

# **Від тимчасового житла до сталих рішень: роль гуманітарних організацій у розвитку місцевих житлових програм**

***Звіт за результатами дослідження***



### **Відмова від відповідальності**

Цей звіт був підготовлений аналітичним центром Cedos і він відображає погляди авторів. Зміст, аналіз, думки та рекомендації, що містяться в цьому звіті, належать виключно авторам і не обов'язково відображають погляди або політику Швейцарської Солідарності (SwS), Швейцарської агенції розвитку та співробітництва (SDC) та Карітасу Швейцарії. Донори не несуть відповідальності за будь-які помилки, упущення або інтерпретації в цьому документі.

Автори:

Іван Вербицький, Лоріна Федорова, Олеся Будз, Тамара Хурцидзе, Уляна Джурляк

Рекомендації напрацьовані за участі Олександра Ключева

Коректура: Роксолана Машкова

Верстка: Роман Хімій

**Дослідження проведене аналітичним центром Cedos  
на замовлення Карітасу України.**

Карітас України — це мережа місцевих організацій на базі громад в Україні. Приналежна до Української Греко-Католицької Церкви мережа Карітасу України є однією з найбільших українських неурядових благодійних організацій, що надає допомогу людям, які її потребують, незалежно від їхніх релігійних переконань, національності чи соціального статусу. Спираючись на свою місію допомагати найбільш вразливим верствам населення, Карітас України надає всебічну підтримку тим, хто її потребує, і практикує комплексний, людиноцентричний підхід у всій своїй діяльності, оптимізуючи допомогу та допомагаючи постраждалому населенню вийти з кризи.

30 років досвіду в програмах соціальної допомоги, 10 років у гуманітарному реагуванні та програмах розвитку/стійкості громад. Карітас України також є активним адвокатом реформи соціальної політики та гуманітарного права на національному рівні.

Cedos — це незалежний аналітичний центр і спільнота, що працює над питаннями соціального розвитку з 2010 року. Ми віримо, що кожна людина має право на гідний рівень життя. Тому метою Cedos є пошук системних причин соціальних проблем і варіантів їхнього вирішення. Наш підхід базується на дослідженнях. Ми вивчаємо суспільні процеси і державні політики, поширюємо критичне знання, просуваємо та втілюємо прогресивні зміни, навчаємо і посилюємо спільноту прихильниць і прихильників цих змін.



**Серпень–грудень 2023**



# ЗМІСТ

<b>ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ</b> . . . . .	<b>7</b>
<b>РОЗДІЛ I. КЛЮЧОВІ ВИСНОВКИ</b> . . . . .	<b>8</b>
<b>РОЗДІЛ II. МЕТОДОЛОГІЯ</b> . . . . .	<b>12</b>
<b>РОЗДІЛ III. ПОТРЕБА</b> . . . . .	<b>16</b>
3.1. Потреби ВПО . . . . .	17
3.2. Виклики, з якими стикаються ВПО. . . . .	22
1. <i>Брак фінансових ресурсів для оренди житла на комерційній основі</i> . . . . .	22
2. <i>Житлові умови у місцях тимчасового проживання</i> . . . . .	25
<b>РОЗДІЛ IV. НАЯВНА СИСТЕМА</b> . . . . .	<b>28</b>
4.1. Типи житла . . . . .	29
4.2. Облік і поселення . . . . .	34
4.3. Правила проживання . . . . .	41
4.4. Зони відповідальності . . . . .	44
4.5. Створення житла . . . . .	49
4.6. Управління й утримання . . . . .	54
4.7. Подальше використання . . . . .	58
4.8. Програми підтримки . . . . .	60
<b>РОЗДІЛ V. ПЕРЕШКОДИ</b> . . . . .	<b>62</b>
5.1. Законодавство . . . . .	63
5.2. Фінансові ресурси . . . . .	64
5.3. Адміністративна спроможність . . . . .	66
5.4. Корупційні ризики . . . . .	67

