані аналітичні.

До групи загальнонаукових методів дослідження, що були використані в цій роботі відносять методи аналізу та порівняння. Зокрема, метод аналізу застосовувався для детального вивчення окремих складових проблеми, таких як фактори, що впливають на доступність житла чи масштаби бездомності, а метод порівняння дозволив виявити як спільні та відмінні риси між соціально-економічними характеристиками досліджуваних міст.

З групи конкретно-наукових методів було використано зокрема метод аналізу аналогових ареалів для порівняння досліджуваних територій із подібними за соціально-економічними чи географічними умовами. Це дало змогу оцінити специфіку процесів, що відбуваються у кожному місті, на фоні інших прикладів, де вже реалізовано певні підходи до подолання житлової кризи.

Економіко-математичний метод відіграв ключову роль у кількісному аналізі. Він був використаний для обрахунку співвідношень (рівня заробітної платні до середньої вартості оренди житла). Такий підхід дав змогу виявити рівень доступності житла для різних груп населення, а також зробити порівняння між містами. За допомогою економіко-математичних методів було також виявлено кількісні закономірності, які впливають на масштаби бездомності, ефективність державних програм або роль громадських ініціатив.

РОЗДІЛ II

ПРОСТОРОВИЙ ВИМІР ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА В УМОВАХ ПОДОЛАННЯ МАСШТАБНИХ КРИЗ

Житло, приватність та право на саморозвиток та самореалізацію, яку воно дарує, є базовою потребою людей, а відтак у його забезпеченні є зацікавленими всі - від державного сектору до громадськості. Відтак, до реалізації права на житло залученою є насамперед держава – через формування правової, фінансової та інституційної бази. В Україні реалізується низка державних програм і механізмів, що мають на меті забезпечити громадян доступним житлом. Проте, важливим доповненням до зусиль держави, особливо в умовах обмежених ресурсів є громадські ініціативи. Вони, зазвичай, використовують інакші механізми дії, ніж у державних ініціативах, тому демонструють вищий рівень інноваційності підходів, гнучкість та глибше розуміння потреб цільових груп, адже їхні масштаби впливу часто не сягають державних рівнів, тому не мають потреби працювати для всього суспільства одночасно, а концентруються на маленьких групах.

Досвід показує, що саме поєднання зусиль з боку уряду, місцевих органів влади, благодійних фондів, громадських організацій та міжнародних партнерів дозволяє досягти більшої ефективності у вирішенні житлової проблеми. Важко переоцінити актуальність цілісного підходу в питанні житлової політики в Україні в умовах сьогодення. Внаслідок тривалого збройного конфлікту країна зазнала масштабних втрат у житловому фонді, особливо в регіонах, що опинилися в зоні бойових дій. Знищення або пошкодження житла на сході та півдні спричинило масову внутрішню міграцію – тисячі родин змушені були шукати безпечніші місця проживання, зокрема у великих містах, що стало додатковим навантаженням на ринок нерухомості [25, 26]. Значне зростання попиту на оренду призводить до стрімкого підвищення вартості житла, що ускладнює доступ до нього для більшості громадян.

Окрім внутрішньо переміщених осіб, в перспективі слід очікувати і часткове повернення українців, які тимчасово перебувають за кордоном. Серед них значна частка тих, хто втратив житло і потребуватиме нового місця для проживання. Їхнє повернення ще більше підсилить конкуренцію на ринку житла, особливо в економічно активних регіонах. У цьому контексті потреба у стратегії довгострокового вирішення житлового питання набуває критичного значення для стабільності та соціальної згуртованості суспільства.

Між рівнем державного втручання в житлову політику та активністю громадських ініціатив простежується обернена кореляція за обсягами відповідальності: чим менше держава бере на себе, тим активніше змушені діяти громадські структури. Проте сильна держава не обмежує ініціативу, а навпаки – часто співпрацює з нею, якщо є розвинене громадянське суспільство та належне фінансування [46].

Відтак, при високому рівні державного втручання в сферу житлової політики (коли більшість ініціатив доступного та соціального житла реалізується за рахунок державних структур, а існування громадських ініціатив допомагає локально, просто глобально не має значного впливу на загальну статистику), громадські ініціативи доповнюють державну політику, а не замінюють її. Незважаючи на те, що такі країни мають масштабну існуючу державну систему соціального житла, великі державні витрати та чітке законодавче регулювання, суспільні ініціативи допомагають «на місцях». Найбільш дієвими є при цьому випадки співпраці (так звані Public-private partnership (PPP) або NGO partnerships). До них входить розвинена система «housing associations», яка являє собою недержавні неприбуткові організації, які будують і керують житлом, але діють за державної підтримки [63].

За середнього рівня втручання спостерігається рівновага між державним і приватним секторами [53]. Тобто, при сильному чи середньому рівні регулювання, за низку важливих галузей в сфері забезпечення житла відповідає громада. Громадські ініціативи активно розвиваються, і користуються попитом,

особливо у великих містах. Проте, часто діють на місцевому рівні, маючи при цьому підтримку муніципалітетів або державні гранти.

При низькому рівні втручання переважна більшість населення має власне житло, соціальна оренда розвинена слабо, а соціальні виплати при цьому є мінімальними і не покривають реальних потреб суспільства. Громадські ініціативи часто існують не завдяки, а всупереч державним структурам, тому часто активно діють у контексті криз (наприклад, повномасштабне вторгнення росії в Україну в 2022 році) [41]. Відтак, їхня діяльність часто спрямована на допомогу з заселення та відновлення порожніх будівель та самоврядування.

2.1 Програми доступного житла в Україні

Забезпечення населення доступним та якісним житлом є ключовим аспектом сталої урбаністичної політики та просторового розвитку сучасних міст. У контексті урбанізації, демографічних змін і соціально-економічних викликів, зокрема війни та внутрішньої міграції, питання житлового забезпечення в Україні набуває особливого значення.

Державні програми, спрямовані на підтримку окремих соціальних груп у придбанні житла, є важливим інструментом впливу на структуру та функціонування міського середовища. Програми «Оселя», «Доступне житло», «Власний дім» та спеціальні ініціативи для внутрішньо переміщених осіб та учасників бойових дій мають на меті не лише задоволення базових житлових потреб, але й сприяють формуванню соціально збалансованого міського простору.

Аналіз архітектурно-просторових, соціальних та інституційних аспектів реалізації цих програм дозволяє оцінити їхній вплив на урбаністичну структуру українських міст, виявити сильні та слабкі сторони державної житлової політики, а також окреслити шляхи її подальшої трансформації з урахуванням принципів сталого розвитку, інклюзивності та ефективного використання міського простору.

Питання житлової кризи в Україні має глобальний вплив та є вирішальним для великої частки людей. Деякі українці щомісячно витрачають 87 відсотків доходу на оренду чи витрати пов'язані з житлом. Питання вартості оренди житла є невирішальним для 23 відсотків опитаних для дослідження «Житло та житлові умови україн_ок» від Cedos [19]. Відтак, рішення до проблеми мають бути також систематичними та глобальними, застосованими на національному рівні. Такими можуть бути лише рішення, прийняті законодавчо. Отже, роль держави в цьому питанні важко переоцінити.

Важливими також є врахування суспільних очікувань, щодо рівня втручання держави. Допоміжними в цьому є опитування, проведені Info Sapiens на замовлення аналітичного центру Cedos. Згідно наведених даних очікування українців, щодо допомоги держави з утриманням або отриманням житла є загалом високими [18].

Більшість опитаних (а саме, 82 відсотка) вважають, що держава повинна відігравати активну роль в забезпеченні житлом тих, хто цього потребує. Це свідчить про високий рівень очікувань громадян, щодо державної участі у вирішенні житлових проблем. Цей показник залишається стабільно високим, так у 2019 році він становив 78%.

Результати опитувань можна пояснити зміною норм в питаннях сприйняття житла та житлової політики. Кількість людей, що підтримують програми та надання державної допомоги з орендою житла, свідчить про те, що фокус уваги населення зміщується від приватної власності до оренди житла. Цьому є декілька причин. По-перше, вартість придбання житла робить цю опцію недоступною для багатьох громадян і складає від 1000 доларів за квадратний метр в Деснянському районі Києва до 3200 доларів за метр квадратний в Печерському районі [34]. По-друге, війна та руйнування, що вона спричинила, робить життя багатьох людей невизначеним, а сприйняття місця проживання як хоча й довгострокового, а проте тимчасового місця проживання.

В Україні діють кілька основних програм, спрямованих на забезпечення громадян житлом та розширенням меж його доступності. Однією з таких є програма «ЄОселя».

«ЄОселя» - це ініціатива Президента України, яка передбачає надання пільгових іпотечних кредитів на придбання житла. Програма реалізується за участю Міністерства економіки, Міністерства цифрової трансформації, Державної іпотечної установи та банків-партнерів, а її технічна реалізація здійснюється через цифрову платформу «Дія».

Метою програми було визначено надання можливості громадянам придбати житло на вигідних умовах. Додатково також відбувається стимулювання розвитку ринку первинного житла та підтримка соціальної мобільності та стабільності у містах, що приймають внутрішньо-переміщених осіб.

Нова українська програма «ЄОселя» фактично наслідує шведську модель іпотеки з державною підтримкою. Основною відмінністю між шведською та українською програмами є те, що перша є частиною постійною політики, тоді як друга є антикризовим інструментом [24,25].

І незважаючи на те, що програма є «ЄОселя», створена, щоб робити житло доступнішим, насправді вона за принципом дії не в змозі допомогти отримати житло, тим, хто цього потребує першочергово, тобто людям в зоні ризику стати бездомними. Натомість, вона дійсно робить купівлю житла доступнішою для тих, для кого воно і так було доступним, але в більш довгостроковій перспективі (адже перший внесок для однокімнатного помешкання в Києві становитиме понад 660 тисяч при середній заробітній платні 18 589 грн).

Частково, це питання було вирішено за рахунок створення можливості поєднання програми «ЄОселя» з сертифікатом «ЄВідновлення».

Програма «ЄВідновлення» - це державна ініціатива, спрямована на підтримку громадян України, чиє житло було пошкоджене чи зруйноване внаслідок повномасштабного вторгнення. Вона передбачає надання фінансової допомоги на ремонт чи компенсацію за втрачену нерухомість.

Програма «єВідновлення» передбачає два сценарії розвитку подій. За першим, якщо житло зазнало пошкоджень, але підлягає ремонту, мешканець може подати заявку на фінансову підтримку. За другим, якщо житло зруйноване, можна оформити грошову компенсацію.

Проте, попри проголошену інклюзивність та спробу повернути людям власні домівки, державна програма «єВідновлення» значною мірою орієнтована на власників житла з підтверженою платоспроможністю та формалізованим правовим статусом їхнього майна. Реалізація програми супроводжується низкою юридичних та процедурних бар'єрів, які суттєво обмежують доступ до компенсаційної допомоги для вразливих категорій населення.

Для осіб, що не мають наміру купувати чи ремонтувати житло, або які ніколи не були власниками приватної власності, Кабінет Міністрів України в жовтні 2024 року прийняв постанову «Про реалізацію експериментального проєкту щодо надання субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб та військового збору» [23].

Однією з перешкод для участі в програмі є низький рівень офіційно укладених договорів оренди. Більшість орендодавців уникає офіційної реєстрації відносин, щоб не сплачувати податки. Це створює додаткову проблему: навіть якщо орендар потребує державної допомоги, він не зможе її отримати без легального договору, що автоматично виключає з програми значну частину потенційних учасників. І хоча подібна обов'язкова умова може стимулювати потенційних орендарів відмовлятися від оренди житла без договору (адже хоча очевидним аргументом на користь легалізації відносин є захист держави, зокрема від неочікуваних виселень), зазвичай вибір квартир, які можна орендувати потенційним учасникам програми невеликий.

Ціни на оренду при цьому є захмарними. У Києві, наприклад, середня вартість оренди однокімнатної квартири у 2025 році коливається в межах 27500 грн на місяць, залежно від району, стану житла та близькості до метро [29]. Для багатьох внутрішньо переміщених осіб, молодих спеціалістів та соціально

вразливих груп це є суттєвим фінансовим навантаженням. Особливо це стосується тих, хто не має стабільного доходу або отримує середню зарплату, яка ледь перевищує вартість оренди. І хоча нормою вважається витратити на оренду до 30 відсотків заробітної плати, наведені в таблиці нижче дані показують, що це є можливим тільки в деяких областях. В західних та центральних областях можна спостерігати доволі невтішну тенденцію. В більшості обласних центрів середня орендна плата складає близько половини, або більше середнього заробітку, а в Луцьку досягає 75 відсотків (рис 2.1).