## **РОЗДІЛ VI. ПРИКЛАДИ РІШЕНЬ . . . . . 70**

6.1. Гуртожиток у Дніпрі для ВПО з Маріуполя . . . . .	.71
6.2. Соціальний хостел для ВПО в Конотопі. . . . .	.72
6.3. Проєкт «КО-ХАТИ». . . . .	.73
6.4. Проєкт Міжнародної організації з питань міграції . . . . .	.75
6.5. Європейський досвід створення соціального житла . . . . .	.76

## **РОЗДІЛ VII. РЕКОМЕНДАЦІЇ . . . . . 80**

7.1. Модель співпраці . . . . .	.81
7.2. План імплементації . . . . .	.87
7.3. Залучення спільноти. . . . .	.95
7.4. Підвищення спроможності громад . . . . .	.96
7.5. Зміни законодавства. . . . .	.97

## **ДОДАТКИ . . . . . 100**

Перелік громад і організацій, з представниками і представницями яких були проведені глибинні інтерв'ю . . . . .	. 101
Типологія відповідей на запити на доступ до публічної інформації щодо наявності приміщень для переобладнання . . . . .	. 102
Кількість приміщень, потенційно доступних для переобладнання, за областями. . . . .	. 103
Кількість осіб на обліку на отримання соціального і тимчасового житла за областями. . . . .	. 104
Приклади створеного або переобладнаного житла для ВПО та об'єктів для переобладнання у громадах . . . . .	. 105
Потреба в одиницях житла за областями . . . . .	. 107
Перелік публікацій, релевантних для теми дослідження . . . . .	. 108

# ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ

ВПО — внутрішньо переміщена особа

Держкомунгосп — Державний комітет України з питань житлово-комунального господарства (наступником нині є Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України)

Держмолодьжитло — Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»

МОМ — Міжнародна організація з міграції

МТП — місце тимчасового проживання

УРСР — Українська Радянська Соціалістична Республіка

# РОЗДІЛ І

## КЛЮЧОВІ ВИСНОВКИ





Соціальним житлом у широкому розумінні є житло, що надається для проживання людям, які цього потребують, без орендної плати або за доступну орендну плату. До соціального житла у широкому розумінні в Україні належать власне соціальне житло (соціальне житло у вузькому розумінні), тимчасове житло (включно з тимчасовим житлом для ВПО), місця тимчасового проживання.

**Потреба ВПО у житлі.** Повномасштабне російське вторгнення спричинило найбільшу житлову кризу за часів незалежності. На початку 2023 року кількість внутрішньо переміщених осіб в Україні становила 5,4 мільйона людей. Більшість із них проживали орендованому житлі. Значній частині переселенців і переселенок бракує фінансових ресурсів для оплати оренди та комунальних послуг. Вони також можуть зіштовхуватися з низкою перешкод, що характерні для цього сектору житла, як-от необґрунтоване підвищення цін, виселення, дискримінація під час пошуку житла тощо. Водночас ідея соціального житла виглядає привабливою принаймні для частини ВПО, а суспільство зберігає високі очікування від органів влади щодо подолання житлових проблем. За деякими підрахунками, близько 1,42 млн ВПО можуть потребувати близько 500 тисяч одиниць житла.

**Наявна система.** У середині 2000-х років в Україні було врегульовано питання існування соціального житла (у вузькому розумінні) та тимчасового житла. Метою соціального житла (у вузькому розумінні) є забезпечення житлом соціально вразливих категорій населення, а метою тимчасового житла — забезпечення житлом тих, хто втратили житло через різні надзвичайні причини. Визначені категорії людей, зокрема й ВПО, мають право отримати таке житло, ставши на відповідний облік (у «чергу»). Після першої хвилі внутрішнього переміщення, зумовленої початком російсько-української війни у 2014 році, були прийняті окремі правила створення і надання тимчасового житла для ВПО з окремим обліком і системою нарахування балів для визначення черговості поселення. Станом на початок 2021 року в Україні всього було 1098 одиниць соціального житла (у вузькому розумінні) й 1997 одиниць тимчасового житла (включно з тимчасовим житлом для ВПО).

Щоб відповісти на житлову кризу, на початку повномасштабного вторгнення органи місцевого самоврядування і громадянське суспільство мобілізували ресурси для надання прихистку ВПО. Щоби створити місця тимчасового проживання, були задіяні заклади освіти і культури, адміністративні будівлі, гуртожитки та інші типи приміщень, які дозволили поселити велику кількість людей. Спочатку діяльність місць тимчасового проживання була організована у різних громадах по-різному у децентралізований спосіб, але з 1 вересня 2023 року Кабінет Міністрів запровадив мінімальні стандарти та правила на національному рівні.

Створення житла, ведення обліку, розподіл, утримання й управління соціальним житлом (у широкому розумінні) є відповідальністю органів місцевого самоврядування. Відповідальністю держави є створення правової рамки, а також надання допомоги у створенні й утриманні соціального житла (у широкому розумінні). Міжнародні організації та донори можуть також надавати допомогу у створенні житла і брати участь у визначенні умов його розподілу та використання.

Ключові права й обов'язки мешканців і мешканок житла, правила проживання, а також типові договори для соціального житла (у вузькому розумінні), тимчасового житла (зокрема й для ВПО), а також місць тимчасового проживання визначені законами і постановами Кабінету Міністрів. Для соціального (у вузькому розумінні) і тимчасового житла де-юре існує можливість отримувати від жителів і жительок плату за найм для покриття витрат на утримання і розвиток житла, однак фактично цей механізм не працює, як і можливість державної підтримки, що залишає органи місцевого самоврядування без належних ресурсів, наслідком чого є ризик занепаду і маргіналізації соціального житлового фонду. Для місць тимчасового проживання держава надає компенсацію за витрати на комунальні послуги, але довготривала сталість цієї підтримки є непевною. Механізми забезпечення сталості і подальшого використання житла, якщо потреба у ньому зменшиться, не є чітко визначеними. Водночас територіальні громади мають розуміння потреб різних соціальних груп у житлі та інших функцій, які потенційно можна задовольнити за допомогою цих приміщень.

**Перешкоди.** Складність або відсутність достатнього регулювання певних аспектів створення житла залишає можливості для різночитання відповідних норм. Викликом є також труднощі в проходженні різних дозвільних процедур. Фінансові перешкоди є основною проблемою у процесі будівництва та переоблаштування житла. Серед таких перешкод — складнощі з пошуком донорів, недостатній рівень навичок з проєктного та грантового менеджменту і брак бачення сталої моделі управління житлом у комунальній власності. До адміністративних викликів належать недостатнє фінансування для підтримки адміністративної спроможності, недостатня кількість персоналу загалом та розпорошена відповідальність за різні аспекти реалізації житлової політики на місцевому рівні. Запобіжниками від корупційних ризиків можуть бути чітко прописані правила, злагодженість взаємодії та контроль донорів на різних етапах проєктів.

**Приклади.** Досвіди гуртожитку для ВПО з Маріупольської громади у Дніпрі, соціального хостелу у Конотопській громаді, проєкту «КО-ХАТИ», проєкту Міжнародної організації з міграції показують різні варіанти та підходи до забезпечення внутрішньо переміщених осіб соціальним житлом (у широкому розумінні). Аналіз цих та інших прикладів дозволяє проєктувати зміни національного законодавства і пропонувати рекомендації для втілення наступних активностей і проєктів. Досвід країн ЄС пропонує різні моделі регулювання і розвитку соціального житла.

**Рекомендації.** Зважаючи на те, що житлова криза в Україні, зумовлена повномасштабним російським вторгненням, триває уже два роки, пріоритетом держави, місцевих органів влади, міжнародних, гуманітарних і громадських організацій є перехід від надзвичайних короткострокових заходів до довгострокових сталих рішень. У випадку житлової допомоги ключовим таким рішенням є розвиток системи соціального житла (у широкому розумінні) на місцевому рівні.