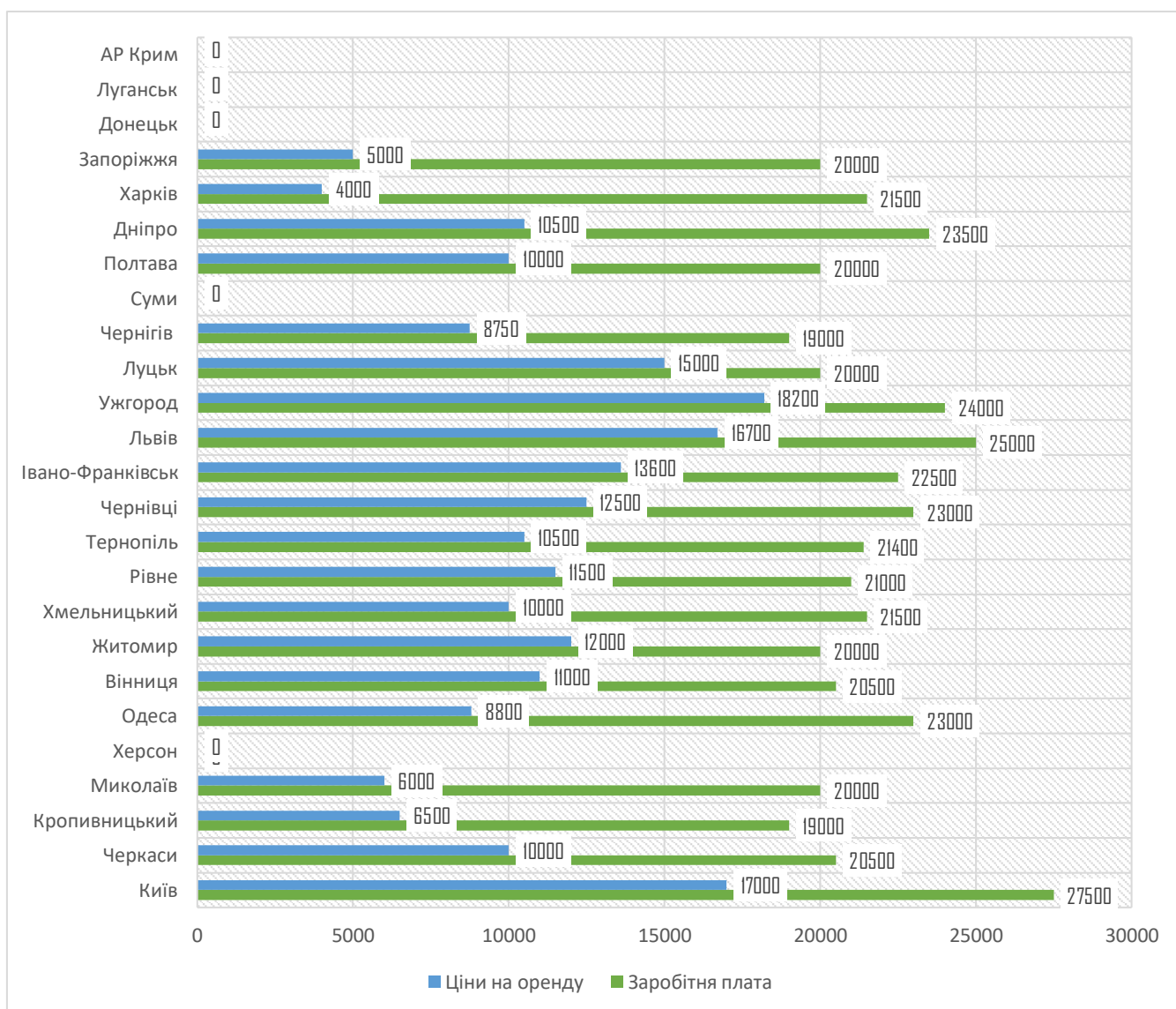


Рис 2.1. Кореляція рівнів прибутку та оренди в містах України
(побудовано за даними [29,30])

Водночас, запровадження цієї програми є важливим кроком до формалізації ринку оренди житла в Україні. За правильного інструментального супроводу, інформаційних кампаній та податкових стимулів, вона може сприяти легалізації орендних відносин, захисту прав орендарів і створенню справедливих механізмів житлової підтримки. Проте без чітких механізмів контролю та стимулів для орендодавців, існує ризик, що реальна ефективність програми залишиться низькою [32].

Попри позитивний задум, ефективність субсидій на оренду житла буде напряму залежати від здатності держави боротися з тінізацією, гнучко адаптувати механізми призначення допомоги та забезпечити рівний доступ для всіх, хто її справді потребує.

Крім цього, зараз існує разючий дисбаланс між видатками на субсидіювання оплати житла чи витратами на розміщення та вартістю нового будівництва (субсидії на оплату житла більш ніж у десятеро вищі, ніж інвестиції у соціальне житлове будівництво). Тож було б економічно доцільніше інвестувати в доступне житлове будівництво, аніж компенсувати дедалі вищу орендну плату дедалі більшими соціальними виплатами [15].

Отже, аналіз діючих програм забезпечення доступного житла виявив, що основною проблемою державних програм, яку необхідно «вирішити» є не ВПО чи бездомні люди, а ставлення до житла як до частини економіки, яка впливає на господарство, а не комплексної проблеми, а насамперед соціальної. Більшість програм є націленими на забезпеченням житлом людей, що втратили домівки внаслідок війни, без врахування першопричин, наприклад бідності та залежностей, а відтак без пропозиції адаптації [24].

Проте однією з важливих спільних рис є те, що більшість програм та ініціатив з відновлення чи придбання житла зараз не створюють передумови для розвитку доступного житла в Україні. Більшість цих програм націлені на внутрішньо-переміщених осіб, чи осіб, що втратили житло, внаслідок бойових дій. Хоча і п'ята частина бездомних є внутрішньо-переміщеними особами, більшість людей, а саме близько 78 відсотка, втратили дім з інших причин [9].

Відтак, більшість новостворених програм безперечно є доволі швидкою і ефективною відповіддю на величезні руйнування житла. Проте, вплив вони мають тільки на людей, життя яких на момент оформлення програми, мало залежить від їх існування, хоча і суттєво полегшує процес купівлі та приватизації житла.

Більшість таких державних програм, або їх дещо видозмінені аналоги діяли і до повномасштабного вторгнення. Особливо, йде мова про програми забезпечення житлом через іпотеку. Попередником «єОселі» була програма, започаткована під час «Великого будівництва», яка передбачала надання кредитів на житло під 7 відсотків. А аналіз затверджених до повномасштабного вторгнення Київською міською радою міських цільових програм, націлених на поліпшення житлових умов для громадян, показує, що найчастіше вони вирішували питання забезпечення доступності житла двома методами.

Першим було фінансування соціального житла (навіть після повномасштабного вторгнення 2022 року, фінансування стосувалось 156 квартир, тоді як масштаби бездомності були більшими в 320,5 разів, якщо не враховувати кількість людей в зоні ризику стати бездомними).

Другий метод стосувався забезпечення «доступним» житлом. Насамперед йде мова про різноманітні іпотечні програми. Основною відмінністю таких програм, від тих, що відомі зараз, є те, що перевага надавалась людям з квартирної черги. Система «квартирних черг» сьогодні має низку суттєвих недоліків, які ставлять під сумнів її ефективність у сучасних умовах. Передусім вона базується на застарілих критеріях – таких як норма житлової площі на одну особу – і не враховує реального фінансового стану заявника чи його здатності самостійно вирішити житлове питання. У результаті в черзі можуть перебувати люди, які вже мають у власності житло або мають достатній дохід для його оренди чи купівлі. Це спотворює пріоритетність і ускладнює справедливий розподіл житла тим, хто дійсно його потребує, особливо в умовах зростання загального дефіциту житлових ресурсів [14, 24].

2.2 Роль громадського сектору у формуванні державної та міської політики подолання житлової кризи

Існує думка, що неприбуткові організації (або надалі в тексті «громадські організації») існують та набувають поширення тоді, коли держава більше не здатна (в міру фінансових можливостей, або поставлених цілей) ефективно вирішувати соціальні проблеми, що зазвичай є дуже гострими в даний момент в суспільстві [44].

Неприбуткова організація – це загальний термін для організації, що створена приватними особами та не має жодного зв'язку з урядом будь-якої держав, за винятком фінансової підтримки деяких держав [35].

Насправді, неприбуткові організації, що мають на меті допомогу чи вирішення певних гострих соціальних проблем вважаються основою громадянського суспільства та є необхідністю в демократичних державах для справедливого шляху розвитку. Часто вони окрім здійснення функцій самоврядування, допомагають державним організаціям шляхом подання пропозицій, щодо питань прав людини та способів вирішення соціальних проблем. Їхня дія є відповіддю на державну бездіяльність, тому громадські організації можуть виконувати роль громадського контролю, в разі виникнення системних державних рішень [43].

Недержавні організації належать до так званого третинного сектору економіки, який охоплює діяльність, не спрямовану на отримання прибутку, але має вагомим суспільним значенням. Рівень розвитку цього сектору свідчить про спроможність суспільства до незалежного функціонування – тобто до здатності самостійно організовуватись, контролювати власні процеси та приймати рішення без прямого втручання держави [44].

Завдяки цьому, громадські ініціативи набувають реального впливу на різні сфери суспільного життя – від економіки та політики до морально-духовного

виміру. Важливо також, що така активність створює передумови для залучення громадян до суспільно значущих процесів через спільні дії, що виходять за рамки державного регулювання.

Кількість неурядових організацій, а також їхня роль у діяльності місцевого самоврядування зростає в усьому світі. Проте це не завжди означає їхню активність або ефективну співпрацю з публічною адміністрацією в умовах глобалізації.

Децентралізація публічного управління також пов'язана з передачею багатьох завдань неурядовим організаціям. Важливим аспектом є розробка стандартів співпраці між публічною адміністрацією та неурядовим сектором.

У процесі розробки та впровадження соціальної політики між державними та громадськими структурами часто виникають розбіжності щодо стратегічних завдань, ресурсного забезпечення, пріоритетів та підходів до вирішення проблем. Такі відмінності можуть слугувати як підґрунтям для необхідної співпраці, так і джерелом потенційних конфліктів. Це породжує важливі питання: які моделі взаємодії між урядом і НПО існують, та які чинники визначають успіх або невдачу їхньої співпраці у контексті подолання бездомності, зокрема в Києві.

Особливої актуалізації допомога бездомним набула в 2019 році, під час пандемії корона вірусу. Тоді ж і поширилась як масове явище. Одними з тих, хто допомагав бездомним і до спалаху корона вірусу був рух «Молодь за мир». Рішення в 2019 році при цьому не відрізнялись системністю ні в урядових, ні в неурядових організаціях – «Молодь за мир» займалась роздачою їжі для бездомних (за перший тиждень вдалось роздати близько 1600 порцій, а це 228 порцій на день), поширювала новини та засоби особистої гігієни, адже першими хто постраждав від карантину були саме люди без власних домівок. Рішенням від урядових організацій, яке мало б допомогти мало захищеним категоріям людей було створення Єдиного координаційного центру КМДА. Воно було реакцією на стан в місті та дію громадських організацій, проте методичку

вирішення проблеми використовувало таку ж як і вони – хаотично організовані тимчасові прихистки, допомога з їжею та засобами гігієни, тощо [1, 9].

Зазвичай допомога бездомним в процесі пошуку житла має складатися з кількох етапів. Починається процес з надання тимчасового притулку, де бездомним зокрема допомагають з документами та надають психологічну підтримку та готують до самостійного проживання у власному житлі. Згодом їм надають соціальне житло, з якого вони поступово можуть переселитись у власне житло (орендоване чи приватне). Проте насправді ж, зазвичай допомога надається не поетапно, а фрагментарно, або складається тільки з одного етапу. Причинами також можуть бути недостатньо добре спланована організація та координація.

Рішенням держави на проблему укоріненої бездомності стало впровадження соціального житла. Насправді ж, значна частина осіб, що його потребують (особливо люди, в яких бездомність є укоріненою, тобто ті, що проживають на вулиці вже понад рік чи 5) не володіє інформацією про можливість його отримання, або відмовляються від нього на початкових етапах, іноді просто через те, що не відповідають критеріям доступу [9].

Процедура отримання соціального житла починається з черги на соціальне житло. Проте, багато бездомних не мають документів через їхню втрату або крадіжку. Наявність посвідчення особи є ключовою умовою для доступу до соціальних пільг, медичної допомоги, працевлаштування та реалізації громадянських прав. Отримання документів, при цьому є першим пріоритетом, адже без офіційної реєстрації бездомна особа не визнається громадянином України.

Через складність бюрократичних процесів, наданням соціального житла зараз замаються великою мірою неурядові організації. У Києві, наприклад, діє один заклад тимчасового житла, що фінансується державою – Будинок соціального піклування. Проте, так як і було описано раніше, підставою для дозволу до користування послугами закладу (в що входить ночівля, їжа,

медикаменти та медичні послуги, консультації) є надання відповідних документів та медичних довідок.

При цьому, в Києві існує два притулки, створені за ініціативи громадських організацій – «Дім Милосердя», «Деполь». Потрапити в таке тимчасове житло простіше, ніж в державне – підставою є особиста співбесіда з людиною, що потребує допомоги. Процес проживання майже не відрізняється в різних притулках, державних чи ні, та включає в себе допомогу з першим необхідним, а також консультації [7, 15].