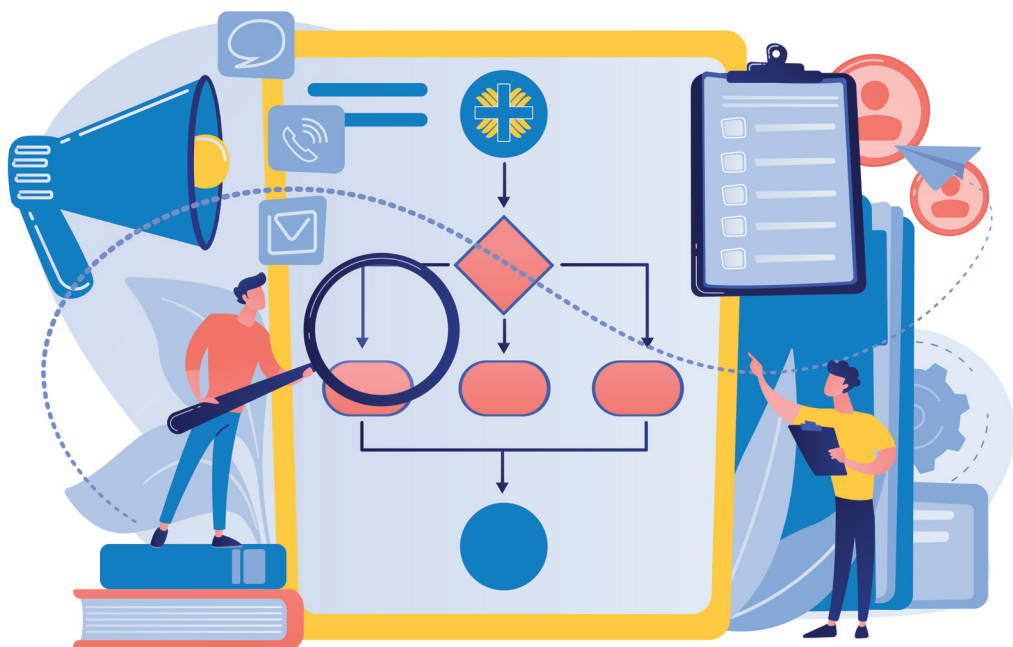
Неурядові гуманітарні організації можуть запропонувати місцевим органам влади підтримку у вигляді фінансування, експертизи та партнерства для створення соціального житла (у широкому розумінні), зокрема й шляхом переобладнання наявних будівель для проживання ВПО.

Модель для гуманітарних організацій з імплементації проєктів допомоги місцевим органами влади у створенні соціального житла (у широкому розумінні) передбачає дві фази. Першу фазу можна імплементувати негайно в рамках наявної законодавчої рамки і зумовлених нею обмежень. Її фокусом є передусім реагування на наявні потреби. На цьому етапі створення житла може відбуватися у партнерстві між органами місцевого самоврядування та їхніми комунальними підприємствами і місцевими громадськими організаціями. Можливість запровадження орендної плати для підтримки довгострокової сталості житла на цьому етапі є неможливою. Перехід до другої фази вимагає наявності відповідних законодавчих умов. Друга фаза спрямована на забезпечення сталого розвитку соціального житла (у широкому розумінні) у довготривалій перспективі. Провайдерами житла на цьому етапі можуть бути як комунальні підприємства, так і громадські організації, а ключовою умовою є поєднання житла, що надається повністю без орендної плати, із житлом, що надається за доступну орендну плату.

План імплементації проєктів підтримки має складатися з підготовчого етапу, етапу відбору громад для співпраці, етапу спільного планування, розвиткового етапу, що передбачає створення житла, а також експлуатаційного етапу, на якому відбувається його повноцінне функціонування. Важливими елементами моделі на кожному з етапів є заходи з координації ключових стейкхолдерів, заходи з підвищення спроможності і навчання партнерських громад, а також заходи з залучення спільноти й уповноваження мешканців і мешканок житла.

# РОЗДІЛ II

## МЕТОДОЛОГІЯ



Повномасштабне російське вторгнення спричинило найбільшу житлову кризу в історії України після здобуття незалежності у 1991 році. Через воєнні дії мільйони людей були вимушені покинути дім, багато домівок було зруйновано. У перші дні після початку вторгнення надання прихистку було одним із ключових пріоритетів для місцевих органів влади і громадянського суспільства у порівняно безпечних регіонах країни. На другому році після цього ключовим викликом у сфері житла залишається пошук сталих, доступних і довгострокових рішень для забезпечення житлом тих, хто цього потребує. Зважаючи на великий масштаб потреби, її задоволення не є можливим без міжсекторальної співпраці, допомоги й об'єднання зусиль.

Метою цього дослідження було з'ясувати потенціал, умови та перешкоди для неурядових організацій у підвищенні спроможності місцевих органів влади у розвитку сектору соціального житла (у широкому розумінні) для ВПО та інших вразливих груп як довгострокового рішення в умовах повномасштабного російського вторгнення в Україну.

Поняття соціального житла в Україні може мати широке і вузьке розуміння. У вузькому розумінні соціальним житлом є житло, що належить до житлового фонду соціального призначення. У широкому розумінні до соціального житла належить не лише житло з фонду соціального призначення, а й інші види забезпечення житлом, що передбачають надання місця для проживання без орендної плати або за доступну орендну плату. Таким чином, до поняття соціального житла у широкому розумінні належить житло не лише з фонду соціального призначення, а і з фонду тимчасового призначення (зокрема й для ВПО), а також місця тимчасового проживання. Щоб уникнути плутанини, у цьому звіті, коли йдеться про Україну, ми уточнюємо, чи мається на увазі 1) житловий фонд соціального призначення, тобто соціальне житло у вузькому розумінні, чи 2) соціальне житло у широкому розумінні.

Зважаючи на мету цього дослідження, до нього не були включені питання оренди житла у приватному секторі, іпотеки чи інших фінансово-кредитних механізмів. У дослідженні розглянуто потенціал, умови та перешкоди для неурядових організацій, а його завданням був збір інформації та розробка рекомендацій, релевантних для неурядових організацій, які мають можливість впроваджувати масштабні програми підтримки створення чи переобладнання житла, а також підвищення спроможності органів влади.

Для реалізації мети дослідження ми використали комбіновану дослідницьку методологію із застосуванням якісних методів соціальних досліджень (експертні інтерв'ю, фокус-групові дискусії) та кабінетного дослідження (аналіз законодавства і літератури, збір даних через запити на доступ до публічної інформації).

Кабінетний етап передбачав аналіз законодавства та нормативно-правових актів у сфері соціального житла (у широкому розумінні) в Україні, а також попередніх досліджень і публікацій, присвячених питанню забезпечення житлом, зокрема для ВПО<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Перелік публікацій, релевантних до теми дослідження, наданий у додатках.

Огляд законодавства та літератури дозволив визначити основні правові рамки роботи сфери соціального житла (у широкому розумінні), а також зони відповідальності місцевих органів влади і неурядових організацій стосовно створення й утримання соціального житла (у широкому розумінні), включно з тимчасовим житлом і житлом для ВПО.

Крім цього, кабінетне дослідження передбачало надсилання й опрацювання запитів на доступ публічної інформації обласним адміністраціям і територіальним громадам для збору даних щодо кількості соціального житла (у широкому розумінні), потреби у такому житлі та місцевих програм забезпечення житлом. Запити були надіслані в обласні адміністрації всіх областей, крім тих, на значній частині території яких тривають активні бойові дії або окупація (Херсонська, Запорізька, Луганська, Донецька), а також у Київську міську адміністрацію. Перелік територіальних громад був визначений вибірково з урахуванням географічного і типологічного різноманіття. Частина обласних адміністрацій також переспрямували запити районним адміністраціям або територіальним громадам.