Недоліками недержавних організацій є обмеженість їх дій: хоча бездомні і можуть перебувати у притулках стільки, скільки потрібно, проте навантаження на притулки може бути доволі обмеженим. У «Домі милосердя» наприклад, є два притулки у Києві – один для чоловіків, інший для жінок – по 30 місць кожен. Проте, кількість бездомних значно більша і згідно з даними наведеними раніше може складати кілька сотень тисяч осіб [7].

Системні рішення характерні зокрема тим, що не прив'язані до конкретного місця або часу, а можуть спрацювати незалежно від прив'язок координат. Соціальне житлове будівництво не прив'язане до житлового об'єкта, а є обмеженою в часі властивістю квартири [15].

Організація «КоХати» — це українська ініціатива, що надає тимчасове житло особам, які втратили домівки внаслідок війни. Вона не тільки займається будівництвом нового, а переважно ремонтом старих приміщень, що довго не використовувались. Цей підхід дозволяє максимально ефективно використовувати наявні ресурси, скорочуючи витрати часу та коштів порівняно з новим будівництвом. При цьому створюються якісні житлові умови для внутрішньо переміщених осіб (ВПО) та інших вразливих категорій населення [8].

Діяльність «КоХати» також має ознаки системного підходу, оскільки вона передбачає масштабованість та відтворюваність моделі в інших регіонах. Організація співпрацює з місцевими громадами, залучає волонтерів і партнерів до спільної роботи. У фокусі — не лише фізичне надання житла, але й

забезпечення базових соціальних потреб: доступу до медичної допомоги, психологічної підтримки, юридичних консультацій та інтеграції у нові спільноти.

На території Вінницької було створено 13 квартир для довгострокового проживання. Так як житло було передано у власність громади, то вона зацікавлена в тому, щоб продовжувати самостійно створювати соціальне житло для ВПО. Мешканцям громада готова запропонувати робочі місця.

Громадські організації подібного штибу стикаються з викликами і складнощами під час реалізації подібних проєктів. Проєкт «КоХати», як громадська ініціатива, що функціонує у сфері надання соціального житла, стикається з низкою викликів, які можна умовно поділити на соціальні та фінансові. Основна проблема полягає у відсутності відповідного правового поля, яке б дозволяло громадським організаціям забезпечити фінансову сталість та водночас реалізовувати свою соціальну місію.

Відповідно до чинного законодавства України, жодна з наявних правових форм, які визначають категорії публічного (соціального) житла, не дозволяє організаціям одночасно балансувати між отриманням доходу й виконанням соціальної функції. Законні механізми стягнення орендної плати існують, проте вони регламентуються надмірно складними і зарегульованими формулами, що унеможлиблює досягнення моделі cost-rent, за якої орендна плата покриває витрати на утримання житла.

Окрім того, неможливість впровадження концепції "соціального міксу" – моделі, поширеної в європейських країнах, яка передбачає співіснування мешканців з різним рівнем доходу в межах одного житлового об'єкта – є ще одним суттєвим обмеженням. У таких моделях частина квартир здається за ринковими цінами, що дозволяє субсидіювати житло для менш забезпечених верств. В українському контексті така практика є юридично неможливою, зокрема через відсутність легальної організаційно-правової форми, яка дозволяла б громадській організації отримувати прибуток без втрати неприбуткового статусу. Сплата податків із таких доходів у повному обсязі

значно перевищує фінансові можливості громадських ініціатив, що унеможлиблює стійке функціонування моделей змішаного житла.

У підсумку, ця нормативно-правова невизначеність призводить до низки вторинних наслідків: неможливості створення стійких житлових спільнот, ризику джентрифікації, а також перешкод у досягненні довготривалих цілей соціальної сталості. Таким чином, навіть за наявності інституційної спроможності, реалізація масштабних системних рішень у сфері соціального житла в Україні залишається суттєво ускладненою внаслідок невідповідності чинного законодавства сучасним потребам і практикам.

Аналіз досвіду громадських організацій, зокрема прикладу ініціативи «КоХати», свідчить про значний потенціал недержавного сектору у подоланні проблеми бездомності в Україні. Успішність таких ініціатив зумовлена їхньою здатністю діяти гнучко, швидко адаптуватися до потреб вразливих груп населення, а також забезпечувати комплексну підтримку - від надання тимчасового житла до соціального супроводу та реінтеграції [8].

Проблема бездомності в Україні залишається однією з найбільш складних і недостатньо врегульованих як на рівні державної політики, так і в суспільному дискурсі. Вона охоплює широкий спектр соціальних, економічних, правових та моральних аспектів, які потребують системного та міжсекторального підходу. У цьому контексті особливої ваги набуває координація зусиль державних і недержавних організацій, а також створення ефективного, всеохопного законодавчого поля, що відповідатиме сучасним соціальним викликам [9].

Проте слід зазначити, що зусилля громадських ініціатив, якими б інноваційними та ефективними вони не були, не можуть замінити системної державної політики. Відсутність цілісного бачення проблеми бездомності на державному рівні призводить до того, що діяльність таких організацій існує у певному правовому вакуумі, а їхні зусилля залишаються точковими та локальними. Більше того, відсутність належної взаємодії з органами влади ускладнює процес масштабування та довготривалого впливу подібних ініціатив.

Державна політика в Україні щодо бездомності наразі є фрагментарною, часто застарілою, і такою, що не відповідає європейським підходам. Зокрема, Україна досі не має офіційного визначення поняття «бездомна особа», що ускладнює збір статистичних даних, планування бюджетів та розробку відповідних програм. Крім того, відсутні механізми реінтеграції бездомних осіб у суспільство – забезпечення їх доступу до житла, медичних послуг, працевлаштування та освіти. Усе це вказує на нагальну потребу в законодавчому оновленні та створенні національної стратегії протидії бездомності.

Не менш важливим є розвиток партнерських відносин між державними інституціями та громадськими організаціями. Йдеться не лише про обмін інформацією чи координацію дій у кризових ситуаціях, а про стратегічне планування та спільну реалізацію довгострокових програм. Така співпраця має передбачати рівноправність сторін, прозорість, взаємну відповідальність та інституційну підтримку. Наприклад, держава може надавати громадським організаціям приміщення, фінансування чи податкові пільги, а натомість отримувати ефективну реалізацію соціальних послуг на місцях.

Крім того, важливо активізувати місцеві громади, адже саме на локальному рівні відбувається найбільш безпосередня взаємодія з бездомними людьми. Розвиток локальних програм, муніципальних стратегій з протидії бездомності, створення центрів соціальної адаптації -усе це є важливими складовими комплексного підходу. При цьому громадські організації можуть виступати посередниками між громадою та владою, сприяючи налагодженню комунікації та залученню додаткових ресурсів.

Формування партнерських відносин - це динамічний і взаємозалежний процес. Успіх партнерства вимагає: частого формального та неформального спілкування, співпраці між сторонами, довіри, чесної інформації та міждисциплінарної залученості [38].

У межах місцевого середовища функціонують неурядові організації, які мають багато спільного з органами місцевого самоврядування. Однак важливо підкреслити, що територіальне самоврядування та неурядові організації — це два

різні суб'єкти. Державні структури виконують відповідні законодавчо закріплені завдання, для чого мають ресурси (фінанси, людський капітал), тоді як неурядові організації - це добровільні об'єднання людей, які присвячують свій час, знання та енергію досягненню важливих (соціальних) цілей. Вони реалізують пріоритетні цілі для окремих соціальних груп, а не для всього населення [49].

В умовах сучасного публічного управління взаємний обмін інформацією між органами місцевого самоврядування та неурядовими організаціями виступає необхідною передумовою ефективної міжсекторальної взаємодії. Комунікація не може мати одностороннього характеру - обидві сторони повинні бути залучені до постійного та відкритого інформаційного обміну.

Інформаційна взаємодія повинна охоплювати як офіційні повідомлення органів влади, зокрема оголошення та результати конкурсів, повідомлення про проведення навчальних заходів, прийняті рішення та нормативно-правові акти, так і актуальні дані про діяльність неурядових організацій, їх ініціативи та результати реалізованих проєктів. Такий підхід сприяє прозорості процесів та підвищує рівень залученості усіх учасників громадянського суспільства.

З огляду на зазначене, органи місцевого самоврядування мають забезпечити механізми проведення регулярних консультацій з представниками громадських організацій, насамперед у випадках розробки та затвердження нормативно-правових актів, що стосуються сфери їхньої діяльності. Консультаційні процедури спрямовані на підвищення якості управлінських рішень та їх відповідності потребам локальних спільнот.

Одним із дієвих інструментів інституціоналізації співпраці є формування спільних дорадчих і ініціативних органів, до складу яких входять як представники влади, так і громадського сектору. Результати опитувань та інтерв'ю з представниками місцевого самоврядування свідчать, що серед нефінансових форм співпраці особливо поширеними є організація спільних навчальних заходів, тематичних форумів та обміну досвідом, що сприяє посиленню інституційної спроможності громадських організацій [63].

Отже, ефективне подолання бездомності, що є наслідком кризи житлової сфери в Україні можливе лише за умови формування комплексної державної політики, що базуватиметься на правах людини, соціальній справедливості та партнерстві. Системна співпраця державних та недержавних установ та ініціатив, підтримана якісним законодавчим забезпеченням, здатна забезпечити не лише подолання актуальних викликів, а й створення умов для запобігання бездомності в майбутньому.

РОЗДІЛ ІІІ

ОЦІНКА МОЖЛИВОСТЕЙ ПОБУДОВИ ТИМЧАСОВОГО ЖИТЛА ЯК ВІДПОВІДЬ НА МІГРАЦІЇ НАСЕЛЕННЯ ПІД ЧАС ВІЙНИ

3.1. Аналіз запровадження тимчасового житла в Україні після 2014 р. до початку масштабного вторгнення окупаційних військ РФ в Україну

Програми купівлі і побудови модульних містечок діють з початку війни 2014 року. Це спонукало до переосмислення і оновлення існуючої житлової політики. Проте, на переосмислення і оновлення питань оренди (втручатись чи не втручатись? Чи здатний ринок до самолікування, чи все ж таки вимагає втручання державних структур?) часу не було, а тому на допомогу прийшли модульні містечка – тимчасове житло.

Тимчасове житло – це житло, що безоплатно надається людям, що його не мають або втратили з ряду причин. Отримати його можна на один рік з можливістю продовжити контракт. Розподіл житла залежить від доходу і на тимчасове житло можуть претендувати лише малозабезпечені люди.

З 2014 року до початку повномасштабної війни постійно діючими можна вважати 7 містечок – п'ять з яких у Дніпропетровській області та по одному у Харкові та Запоріжжі. Тоді вони існували для переселенців зі східної частини України, які тікали від російської агресії. Проте згодом, забезпечені люди змогли виїхати з модульних містечок після тимчасового використання, а люди з малим доходом лишились (орендна плата коливається від пори року, але найчастіше зустрічається сума 150 грн) [2, 27]. Існує низка досліджень, але загалом це можна пояснити тим, що маргіналізація соціального і тимчасового житла була закладена в системі, яку пропонує чинне законодавство. Таке житло призначене виключно для «соціально незахищених категорій» (куди згодом фактично ввійшли і внутрішньо переміщені особи), частині з яких також потрібні соціальні послуги [33].

Питання інтеграції людей, які живуть у такому житлі, в спільноті також часто залишаються проігнорованими. Як на національному, так і на місцевому рівні люди, які претендують на соціальне і тимчасове житло, розглядаються як «проблема», яку потрібно «вирішити», – на противагу іншим людям, які мають можливість орендувати або купити житло за власні кошти.

Наслідком стало використання людьми з низьким рівнем достатку модульних будинків на постійній основі, тобто утворення гетто. Попри те, що таке житло було розраховане на 3 роки, тисячі людей залишалися там і на початку 2022 року (рис. 3.1, рис. 3.2). Жодне з міст не змогло повністю забезпечити мешканців/-ок іншим житлом. Крім того, деякі органи місцевого самоврядування заявляли, що їм не вистачає грошей навіть на утримання цих контейнерних містечок. Наприклад, у 2019 році у Павлограді мешканцям/-кам містечка відмовилися компенсувати з міського бюджету витрати на комунальні послуги, посилаючись на брак коштів [1, 5, 25].



Рис. 3.1 Модульне містечко для переселенців. Дніпро. [2]



Рис. 3.2 Модульне містечко для переселенців. Дніпро. [2]

Модульні містечка умовно можна назвати «кризовим» житлом (проте такого терміну офіційно в українському законодавстві немає). Його основною ціллю є надання короткострокового прихистку і підтримки людям в екстрених ситуаціях. Для того, щоб досягати цієї мети, кризове житло повинне бути інтегрованим з іншими системами державного забезпечення житлом – наприклад, із системою соціального і тимчасового житла. Після того, як час

проживання у кризовому житлі закінчується, людині може знадобитися інше, довгострокове житло. Проте в Україні такий перехід зазвичай не відбувався.