Основою польового етапу були глибинні напівструктуровані інтерв'ю з експертами й експертками, представниками та представницями державних і місцевих органів влади та комунальних установ. Респонденти і респондентки були обрані цільовим методом відповідно до списку контактів. Метою інтерв'ю був збір експертних оцінок потреб і бачень муніципалітетів щодо соціального житла (у широкому розумінні), основних викликів під час повномасштабного вторгнення, досвіду взаємодії з неурядовими організаціями чи донорами у сфері соціального житла (у широкому розумінні) та планів реалізації потенційних чи наявних програм підтримки житлом ВПО та інших вразливих груп. Всього було проведено 30 інтерв'ю, з яких 20 — із представниками та представницями територіальних громад і 10 — із експертами й експертками та представниками і представницями громадських організацій та ініціатив<sup>2</sup>.

Польовий етап також включав фокус-групові дискусії з ВПО різного віку та статі, які проживають і не проживають у колективних центрах. Метою фокус-групових дискусій був збір потреб, мотивацій, оцінок, готовності участі у можливих програмах з точки зору ВПО. Проведення 4 фокус-групових дискусій дозволило врахувати досвіди різних підгруп ВПО за соціально-демографічними характеристиками, щоби краще зрозуміти їхні потреби. Зокрема, фокус-групи були проведені з:

- ВПО, які орендують житло;
- ВПО, які живуть у модульному містечку;
- ВПО, які живуть у гуртожитку;
- ВПО, які живуть у переобладнаних школах/садочках.

<sup>2</sup> Перелік організацій і територіальних громад, із представниками та представницями яких було проведено інтерв'ю, наданий у додатках.

Крім цього, в рамках дослідження були використані результати Лабораторії житлового лідерства — триденного заходу, організованого Cedos 7–9 грудня 2023 року, під час якого 24 представники та представниці органів влади і громадських організацій напрацьовували рекомендації щодо розвитку житлової сфери в Україні.

До обмежень цього дослідження можна віднести такі. По-перше, серед громад, представники та представниці яких погодились взяти участь у дослідженні або надали відповіді на запити, можуть переважати ті, хто були більш зацікавленими в розвитку сектору соціального житла (у широкому розумінні). Зважаючи на це, позиції громад, які мають меншу зацікавленість, можуть бути недопредставлені у цьому дослідженні.

По-друге, у запитах на інформацію та інтерв'ю було зазначено, що метою дослідження є створення рекомендацій для організації, що потенційно може надати допомогу громадам. Це могло мати вплив на бажання потенційних інформантів та інформанток погоджуватися на розмову, а також на відвертість відповідей.

По-третє, відповіді обласних адміністрацій і громад на запити на інформацію були неоднорідними. Різні органи влади вибірково відповідали за пунктами запитів. Наприклад, обласна адміністрація могла повідомити про кількість затверджених місцевих програм підтримки соціального житла (у вузькому розумінні), але не надати жодної інформації щодо кількості уже наявного житла соціального призначення. Частина обласних адміністрацій, зокрема Львівська, Волинська, Закарпатська, не надали жодної змістовної інформації по жодному із запитуваних пунктів.