Саме тому і утворювались гетто. В українських реаліях модульні містечка максимально відокремлені від центру та міського суспільства, крім цього, будуються на периферіях міст, що підкреслює певну відокремленість та «інакшість» суспільства.

3.2. Досвід застосування модульних містечок як засіб зниження житлової кризи в умовах масштабних криз

Забезпечення житлом – це не тільки про процес створення фізичного даху над головою. Ми не розглядаємо міста, села чи інші населені пункти виключно крізь призму статистичних даних про кількість мешканців чи площі. Міста, в яких живуть люди, це не тільки набір будівель, розташованих за певною системою.

Відтак, повернення людей до життя має відбуватись через повернення людей до міст. До щоденних міських практик, включно з роботою, навчанням чи прогулянками. Створення закритого простору на периферіях міст чи за ними може тільки підкреслити «інакшість» його користувачів та посилити враження про неприналежність до нового місця проживання.

І хоча в короткостроковій перспективі модульні містечка мають велику кількість значних переваг, в довгостроковій перспективі їхнє використання є невиправданим, тому що пропонує субоптимальні рішення, оскільки нестабільність і відсутність контролю над власною житловою ситуацією негативно впливають на шанси на інтеграцію.

До переваг модульного житла можна віднести:

1. Швидкість виготовлення;
2. Відсутність необхідності витратити велику кількість будівельних ресурсів на виготовлення чи монтаж;

3. Можливість швидкої заміни в разі пошкодження;
4. Залежно від дизайну, можливість поселити велику кількість людей на малу територію.

При цьому, до недоліків можна віднести:

1. Створення відокремленої громади людей зі схожим травмуючим досвідом без надання психологічної підтримки;
2. Ризик довгострокової експлуатації при максимальних допустимих термінах 5 років;

Досвід українських та світових міст показав, що поєднання вищеперерахованих переваг та недоліків може стати причиною виникнення гетто. Тобто, району міста, де люди, що не мають достатньо високий дохід, щоб переїхати у власне житло, живуть в виготовлених за 40 хвилин будиночках без комфорту.

Таким чином, будівництво гнучкого житла для біженців відбувається в умовах напруги між короткостроковими потребами (надання притулку) та довгостроковими соціальними цілями (інтеграція). Політики змушені долати складне завдання узгодження цих суперечливих цілей, і їхні рішення можуть впливати на інтеграційні перспективи біженців. Це викликає наступне дослідницьке питання: яким чином особи, залучені до політики й практики гнучкого житла, сприймають його роль у покращенні інтеграційних можливостей біженців? Під «інтеграційними можливостями» мається на увазі фактична здатність особи брати участь у новому середовищі відповідно до своїх потреб і вподобань.

Історія модульних будиночків та основні розробки пов'язані з ними, а також подальші дослідження, щодо їхнього використання стосуються часів Другої світової війни. Тоді комітет Берта віддав перевагу модульному швидкозбірному житлу як вирішенню проблем, і його рекомендації призвели до створення аварійних заводських будинків (EFM), положення Закону про житло (тимчасове розміщення) 1944 року.

Зараз багато модульних будинків, збудованих в період Другої світової війни залишаються для Великої Британії історією, яку вони, подекуди, захищають. Проте і зараз, через більш ніж 80 років, в цих будинках продовжують жити люди, хоча вони не призначені для постійного проживання – часто через постійні бомбардування та ризик знищення чи пошкодження ці будинки зводились з матеріалів невисокої якості, матеріал мав бути достатньо дешевим, щоб мати змогу бути розхідним та швидкозамінним. Дерево використовували найнижчої якості, а необроблений бетон, сам по собі, через деякий час починав розсипатись.

Однією з проблем модульного житла є також те, що основним підходом до планування є сітка, тому тимчасові поселення для ВПО створені за принципом військових таборів. Тому, хоча з одного боку, сітка може підкреслити «тимчасовість» поселень, з іншого боку, вона не сприяє проживанню травми, адже зазвичай вони побудовані за принципом військових таборів [46].



Рис.3.3. Модульне містечко для переселенців в Дніпрі [2]



Рис.3.4. Модульні містечка для частин ЗСУ [36]

Отже, з моменту їхньої появи і донині, модульні будинки залишаються чимось нетривалим та зробленим з неякісних матеріалів. Використання модульних будинків у відповідь на житлову кризу та брак якісного та недорогого житла можна порівняти з боротьбою з симптомами, а не збудниками при хворобі. Це означає, що навіть запускаючи процес будівництва «швидкого» житла знову

і знову (тим паче маючи при цьому велику кількість пустуючих будинків і квартир) нас в результаті знову і знову спіткає одна й та сама проблема – житлова криза та нестача житла для життя [53].

У відповідь на зростання бездомності Канада впровадила загальнонаціональний підхід «Житло насамперед» (Housing First, HF). Цей підхід передбачає надання підтриманого житла людям, які залишилися без домівки, як перший етап інтервенції, із можливістю отримання клінічної та додаткової підтримки за бажанням [39]. Підхід «Житло насамперед» ефективно допомагає бездомним отримати житло в Канаді. Це відрізняється від традиційних моделей, які вимагають досягнення певного рівня функціонування перед отриманням житла. Адже зазвичай бездомність є не причиною, а наслідком. Відтак, допомога виключно з житлом в довгостроковій перспективі не допоможе.

Канадський досвід використання модульного житла в рамках підходу «Житло насамперед» є радше позитивним [39]. Але цьому сприяли декілька причин. Описаний підхід використовував модульне житло не як рішення, а як тимчасовий інструмент для допомоги збереження житла людьми, що раніше були бездомними. Воно, так само як і в Україні, може бути збудоване за три місяці та має договір на використання максимум на п'ять років, хоча в деяких ситуаціях і може бути подовженим. Одночасно з заселенням людей до модульного житла, їм надається психологічна підтримка, а також проводяться тренінги для допомоги опанування життєвими навичками. Люди, що отримали житло за підходом «Житло насамперед» незадовго після цього повідомляли про складнощі, зокрема з формуванням нових щоденних рутин та повернення до стабільності. Деякі знаходили вихід в соціальній ізоляції, тому певні особи повідомляли про зростання випадків вживання психоактивних речовин, у зв'язку з труднощами адаптації [61].

Пояснити це можна відсутністю «позитивного» прикладу. Під час опитування мешканців модульних містечок в Канаді, вони скаржилися, що навіть за наявності сторонньої психологічної допомоги фахівців, допомоги з пошуком житла та працевлаштуванням та наявності об'єднання людей з

різноманітними потребами та рівнями життя (тобто спільний досвід, що полягав в бездомності або ризику стати бездомним був, проте причини були різні), вони все одно стикнулися з труднощами в самореалізації [58]. Багатьох переслідувало почуття застою, тому вони припиняли вірити, що зможуть отримати роботу та виїхати.

Причини відчуття застою в опитаних жителів модульних містечок мали ту ж саму основу, що і описані раніше причини, чому модульні містечка в цілому як рішення на питання житлової кризи не спрацюють. Хоча учасники і отримували доступ до тимчасового жила, система залишалась незмінною, житлова політика була доволі жорстокою до людей з низьким рівнем достатку, тому вони не вірили, що навіть після отримання допомоги, вони зможуть знайти доступне місце для постійного проживання.

Задоволеність подібними програмами тимчасового житла може бути підвищення внаслідок сприяння підтримки мешканців у доступі до послуг, які відповідали їхнім особистим цілям [57, 58]. Незважаючи на причину, через яку люди опинились в модульних містечках, війна, проблеми з фінансами чи залежності, часто вони занадто травмовані для того, щоб наново розпочинати життя, шукати роботу та постійне житло. Підтримка досягання особистих цілей може свідчити про більш персоналізований та культурно чутливий підхід та пом'якшити стрес, викликаний проживанням в тимчасовому житлі.

РОЗДІЛ IV

НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПОСТКРИЗИВОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ

4.1. Механізми запровадження моделей обмежено-прибуткових житлових асоціацій в Україні

Розвиток житлової сфери передбачає створення ефективних, орієнтованих на соціальні результати некомерційних постачальників житла – обмежено-прибуткових житлових асоціацій (ОПЖА). Ці організації забезпечують належне, ефективне та прозоре використання ресурсів. Однією з ключових переваг обмежено-прибуткових житлових асоціацій порівняно з житловими компаніями є законодавчо закріплена можливість функціонування в різних формах власності, що надає їм більшу гнучкість у діяльності, на відміну від українських житлових компаній. Ще однією важливою перевагою є обмеження рівня прибутковості: прибуток обмежено-прибуткових житлових асоціацій регулюється державою на користь підтримки доступності житла [51].

Ця модель сприяє підвищенню доступності житла, належному обслуговуванню житлових активів, а також стимулює економічне зростання як у короткостроковій, так і в довгостроковій перспективі. Її історичне формування розпочалося наприкінці XIX століття, а в 1946 році окремі організації були об'єднані в єдину асоціацію. З 1979 року діяльність обмежено-прибуткових житлових асоціацій регулюється окремим спеціалізованим законодавчим актом.

Після Другої світової війни, внаслідок значних руйнувань, розвиток системи обмежено-прибуткових житлових асоціацій відбувався паралельно з державною житловою політикою. Асоціації відіграли вагомий роль у відбудові країни, об'єднуючи мешканців, орендарів і профспілки для створення житла для працівників, орендарів та місцевих громад. На сьогодні приблизно п'ята частина населення Австрії проживає у квартирах, що управляються обмежено-прибуткових житлових асоціацій (рис 4.1) [60].

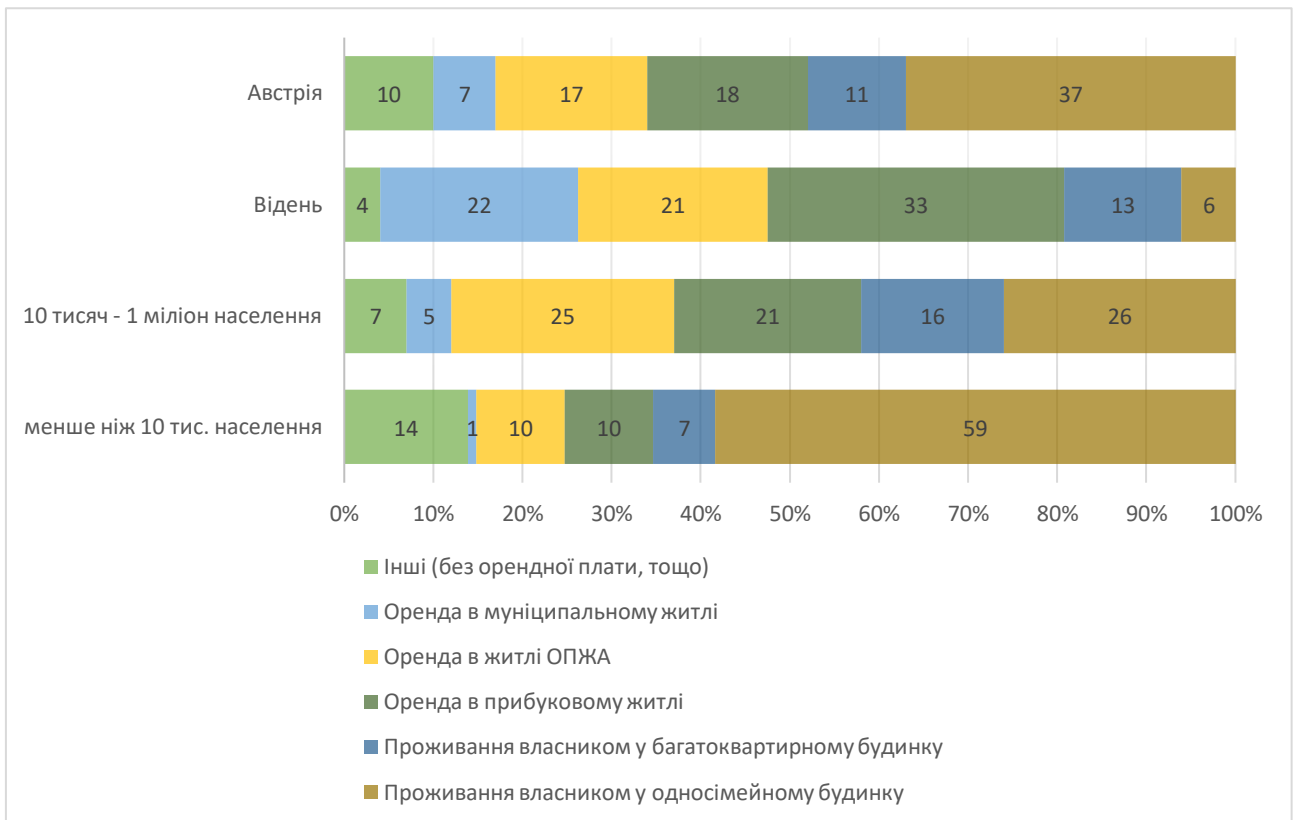


Рис 4.1. Частка обмежено-прибуткових житлових асоціацій в житловому секторі Австрії (побудовано за даними [60]).

Система є вигідною для орендарів. За результатами аналізу житлового сектору в Австрії за період 2020–2022 років, середня орендна плата у житлі, що надається обмежено-прибуткових житлових асоціацій, становила 8 євро за квадратний метр, у муніципальному житлі - 7,9 євро. Водночас оренда житла на приватному ринку коштувала в середньому 11 євро за квадратний метр. Таким чином, різниця у 3 євро на квадратний метр дозволяє орендарям заощаджувати до 25 % вартості житла порівняно з приватним сектором [55, 58].

У випадку звичайної орендної компанії, що займається будівництвом та здачею житла в оренду, вартість орендної плати включає низку витратних компонентів. Зокрема, у процесі планування проекту компанія розраховує прогнозований прибуток, закладаючи в ціну також прямі податки, витрати на фінансування (вартість капіталу), витрати на будівництво, експлуатаційні витрати та вартість землі.

Для реалізації проектів доступного житла першочерговим питанням є забезпечення земельних ділянок. Оскільки така діяльність не передбачає отримання високого прибутку, необхідним є забезпечення пільгового доступу до землі для організацій, що займаються будівництвом доступного житла.

Чинне законодавство не містить окремого механізму такого доступу, тому пропонується запровадити спеціальні аукціони або конкурси, в яких могли б брати участь виключно організації, що мають право на спорудження низькоприбуткового житла. Заборона участі в таких конкурсах інших суб'єктів господарювання дозволить уникнути необґрунтованого зростання вартості оренди або продажу земельних ділянок, а також запобігти спотворенню цілей проєкту.

Іншою важливою складовою будівельного процесу є отримання дозвільної документації. З огляду на специфіку діяльності таких організацій та необхідність стимулювання розвитку доступного житла, процес виготовлення містобудівної документації для них повинен бути максимально спрощеним. Хоча наразі відповідні процедури детально регламентовані, при відповідній доопрацюванні законодавчих актів можливе внесення змін, що спростять дозвільні процедури для окремої категорії забудовників.

Крім того, важливу роль відіграє питання забезпечення будівель об'єктами інфраструктури. Враховуючи досвід Австрії як передової країни в сфері забезпечення доступного житла, доцільно передбачити, що держава або органи місцевого самоврядування забезпечують підведення інфраструктури до об'єктів доступного житла, зокрема будівництво доріг, проведення комунікацій, організацію маршрутів громадського транспорту [49].

Оскільки організації, які здійснюють будівництво доступного житла, зазвичай мають обмежені фінансові ресурси, без підтримки у створенні інфраструктури їхня діяльність буде економічно неможливою, а побудоване житло не матиме належного попиту.

На відміну від комерційних компаній, у випадку реалізації житлового будівництва громадською організацією, або обмежено-прибутковими

житловими асоціаціями, у вартість житла не закладаються прибуток та прямі податки, оскільки ці організації діють на неприбутковій основі [55]. Таким чином, у вартість житла, збудованого обмежено-прибутковими житловими асоціаціями, включається менша кількість витратних компонентів, що забезпечує нижчий рівень орендної плати порівняно з ринковими умовами оренди, і, відповідно, підвищує доступність такого житла для орендарів.

Система обмежено-прибуткових житлових асоціацій сприяє економічному зростанню при менших витратах. По-перше, зниження вартості житла для домогосподарств стимулює приватне споживання на місцевому рівні: заощаджені на орендній платі кошти спрямовуються на інші товари та послуги. Тобто, економія до 25 % витрат на оренду дозволяє збільшити витрати домогосподарств на місцеві ринки послуг [53, 60].

По-друге, економія державних коштів на субсидіюванні орендної плати дає змогу уряду спрямовувати інвестиції в інші економічно продуктивні сфери, зокрема на розвиток освіти та наукових досліджень. Завдяки доступності ренти потреба у великомасштабному субсидіюванні орендарів значно знижується, що також позитивно впливає на загальну макроекономічну стабільність [64].

Такі організації повинні використовувати свій капітал виключно для досягнення визначених цілей, а їхня господарська діяльність має бути об'єктом регулярного контролю та аудиторських перевірок.

Таким чином, загальне у світі поняття "обмежено-прибуткові житлові організації" набуває конкретного правового змісту через регулювання відповідним законодавством і реалізується через діяльність житлових компаній спільного блага.

Основним інструментом забезпечення доступності житла через ОПЖА є оренда за собівартістю, яка передбачає встановлення розміру орендної плати відповідно до фактичних витрат, понесених під час будівництва, фінансування та управління житловими будинками. Зокрема, розмір орендної плати формується на основі витрат на безпосереднє будівництво, обслуговування боргових зобов'язань, а також витрат на управління та утримання будинків.

Визначення витрат, окрім поточних експлуатаційних витрат, воно обов'язково включає витрати на капітальні ремонти, модернізацію та потенційні реноваційні заходи. Такий підхід дозволяє обмежено-прибутковим житловим асоціаціям не лише підтримувати високий рівень технічного стану житлового фонду, а й інвестувати у його декарбонізацію, зменшуючи викиди парникових газів відповідно до сучасних екологічних стандартів.

Важливим для України є закріплення в законодавстві принципу обмеження прибутків, що передбачає встановлення максимально допустимого рівня прибутковості у межах від 1% до 3,5% на первинно інвестований капітал. Водночас забезпечення можливості отримання прибутку потенційно відіграє важливу роль у залученні фінансових компаній до сфери обмежено-прибуткового житлового будівництва.

Наявність обмеженого, але стабільного прибутку стимулює економічне зростання цього сектору поза межами виключно будівельної діяльності. Це створює передумови для зацікавленості інвесторів, зокрема власників акцій житлових компаній спільного блага, у довгостроковому розвитку таких організацій. Інвестори отримують гарантію стабільного доходу пропорційно до своєї інвестиції, що забезпечує фінансову сталість моделі. Водночас йдеться не про високі короткострокові прибутки, як це часто спостерігається у сфері комерційного девелопменту, наприклад в Україні, де очікувані ставки прибутку можуть сягати 5–20%. Прибутковість обмежено-прибуткових житлових асоціацій є більш помірною, однак вона гарантує стабільні надходження у довгостроковій перспективі.

У випадку обмежено-прибуткових житлових асоціацій порядок формування доходів та витрат чітко регламентується чинним законодавством та відповідними нормативно-правовими актами. Зокрема, встановлюються верхні межі цінових показників, що унеможлиблює спекулятивне завищення вартості житла й забезпечує стабільність і доступність житлових послуг для орендарів.

Ключовою ідеєю функціонування обмежено-прибуткових асоціацій є принцип револьверності фондів, який полягає в тому, що фінансові ресурси,

залучені для створення житлового фонду, не виводяться з обігу після завершення будівництва чи реалізації окремого проєкту. Натомість, вони постійно реінвестуються у реновацію існуючих об'єктів або будівництво нового житла, забезпечуючи тим самим стале відтворення житлового ресурсу для наступних поколінь.

Оскільки обмежено-прибуткові житлові асоціації здійснюють будівництво об'єктів нерухомості, з часом вартість цих активів суттєво зростає. В умовах стабільного економічного розвитку та зростання ринкової вартості нерухомості первісна вартість інвестицій у житловий фонд зростає у багато разів. За даними номінальна вартість активів, що перебувають у власності обмежено-прибуткових житлових асоціацій в Австрії, становить близько 60 мільярдів євро, тоді як реальна ринкова вартість перевищує 600 мільярдів євро [53]. Це свідчить про вагомий фінансовий потенціал даного сектору, який, однак, не використовується для спекулятивного збагачення.

Одним із ключових принципів функціонування житлових асоціацій з обмеженим прибутком є суворе дотримання меж дозволеної підприємницької діяльності. Законодавство визначає, що такі організації повинні здійснювати свою основну діяльність виключно у сфері житлового будівництва, обслуговування та ремонту житлового фонду. Всі операції мають здійснюватися від імені самої асоціації, і їх головною метою є підтримка та розвиток доступного житла для населення.

Фонд, який формується за рахунок стартового капіталу та доходів від оренди, не накопичується пасивно, а постійно перебуває в обігу. Ресурси спрямовуються на проведення капітальних ремонтів, оновлення існуючих будівель, підвищення їх енергоефективності, а також на будівництво нового житла. Таким чином забезпечується безперервність оновлення та розширення житлового фонду, що є однією з ключових умов довгострокової стабільності системи.

Будь-яка підприємницька діяльність, яка виходить за межі безпосереднього створення, обслуговування чи реновації житлового фонду, потребує спеціального дозволу. Зокрема, будівництво комерційних приміщень, гаражів, об'єктів громадського призначення або іншої інфраструктури може здійснюватися обмежено-прибутковими житловими асоціаціями лише після отримання погодження від відповідних регіональних органів влади. Така регуляція унеможливорює використання ресурсів організації для проєктів, які не відповідають основній соціальній місії - створенню доступного житла.

Принцип спрямування всієї підприємницької діяльності винятково на розвиток житлового фонду є фундаментальним для існування та функціонування обмежено-прибуткових житлових організацій. Відповідно до цієї вимоги, асоціації не мають права інвестувати свої фінансові ресурси у сторонні комерційні сфери, такі як, наприклад, готельний бізнес, придбання предметів розкоші (яхт, дорогих транспортних засобів тощо) або ж інші підприємницькі проєкти, що не мають прямого відношення до забезпечення житлом.

Більше того, обов'язковою вимогою до житлових асоціацій з обмеженим прибутком є не тільки добровільне, а обов'язкове реінвестування прибутків.

Реінвестування може здійснюватися у двох основних напрямках:

- Будівництво нового житла, що дозволяє розширювати обсяг доступного житлового фонду та задовольняти потреби нових домогосподарств;
- Капітальні ремонти та реновація існуючих об'єктів, що забезпечує підтримання належного технічного та експлуатаційного стану житла відповідно до сучасних стандартів енергоефективності та екологічної сталості.

Ця модель виключає можливість вільного розпорядження надлишковими прибутками за комерційною логікою і, водночас, створює умови для стабільного, довготривалого розвитку житлового сектору без залучення спекулятивного капіталу. Вона також зміцнює довіру суспільства до діяльності житлових асоціацій, адже гарантує, що інтереси громадськості, а не комерційний зиск, залишаються на першому місці.

Житлові компанії спільного блага повинні бути повністю незалежними від комерційних структур, що діють у сфері будівництва. Така незалежність може досягатися через суворі правила щодо складу та діяльності наглядових рад, які функціонують при кожній житловій асоціації.

Таким чином, законодавчі обмеження спрямовані на те, щоб забезпечити житлові компанії спільного блага від можливого впливу комерційних гравців будівельного ринку та запобігти укладанню угод, які б служили бізнес-інтересам будівельних корпорацій на шкоду інтересам орендарів.

Ефективність функціонування такої моделі була би неможливою без наявності сильних інституційних механізмів контролю та підтримки, які гарантують стабільність і прозорість процесів на всіх рівнях.

У Австрії цей контроль забезпечується завдяки дворівневій системі аудиту, яка включає як внутрішній аудит на рівні кожної окремої асоціації, так і зовнішній контроль з боку незалежного спеціалізованого органу. Всі обмежено-прибуткові житлові асоціації зобов'язані бути членами національної аудиторської асоціації (Revisionsverband), яка об'єднує всі житлові компанії спільного блага країни. Ця структура виконує роль не лише контролюючого, а й підтримуючого органу, що сприяє розвитку культури відповідального управління серед усіх учасників галузі.

В українському контексті створення аналогічної дворівневої системи аудиту для громадських житлових організацій могло би стати важливим кроком до формування стійкої, соціально орієнтованої житлової політики. Хоча механізми можуть мати іншу організаційну форму відповідно до місцевих умов, принципи незалежного контролю, обов'язкової професійної перевірки та постійного навчання залишаються актуальними для побудови ефективної моделі житла для спільного блага.

Важливою складовою системи регулювання діяльності житлових асоціацій з обмеженим прибутком є державний аудит субсидій та механізм ліцензування таких організацій. Хоча обмежено-прибуткові житлові асоціації переважно функціонують на самофінансуванні та реінвестуванні власних ресурсів, держава

відіграє критичну роль у забезпеченні доступності житла через цільове субсидіювання окремих категорій будівельних проєктів і надання підтримки вразливим групам населення [52, 53].

Національне законодавство визначає базові умови використання державних субсидій у сфері житлового будівництва. Воно також встановлює граничні рівні орендної плати, яка може стягуватися асоціаціями, що отримали субсидії. Це гарантує, що державна допомога спрямовується на досягнення суспільного блага, а не використовується для комерційного збагачення.

Зовнішній контроль над використанням субсидій здійснюється переважно на регіональному рівні – органами житлового управління федеральних земель. До їхніх повноважень входить перевірка щорічних фінансових звітів асоціацій, які отримали державну підтримку, а також проведення попередньої оцінки відповідності заявлених проєктів умовам надання субсидій. Після завершення будівництва здійснюється подальша оцінка використання коштів. Зазначені процедури забезпечують цільове та ефективне використання бюджетних ресурсів і запобігають можливим зловживанням.

Важливо відзначити, що зовнішній аудит не обмежується лише функцією перевірки – він також виконує освітню та консультативну роль. Завдяки регулярним перевіркам та наданню рекомендацій, асоціації отримують можливість постійно вдосконалювати свої внутрішні процеси управління, навчатися більш ефективному фінансовому плануванню, покращувати практики обслуговування житлового фонду та розвивати нові підходи до залучення інвестицій для подальшого житлового будівництва.

Система контролю в Австрії є зразком інтегрованого регулювання, що поєднує самоконтроль на рівні організацій із професійним галузевим наглядом. Це дозволяє досягати високого рівня довіри серед громадян, інвесторів і державних органів, а також гарантує сталий розвиток сектору обмежено-прибуткового житла.

Держава не повинна втручатися безпосередньо в господарську діяльність житлових асоціацій, що зберігає їх неприбутковий статус, проте її роль зростає в

частині спрямування цільових субсидій на пріоритетні напрями. Наприклад, в Австрії, це реалізується через підтримку проєктів зеленої енергетики, будівництва житла для людей похилого віку або надання допомоги найменш забезпеченим верствам населення. Завдяки такому підходу держава сприяє розвитку соціально значущого житлового фонду, не руйнуючи при цьому принципів самостійності й саморегуляції житлових асоціацій.

Таким чином, система аудиту субсидій та ліцензування створює баланс між автономією обмежено-прибуткових житлових асоціацій та суспільним контролем за використанням публічних ресурсів. Її запровадження в Україні могло б забезпечити надійну основу для створення стабільної та соціально орієнтованої житлової політики. Очевидно, що пряме перенесення австрійської моделі на українську базу є малоімовірним без суттєвої адаптації до місцевого правового поля та економічних реалій. Проте сама ідея запровадження подібного типу доступного орендного житла є актуальною, своєчасною і, з огляду на сучасні виклики, вкрай необхідною. Зокрема, проблема стала ще гострішою через масове переміщення внутрішньо переміщених осіб (ВПО) внаслідок російської агресії, що загострило брак соціального та доступного житла в Україні.

4.2 Вдосконалення нормативно-правової бази як передумова формування системного підходу в сфері доступного житла в Україні

На сьогоднішній день в Україні, у разі невпровадження спеціального законодавства щодо обмежено-прибуткових житлових організацій, можливі три основні шляхи функціонування компаній, які за своїми характеристиками та видами діяльності частково нагадуватимуть австрійську модель житлових асоціацій з обмеженим прибутком [49, 53].

Перший варіант – це діяльність приватних підприємств, які займаються будівництвом житла або наданням житла в оренду. У цьому випадку можливе створення структур у форматі товариства з обмеженою відповідальністю у

зв'язці з благодійними організаціями, благодійними фондами чи громадськими організаціями. Така модель передбачає формальне поєднання комерційного й некомерційного секторів, де приватне підприємство відповідає за інвестиції, будівництво і менеджмент об'єктів, а громадський чи благодійний сектор забезпечує дотримання соціальної місії проєктів – наприклад, орієнтацію на доступність житла для вразливих груп населення або обмеження прибутковості.

Другий варіант – це створення житлово-будівельних кооперативів. Така форма має потенціал для розвитку соціально орієнтованого житла, однак потребує істотних обмежень і чітких механізмів контролю. Зокрема, необхідно запровадити обмеження щодо розподілу прибутку між членами кооперативу, заборону перепродажу житла за ринковими цінами без дотримання встановлених правил, а також вимоги щодо реінвестування прибутку у розвиток житлового фонду кооперативу. Без таких обмежень кооперативи можуть трансформуватися в комерційні структури, що суперечитиме їхній первинній соціальній меті.

Третій варіант – формування житлових компаній на базі комунальних підприємств. В умовах відсутності нового законодавства органи місцевого самоврядування можуть використовувати існуючі комунальні підприємства або створювати нові структури для розбудови та управління житловим фондом з обмеженою прибутковістю. У такому випадку житлові компанії можуть забезпечувати доступність житла для різних груп населення, працюючи за принципами соціальної орієнтації та реінвестування прибутку. Проте ефективність такої моделі значною мірою залежатиме від належного врядування, прозорості фінансової діяльності та незалежного аудиту.

Таким чином, навіть за відсутності спеціального закону про обмежено-прибуткові житлові асоціації, в Україні існують певні організаційно-правові форми, які можуть частково виконувати аналогічні функції. Проте для забезпечення їх ефективної та стійкої роботи необхідним є запровадження чітких обмежень на отримання та розподіл прибутку, механізмів контролю за цільовим використанням коштів, а також стимулів для залучення інвестицій у соціальне житло.

На сьогоднішній день в Україні з легальної та організаційної точки зору не існує правової форми, яка б відповідала моделі обмежено-прибуткових житлових асоціацій, подібних до австрійських. Як уже було зазначено, в українському законодавстві загалом відсутнє поняття "обмеженої прибутковості". Суб'єкти приватного права поділяються лише на два основних типи: комерційні організації, діяльність яких спрямована на отримання прибутку, та некомерційні організації, які не мають на меті одержання прибутку як основної цілі своєї діяльності.

Відповідно, наразі в Україні немає правової бази, яка б дозволила створити організацію, що поєднувала б підприємницьку діяльність у сфері житлового будівництва та оренди з обов'язковим реінвестуванням прибутку на розвиток житлового фонду, а не на розподіл між власниками. Це є однією з головних структурних проблем, яку необхідно вирішити ще до ухвалення спеціалізованого законодавства щодо створення обмежено-прибуткових житлових асоціацій.

Юридичний аналіз показує, що наразі існує можливість створення приватного підприємства, яке виконуватиме функції оператора житла: будівництво, управління та оренда житлових об'єктів. Проте складнощі виникають на етапах забезпечення обмеженої прибутковості, обов'язкового реінвестування доходів та оподаткування [35]. Приватні підприємства підпадають під загальну систему оподаткування прибутку, що унеможлиблює врахування їхньої соціальної місії у податковій політиці. Це фактично нівелює соціальну спрямованість діяльності та робить таку модель фінансово не вигідною для суб'єктів приватного права, які могли б працювати в сегменті доступного житла.

Єдиною наразі передбаченою законом альтернативою є механізм "доступного житла", що регулюється відповідними нормативно-правовими актами [1, 11, 18]. Однак у чинному українському законодавстві під "доступним житлом" розуміється не житло для довгострокової оренди чи соціального найму, а приватне житло, яке держава допомагає громадянам придбати у власність за допомогою пільгових іпотечних програм чи інших інструментів через такі

інституції, як Держмолодьжитло [24]. Таким чином, на практиці мова йде не про створення стабільного житлового фонду соціального призначення, а про підтримку індивідуального приватного власництва.

Ще однією суттєвою проблемою є питання забезпечення житлових проектів земельними ділянками. В українському земельному законодавстві наразі відсутня можливість надання земельних ділянок на пільгових умовах для суб'єктів, що працюють у сфері створення соціального чи доступного житла. Земельний кодекс України та інші відповідні нормативно-правові акти не містять положень про безкоштовне або пільгове надання земель для реалізації таких проектів. Водночас існує певна можливість обходу цієї прогалини через оренду об'єктів комунальної чи державної власності (наприклад, нерухомих майнових комплексів) з подальшим інвестуванням у їх реконструкцію, надбудову або поліпшення. У такому випадку можлива й оренда землі під цими об'єктами на пільгових умовах, що відкриває певний шлях для створення нового житлового фонду соціального призначення.

Важливо також звернути увагу на потенціал співпраці приватних підприємств із благодійними фондами, громадськими організаціями чи об'єднаннями. Зокрема, модель, за якою житлова компанія (наприклад, товариство з обмеженою відповідальністю) створюється або контролюється некомерційною організацією, дозволяє легітимізувати соціальну орієнтацію її діяльності. Така "зв'язка" приватного і громадського сектору створює додаткову довіру з боку суспільства та потенційних донорів, а також відкриває можливості для отримання грантів, участі в міжнародних програмах підтримки та, можливо, в майбутньому – користування певними податковими пільгами, якщо відповідне законодавство буде доповнене.

Під час підготовки даного розділу природно постало питання про можливий зв'язок моделей обмежено-прибуткових житлових компаній із тими формами управління житлом, що вже існують в Україні, зокрема об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), житлово-будівельними кооперативами (ЖБК) та управляючими компаніями. Проте при детальному

аналізі було виявлено, що між цими структурами та моделлю обмежено-прибуткових житлових асоціацій існують суттєві юридичні та організаційні розбіжності.

Насамперед, ОСББ та існуючі в Україні кооперативи не є операторами житла у класичному розумінні цього терміну. Їхня основна функція полягає не у створенні або наданні житла, а у колективному управлінні спільним майном багатоквартирних будинків. Таким чином, ОСББ виступають виключно формою самоуправління вже існуючої нерухомості без права здійснювати прибуткову діяльність у сфері створення чи оренди житлового фонду.

Стосовно житлово-будівельних кооперативів (ЖБК), у загальній теоретичній моделі вони можуть певною мірою наближатися до функцій обмежено-прибуткових житлових асоціацій, характерних для австрійської системи. Проте в реальності українські кооперативи є фактично «вимираючим видом». За наявними даними, вони управляють менше ніж 3,5% житлового фонду багатоквартирних будинків, і цей показник продовжує знижуватися. Більшість кооперативів або ліквідовуються, або реорганізуються у форму ОСББ, що є наслідком нормативних та економічних змін у сфері житлового управління [19].

Крім того, сучасні українські кооперативи фактично перебувають у юридичному конфлікті із системою ОСББ, оскільки обидві форми частково дублюють функції з управління житлом. Проте, на відміну від австрійських обмежено-прибуткових житлових асоціацій, українські кооперативи не мають передбаченої законодавством моделі обмеженої прибутковості, обов'язкового реінвестування доходів або спеціального режиму оподаткування. Через це навіть за умови збереження кооперативної форми вона не могла б бути використана без суттєвого реформування законодавчої бази [35, 53, 57].

Для перетворення кооперативів на дієві обмежено-прибуткові житлові організації необхідно було б внести значні зміни до Закону України "Про кооперацію", Житлового кодексу України, а також до низки інших законодавчих

актів, що регулюють питання власності, оподаткування та надання земельних ділянок.

Серед додаткових проблем можна відзначити також такі:

- житлово-будівельні кооперативи в Україні функціонують переважно лише до моменту передачі побудованого об'єкта у приватну власність членів кооперативу;
- після передачі об'єкта їхня діяльність фактично завершується або змінює свій характер;
- кооперативи стикаються із ризиком подвійного оподаткування, оскільки їхня діяльність може вважатися підприємницькою при відсутності законодавчо закріпленого механізму обмеження прибутку;
- відсутні механізми надання їм земельних ділянок на пільгових умовах, що фактично унеможлиблює подальший розвиток кооперативної житлової забудови.

Більше того, доступ до комунальної або державної землі через процедури безоплатної передачі або пільгової оренди для таких організацій законодавчо наразі не передбачений. У зв'язку із цим, збереження чи відродження житлово-будівельних кооперативів як інструменту для створення доступного житла вимагає фундаментального перегляду низки ключових нормативно-правових актів.

Таким чином, можна зробити висновок, що хоча окремі форми житлового самоуправління в Україні мають певні структурні подібності до обмежено-прибуткових житлових асоціацій, їхня реальна спроможність діяти у такій ролі вкрай обмежена. Структурні, економічні та юридичні бар'єри вимагають комплексних реформ, спрямованих на створення нової правової форми або адаптацію існуючих моделей до вимог сучасної житлової політики.

Одним із найбільш вірогідних і практично здійснених форматів створення таких організацій є заснування обмежено прибуткових житлових компаній на базі існуючих муніципальних житлових компаній або комунальних підприємств [19, 53, 55, 65].

Органи місцевого самоврядування вже на сьогодні володіють широкими повноваженнями у сфері забезпечення громадян житлом, зокрема соціальним. Попри певні системні проблеми у функціонуванні соціального житла в Україні, включаючи обмежений розмір житлового фонду та численні законодавчі перепони, саме місцеві органи мають можливість управляти наявними ресурсами, серед яких – земельні ділянки, об'єкти нежитлової нерухомості, що потенційно можуть бути переведені у житловий фонд. Це створює широкі можливості для застосування різних стратегічних підходів до вирішення проблеми доступного житла у громадах, за умови наявності політичної волі та адміністративної спроможності на місцях.

Одним із базових сценаріїв розвитку такого напрямку є створення комунального підприємства, що виконуватиме функції оператора орендного житла. Хоча запропонована модель не претендує на універсальність і потребує адаптації до специфіки кожної конкретної громади, її можна розглядати як відправну точку для розвитку системи доступного житла на місцевому рівні.

У межах цієї моделі передбачається, що місто або громада, визнавши потребу у формуванні фонду орендного житла, може створити відповідне комунальне підприємство. Це підприємство, у свою чергу, могло б здійснювати діяльність зі створення або розширення житлового фонду. При цьому поняття «створення фонду» не обов'язково має означати безпосереднє будівництво нового житла. Альтернативно, це може включати набуття у власність вже існуючих житлових одиниць – квартир чи будинків, які в подальшому передаватимуться в оренду на пільгових умовах.

Важливим аспектом є те, що розмір орендної плати, умови здачі в оренду, критерії відбору орендарів та інші ключові параметри функціонування такого фонду визначаються не самим комунальним підприємством, а органом місцевого самоврядування. Це обумовлено нормами чинного законодавства про місцеве самоврядування, яке надає виключні повноваження саме органам влади у питаннях укладення договорів соціальної оренди.

Окремої уваги заслуговує підхід, відповідно до якого у чинних законодавчих рамках також допускається передача приватного житла у режим соціальної оренди. Відповідно до цієї моделі, приватні власники житла, а також юридичні особи можуть укладати угоди з органами місцевого самоврядування, передаючи свої житлові одиниці для використання у форматі соціальної оренди. Водночас умови такої оренди (розмір плати, тривалість, права та обов'язки сторін тощо) визначаються самими органами місцевого самоврядування. Проте, для ефективного впровадження такого механізму необхідними є відповідні зміни до чинного законодавства, яке наразі істотно обмежує можливості реалізації подібних ініціатив.

Отже, створення комунальних підприємств для розвитку орендного житлового фонду може відбуватися у різний спосіб. Це може включати як будівництво нового житла, так і придбання або переобладнання існуючих об'єктів нерухомості. Ключовим завданням у цьому процесі є забезпечення належної організаційної, правової та фінансової підтримки з боку органів місцевого самоврядування, а також створення прозорих і ефективних механізмів управління таким фондом для досягнення цілей суспільного блага.

Наразі українське законодавство не містить чіткої правової форми для подібних організацій з обмеженим прибутком. У зв'язку з цим виокремлюються два можливих підходи:

1. Використання існуючих неприбуткових організацій із наданням їм спеціальних прав для здійснення діяльності у сфері будівництва доступного житла.
2. Створення нового правового інституту – низькоприбуткових організацій, які хоча і здійснюють підприємницьку діяльність, однак їхній прибуток є обмеженим нормативно та спрямовується переважно на реінвестування у подальшу діяльність.

Вибір між цими концепціями впливатиме на подальше законодавче регулювання, зокрема в частині оподаткування, аудиту та контролю діяльності відповідних організацій.

Стосовно податкового регулювання, пропонується звільнити від оподаткування прибуток, що реінвестується в будівництво нового доступного житла. Невелика частина прибутку (до 3,5%), яку можуть отримувати акціонери або учасники організацій, може оподатковуватися за загальними ставками відповідно до чинного законодавства.

Не менш важливим є регулювання доступу громадян до такого житла. Законопроект наразі формулює відповідні положення занадто загально, що створює ризики зловживань. Тому необхідно чітко встановити критерії відбору орендарів, надаючи пріоритет соціально вразливим групам населення. Хоча у багатьох країнах, зокрема в Австрії, доступ до такого житла може мати будь-який громадянин незалежно від доходу, українські реалії вимагають запровадження соціального пріоритету.

Також варто передбачити право спадкування права оренди за умови спільного проживання спадкоємців із орендодавцем. Це дозволить уникнути втрати житла у випадку смерті основного орендаря, однак при цьому слід обмежити право спадкування рівнем доходу спадкоємців та іншими критеріями.

Крім того, в законопроекті доцільно встановити чіткі строки оренди, механізми захисту орендарів від безпідставного виселення, а також правила зміни орендної плати, щоб гарантувати довгострокову житлову стабільність для мешканців.

Щодо аудиту діяльності організацій, існуючий законопроект запозичує окремі положення австрійського законодавства, що передбачає розгалужену систему контролю. Проте з огляду на те, що відповідний ринок в Україні лише формується, пропонується не створювати додаткові обмеження чи нові асоціації аудиторів, а використовувати положення чинного Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність", зокрема встановити вимоги щодо періодичності та відкритості результатів аудиту [49].

Для забезпечення прозорості та довіри до таких організацій пропонується обов'язкове оприлюднення аудиторських звітів у відкритому доступі, аналогічно до практики інститутів спільного інвестування та фінансових компаній.

Нарешті, слід звернути увагу на питання співіснування ринку доступного житла із приватним ринком оренди. Важливо досягти балансу, щоб розвиток доступного житла не спричинив надмірного витіснення приватних девелоперів із ринку, проте водночас сприяв зниженню цін і поліпшенню умов для громадян.

Одним із важливих чинників, який може забезпечити розвиток доступного орендного житла в Україні, є залучення міжнародних донорських фондів, державних інституцій інших країн, а також міжнародних фінансових організацій. Саме ці інвестори можуть стати основними джерелами фінансування проєктів будівництва соціально орієнтованого житла.

Проте, навіть за умови, що інвестиції мають гуманітарний або грантовий характер і не передбачають обов'язкового повернення коштів, виникає необхідність забезпечення якісного контролю за їх використанням. Ключовим аспектом є не тільки правильне освоєння фінансів, але й довгострокова якість середовища, яке буде створене за рахунок цих ресурсів.

На практиці міжнародні організації, що працюють в Україні, вже мають певні механізми контролю за комунальним майном, зокрема системи аудиту, контролю процедур закупівель, а також моніторинг технічного стану об'єктів інвестування протягом тривалого часу після реалізації проєктів [53].

Особливої уваги вимагає питання права власності на створене житло. Досвід міжнародних фінансових установ, зокрема Європейського інвестиційного банку, свідчить про те, що вони готові інвестувати кошти переважно у об'єкти, що залишаються у публічній або обмежено прибутковій власності. Власність на таке житло має бути захищеною інтересами громади, оскільки приватний власник у будь-який момент може змінити свої наміри, перепрофілювати об'єкт або продати його на комерційному ринку.

У європейській практиці, зокрема в Австрії, державні кошти можуть бути спрямовані навіть до приватних організацій, якщо останні мають статус обмежено прибуткових та відповідають чітким вимогам щодо соціальної спрямованості діяльності, доброчесності та прозорості. Такі організації

зобов'язані забезпечувати цільове використання коштів, а у разі ліквідації – передавати активи іншим організаціям аналогічного типу або у власність громад.

Одним із можливих фінансових інструментів для акумуляції міжнародних та державних інвестицій є створення спеціалізованого інвестиційного фонду для розвитку доступного житла. Прототипом такої структури може стати Фонд енергоефективності України, створений за підтримки Європейського Союзу та уряду України. Модель функціонування цього фонду передбачає, що частина коштів надається у вигляді грантів, а частина – у вигляді позик на пільгових умовах.

З огляду на високі відсоткові ставки на кредитному ринку України (навіть у випадку зниження облікової ставки до 10-11%, кредити залишаються малопривабливими для бізнесу), кредитні програми можуть бути недостатньо ефективними без додаткової грантової підтримки на початкових етапах запуску таких проєктів.

Особливої уваги потребує врегулювання питань фінансування через існуючі державні програми, такі як пільгове кредитування Держмолодьжитлом або програми з відновлення житлової інфраструктури. Перенаправлення коштів із цих програм на новостворені ініціативи без належного перехідного періоду може призвести до погіршення вже існуючих механізмів підтримки населення. Отже, необхідно передбачити поступову інтеграцію нових фінансових інструментів, а не заміщення ними діючих програм.

Підсумовуючи, ефективне залучення міжнародних і державних інвестицій до сфери доступного житла можливе за умови створення спеціалізованого фонду або інституції, яка забезпечуватиме:

- довгострокову публічну або обмежено прибуткову форму власності на об'єкти житла;
- прозорий механізм розподілу фінансування;
- ефективний та незалежний контроль за використанням коштів;
- довіру інвесторів завдяки правовим гарантіям збереження соціального призначення житла.

Тільки за наявності таких умов доступне житло в Україні може стати не точковою ініціативою, а системним елементом житлової політики.

ВИСНОВКИ

Житлова криза в Україні, що триває з різною інтенсивністю протягом багатьох років, досягла особливо критичного рівня внаслідок повномасштабного вторгнення росії у 2022 році. Станом на 2025 рік ситуація залишається надзвичайно складною як через масштабні руйнування житлового фонду, так і через поглиблення системних проблем, що накопичувалися впродовж десятиліть: фрагментарність законодавства, надмірна орієнтація на приватну власність, слабкий розвиток орендного ринку та майже повна відсутність сталої державної політики щодо соціального житла.

В дослідженні була поставлена мета – проаналізувати сучасний стан доступності житла в Україні, з'ясувати причини та наслідки кризи, оцінити чинну політику та визначити можливі шляхи її вдосконалення.

Під час дослідження було проаналізовано існуючі державні та громадські ініціативи. Відтак було досліджено, що для них характерна фрагментарність рішень, а не системний підхід – державні програми доступного житла можна умовно поділити за двома підходами: соціальне та «іпотечне» житло. Громадські ініціативи створення доступного житла при цьому обмежені існуючим законодавством. Відповіддю держави на поглиблення житлової кризи, спричинене повномасштабним вторгненням стала побудова тимчасового житла, яка хоча і мала свої переваги, проте в перспективі сприяла утворенню гетто.

В результаті було виявлено, що подолання житлової кризи можливе лише за умови формування комплексної державної політики та співпраці державних та недержавних установ та ініціатив, які здатні забезпечити не лише подолання актуальних викликів, а й створення умов для протидії житловій кризі в майбутньому.

Результатом роботи став аналіз існуючого законодавства України та розгляд можливостей та перспектив впровадження обмежено-прибуткових житлових асоціацій. Такий підхід передбачає створення неприбуткових організацій, що будують, утримують і керують житлом із соціальним або

змішаним призначенням. Українська правова система наразі не передбачає можливості функціонування таких асоціацій у повноцінному вигляді. Відсутність відповідної організаційно-правової форми для ОПЖА, складність податкового регулювання та невизначеність статусу соціального житла унеможливають створення сталих моделей доступного житла за участю громадських організацій або недержавних ініціатив.

У зв'язку з цим реформування житлової політики в Україні має розпочинатись із перегляду чинного законодавства. Необхідним є створення чітких правових засад для функціонування ОПЖА, включно з визначенням їхнього статусу, податкових умов, механізмів отримання державної підтримки та гарантій прозорого управління житловим фондом.

Також було розглянуто механізми функціонування організацій з обмеженим прибутком, зокрема використання існуючих неприбуткових організацій або створення нового правового інституту – низькоприбуткових організацій.

Україна має потенціал для створення ефективної житлової політики, а успішне вирішення проблеми доступного житла стане не лише відповіддю на житлову кризу, а й передумовою для відновлення соціальної довіри та сталого розвитку країни в післявоєнний період.

Запропоновані у дослідженні ідеї щодо вдосконалення законодавства у сфері житлової політики, а також впровадження моделі обмежено прибуткових житлових асоціацій можуть стати дієвим підґрунтям для системного подолання житлової кризи.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Боброва А., Вербицький І. Київрада затвердила програму забезпечення житлом. Що з нею так, а що не так?. Cedos. 2022. URL: <https://cedos.org.ua/kyivrada-zatverdyla-programu-zabezpechennya-zhytlom-shho-z-neyu-tak-a-shho-ne-tak/>.
2. Модульні містечка для переселенців: чому з одного тікають, а в інші – черги. Радіо Свобода. 2019. URL: <https://www.radiosvoboda.org/a /29819569.html>
3. Всеукраїнські житлові програми для внутрішньо переміщених осіб. Благодійний Фонд "Право на захист". УФСІ. 2024. https://archive.r2p.org.ua/wpcontent/uploads/2020/10/ufsi_brochure_housing_programs.pdf
4. Генеральна Асамблея ООН. “Інклюзивні політики та програми для вирішення проблеми бездомності” А/75/310. 6 серпня 2020 р.
5. Герасименко Я. На Київщині запрацювало містечко для літніх людей, які втратили житло через війну. 2023. URL: <https://hromadske.ua/posts/na-kiyivshini-zapracuyvalo-mistechko-dlya-litnih-lyudej-yaki-vtratili-zhitlo-cherez-vijnu>
6. Герасименко Я. Шмигаль: Допомогу переселенцям у 2025 році не планують збільшувати, але нададуть субсидію на оренду житла. 2024. URL: <https://hromadske.ua/viyna/230909-shmyhal-dopomohu-pereselentsiam-u-2025-rotsi-ne-planuiut-zbilshuvaty-ale-nadadut-subsydiu-na-orendu-zytla>.
7. Глобальний кластер з питань захисту, “Оновлення аналізу захисту в Україні: липень 2024 р.,” 2024. URL: https://www.globalprotectioncluster.org/sites/default/files/2024-07/ukraine_protection_analysis_update_-_july_2024.pdf.
8. ГО "Металаб", ГО "Урбан Куратори". Проєкт "КоХати". СО-НАТУ. URL: <https://www.cohaty.org/>.
9. Дей-Коллінз Ю. Бездомність в Україні. Київ. Деполь Інтернешнл, Деполь Україна. 2024. 25 с.

10. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. Київ. Аналітичний центр CEDOS. 2019. 132 с.
11. Дослідження і не тільки. Чим допомагатиме українцям Інститут житла. Прес-служба Апарату Верховної Ради України. 2024. URL: https://www.rada.gov.ua/news/news_kom/253684.html.
12. Єрмоленко К. В Україні розглядають механізм, за яким орендарі зможуть поступово викуповувати своє житло. Хмарочос. URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2024/12/04/v-ukrayini-rozglyadayut-mehanizm-za-yakym-orendari-zmozhut-postupovo-vykupovuvaty-svoje-zhytlo/>.
13. Загальна декларація прав людини: Резолюція Генеральної Асамблеї ООН. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_015#Text
14. Житло і війна в Україні (24 лютого – 22 березня 2022) | Cedos. *Cedos*. URL: <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-i-vijna-v-ukrayini-24-lyutogo-22-berезnya-2022/>
15. Клеєфіш-Йобст У., Кеддерманн П., Юнг К. Усім потрібне житло. Справедливе, соціальне, доступне. Київ. КЕНЕКШЕНС. 2020. 240 с.
16. Концепцію відбудови «Сталева мрія» від Метінвесту представили в Польщі. URL: <https://metinvestholding.com/ua/media/news/konсерсуу-vdbudovi-staleva-mrya-vd-metnvestu-predstavili-v-poljsch>.
17. Лісова Ю. 150 тисяч переселенців повернулися в окупацію, бо не отримали допомоги від держави. URL: <https://hromadske.ua/viyana/235104-150-tysiach-pereselentsiv-povernulysia-v-okupatsiiu-bo-ne-otrymaly-dopomohy-vid-derzavy-deputat>.
18. Ломоносова Н., Філіпчук Л. Зайнятість, соцзахист, житло: ставлення населення до державних програм соціально-економічної підтримки і потреба у них. Київ. Cedos. 2022. <https://cedos.org.ua/wp-content/uploads/doslidzhennia-zainiatist-sotszakhyt-zhytlo-pages-web-new.pdf>
19. Мілосердов В. Житло та житлові умови україн_ок: результати опитування. Київ : Cedos. 2024. URL: <https://cedos.org.ua/wp->

content/uploads/zhytlo-ta-zhytlovi-umovy-ukrayin_ok_rezultaty-opytuvannya-1.pdf

20. Показник середньої заробітної плати за 2025 рік. *Пенсійний фонд України*. 07.03.2025. URL: <https://www.pfu.gov.ua/2170600-pokaznyk-serednoyi-zarobitnoyi-platy-za-2025-rik/?utm>.

21. Права, свободи та обов'язки людини і громадянина: Стаття Конституції України. URL: <https://constitution.in.ua/articles/47/>.

22. Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей : Закон України від 02.07.2006, № 2623-IV: станом на 15.11.2024. *Верховна Рада України*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2623-15#Text>.

23. Про реалізацію експериментального проекту щодо надання субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб та військового збору: Постанова Кабінету Міністрів від 25.10.2024, № 1225. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-realizatsiiu-eksperymentalnoho-proektu-shchodo-nadannia-subsydii-na-o-a1225>.

24. Програма будівництва (придбання) доступного житла в Київській області на 2024-2028 роки : Рішення Київської обласної ради від 07.12.2023, № 764-22-VIII. URL: https://kyiv.molod-kredit.gov.ua/images/Kyivskf_obl_program/Kyivobl.2024-2028/Dodatok-47.pdf.

25. Рибальська Н. Як Україна відповідає на житлову кризу? Розбираємось із програмами та ініціативами. *Хмарочос*. URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2025/02/10/yak-ukrayina-vidpovidaye-na-zhytlovu-kryzu-rozbyrayemos-z-programamy-ta-inicziatyvamy/>.

26. Солоп А. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2022 році. Київ : Держ. служба статистики України. 2022. 86 с.

27. Соціальне житло для ВПО у Хмельницькому. Хмельницька міська рада. URL: <https://www.khm.gov.ua/uk/content/socialne-zhytlo-dlya-vpo-u-hmelnyckomu>.

28. Стасюк І. Німецький підліток два роки живе у поїздах. Скільки це коштує? 2024. URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2024/06/10/nimeczkyj-pidlitok-dva-roky-zhyve-u-poyizdah-skilky-cze-koshtuye/>.
29. Статистика вторинного ринку. ЛУН Статистика. 01.05.2025. URL: <https://lun.ua/misto/stat/sale/kyiv#rent>.
30. Статистика зарплат в Україні. Work.ua. 01.04.2025. URL: <https://www.work.ua/stat/>.
31. Субсидії на оренду житла для ВПО. Міністерство соціальної політики України. 2025. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/minsotspolityky-subsydiia-na-orendu-zhytla-stane-shche-dostupnishoiu>
32. Субсидія на оренду житла. Головне управління Пенсійного фонду України в Закарпатській області. 2025. URL: <https://www.pfu.gov.ua/zk/719694-subsydiya-na-orendu-zhytla-z-29-sichnya-zapratsyuye-nova-programa-pidtrymky-vnutrishno-peremishhenyh-osib/>.
33. «Україні й до війни бракувало доступного та якісного житла», – керівник проекту ООН із відбудови. Хмарочос. URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2024/08/16/ukrayini-j-do-vijny-brakuvalo-dostupnogo-ta-yakisnogo-zhytla-kerivnyk-proyektu-oon-iz-vidbudovy/>.
34. Ціни на квартири в Києві по районах, \$ за м². DIM.RIA. Нерухомо чесно. 2025. URL: <https://dom.ria.com/uk/prodazha-kvartir/kyev/ceny/>.
35. Ю. С. Шемшученко та ін. Неприбуткова організація. Юридична енциклопедія: [у 6 т.] Київ. Українська енциклопедія ім. М. П. Бажана. 2002. Т. 4. 720 с.
36. Шинко А. Цього року для частин ЗСУ зведуть нові модульні містечка. Ukrainian military Page. 2021. URL: <https://www.ukrmilitary.com/2021/05/tabir.html>
37. Anderson, J. T., & Collins, D. (2014). Prevalence and causes of urban homelessness among Indigenous peoples: A three-country scoping review. *Housing Studies*. 29. P. 959–976. <https://doi.org/10.1080/02673037.2014.923091>

38. Black, C., Akintoye, A., Fitzgerald, E. 2000. An analysis of success factors and benefits of partnering in construction. *International Journal of Project Management*. Vol. 18. Crossref. URL:[https://doi.org/10.1016/S0263-7863\(99\)00046-0](https://doi.org/10.1016/S0263-7863(99)00046-0)
39. Bogacz-Wojtanowska, E. *Współdziałanie organizacji pozarządowych i publicznych*. 2011. Kraków: Monografie i Studia Instytutu Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego. URL: <https://ruj.uj.edu.pl/server/api/core/bitstreams/b7bd07e8-dc58-4359-92df-e9c45d836946/content>
40. Canada's National Housing Strategy: Government of Canada. URL: <https://housing-infrastructure.canada.ca/index-eng.html>.
41. Colombo F., Allen J., Oriol N. *Social Movements and Public Policies in Southern European Cities. Urban and Landscape Perspectives / G. Maciocco*. 2021. URL: <https://www.amazon.com/Movements-Policies-Southern-Landscape-Perspectives/dp/3030527530>
42. *Cooperation Between Local Government and Non-Governmental Organizations as a Platform for The Development of Social Dialogue / A. Smalec та ін.* *Journal of International Business Research and Marketing*. 2021. T. 6: 2. URL: <https://doi.org/DOI:10.18775/jibrm.1849-8558.2015.62.3002>.
43. Coppola D. *Introduction to International Disaster Management*. Elsevier Science. 2006. 576 P. URL: <https://doi.org/10.1016/C2014-0-00128-1>
44. Corry O. *Defining and Theorizing the Third Sector*. *Third Sector Research*. 2010. P. 11–20. URL: https://doi.org/DOI:10.1007/978-1-4419-5707-8_2.
45. Dr. Nicholas Falk, Jonah Rudlin. *Learning from International examples of affordable housing*. England : The URBED Trust. 2018.
46. García-Lamarca, M. *From Occupying Plazas to Recuperating Housing: Insurgent Practices in Spain*. 2017. *International Journal of Urban and Regional Research*. Vol. 41(1). URL: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12386>.
47. Heathcote E. *Rethinking the refugee camp to offer more than refuge*. *Financial times*. *Urban Planning*. 2025. URL: <https://www.ft.com/content/a4c09417-cb10-4c2a-a927-e4cd981ca6d0>.

48. Herbert C., Hermann A., McCue D. Measuring housing affordability: assessing the 30-percent of income standard. The Harvard Joint Center for Housing Studies. URL: <https://www.jchs.harvard.edu/research-areas/working-papers/measuring-housing-affordability-assessing-30-percent-income-standard>.
49. Housing Policy. Federal Ministry Economy, Energy and Tourism Republic of Austria. URL: <https://www.bmwet.gv.at/en/Topics/CulturalHeritage/HousingPolicy.html/>
50. Iwankiewicz-Rak, B. Marketing w organizacjach pozarządowych – obszary zastosowań. Warszawa. 2011.
51. Jacobs K., Manzi T. Power, Discursive Space and Institutional Practices in the Construction of Housing Problems. *Housing Studies*. 2003. P. 429–446. URL: <https://doi.org/DOI:10.1080/02673030304252>.
52. Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, Melissa Fernández Arrigoitia. Social Housing in Europe. John Wiley & Sons, Ltd. 2014. 465 P. URL: <https://doi.org/10.1002/9781118412367>.
53. Koessl, G. and Riessland, B. The Austrian model of limited-profit housing—an example for other sectors of the economy? 2022. URL: <http://ciriec.es/valencia2022/wp-content/uploads/COMUN244.pdf>
54. Laidley, J., & Tabbara, M. Welfare in Canada. 2021. Toronto. URL: [https://maytree.com/wp-content/uploads/Welfare in Canada 2021.pdf](https://maytree.com/wp-content/uploads/Welfare%20in%20Canada%202021.pdf)
55. Lang, R., Carriou, C., & Czischke, D. Collaborative housing research: current themes and conceptual frameworks. 2018. *Housing, Theory and Society*. Vol. 35(3). URL: <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1703611>.
56. Madden D., Marcuse P. Introduction: The Residential Is Political. *Commons*. 30.01.2016. URL: <https://commons.com.ua/en/zhitlove-ce-politichne/>.
57. Mike A. Homeless Non-Governmental Organisations and the Role of Research. *European Journal of Homelessness*. 2016. T. 10. P.145–162. URL: https://www.feantsaresearch.org/download/10-3_article_75673411487434998562.pdf.

58. Overview of Housing Policies. European Parliament. 1996. URL: https://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_en.htm.
59. Peacock A. "Ukraine had a shortage of adequate housing before the war" says UN's Richard Evans. Dezeen. URL: <https://www.dezeen.com/2024/08/15/richard-evans-unhcr-housing-ukraine-war-interview/>.
60. Petti A., Hilal S. Permanent Temporariness. Art and Theory Publishing, 2019. 384 P. ISBN 9789188031709.
61. Resident Perspectives on Modular Housing: The Need for Progression, Collaboration, and Autonomy / J. Delleman та ін. Canadian Journal of Community Mental Health. 2023. T. 42. Vol.1. P.1-15. URL: <https://doi.org/DOI:10.7870/cjcmh-2023-013>.
62. Richard Ronald. Housing and Welfare in Western Europe: Transformations and Challenges for the Social Rented Sector. LHI Journal of Land Housing and Urban Affairs. 2013. T.4:1. P. 1-13. URL: <https://doi.org/10.5804/LHIJ.2013.4.1.001>.
63. Shinn, M., & Khadduri, J. In the Midst of Plenty: Homelessness and what to do about it. Hoboken, NJ: Wiley-Blackwell. 2020. 248 P. URL: <https://www.wiley.com/en-us/>
64. Stergiopoulos, V., Gozdzik, A., Campo, P. O., Holtby, A., & Tsemberis, S. (2014). Housing first: Exploring participants' early support needs. BMC Health Services Research. Vol.14. 167 P. URL: <https://doi.org/10.1186/1472-6963-14-167>
65. Ziółkowska A., Gronkiewicz A. Współpraca administracji samorządowej z organizacjami pozarządowymi jako forma współdziałania jednostek samorządu terytorialnego z podmiotami niepublicznymi.. Formy współdziałania jednostek samorządu terytorialnego. / B. Dolnicki. Wolters Kluwer Polska. 2012. P. 35–51.