# РОЗДІЛ III

## ПОТРЕБА





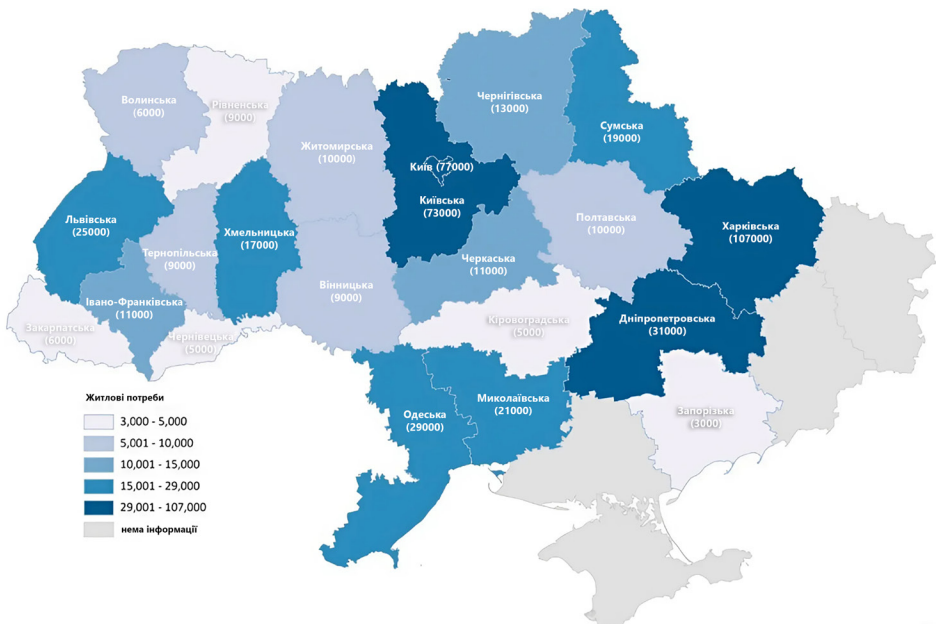
### 3.1. Потреби ВПО

За оцінками KSE Institute, станом на початок осені 2023 року втрати житлового фонду від війни в Україні становили 55,9 млрд дол. Зокрема, 167,2 тисячі об'єктів житлового фонду пошкоджені або зруйновані. Ці оцінки залишаються приблизними, бо в умовах активних воєнних дій можливості фізично обстежувати будівлі є обмеженими.

За [даними](#) Міжнародної організації з міграції, станом на грудень 2023 року кількість внутрішньо переміщених осіб в Україні становила 3,7 мільйона людей. При цьому кількість ВПО поступово знижується. Не всі переселенки та переселенці, що прибували у громади, залишалися у них надовго. Частина людей переміщувалися в інші громади у межах країни більш ніж один раз. Для 42% переселенок і переселенців причиною повторного переміщення був брак доступного житла. Частина ВПО також перемістилися за кордон. Після звільнення окупованих територій частина людей змогли повернутися додому. Водночас із продовженням воєнних дій нові люди стають ВПО, які теж потребують достойного житла.

За [розрахунками](#) Джулі Лоусон і колег на основі даних Міжнародної організації з міграції, станом на травень 2023 року житлової допомоги у вигляді близько 500 тисяч одиниць житла можуть потребувати близько 1,42 млн ВПО<sup>3</sup>. До цієї цифри було включено 1) ВПО, які не планують повертатися до місця, звідки вони були переміщені, а також 2) ВПО, які вже повернулися або планують повертатися до місця, звідки вони були переміщені, і для яких потреба у житлі, за їхньою самооцінкою, є високою.

Рисунок 1. Потреба в одиницях житла за областями за [розрахунками](#) Джулі Лоусон і колег на основі даних Міжнародної організації з міграції станом на травень 2023 року.



3 Потреба в одиницях житла за областями представлена у додатках.

В українському суспільстві спостерігаються високі очікування щодо ролі держави у вирішенні житлового питання. За даними дослідження Cedos, у грудні 2022 року 82% опитаних вважали, що держава має забезпечувати житлом людей, які цього потребують. 73% були повністю або радше згодні з твердженням, що держава мусить забезпечити можливість доступної оренди житла. Серед людей, житло яких було пошкоджене або зруйноване внаслідок війни, 49% оцінювали наявну допомогу від держави як недостатню.

Дані, отримані під час проведених нами фокус-груп із ВПО, також демонструють наявність очікувань від держави щодо забезпечення житлом. При цьому бажаними є ті варіанти державної допомоги, що передбачають безоплатне надання житла (наприклад, соціальне житло у широкому розумінні), а не спрямовані на те, щоби допомогти людині забезпечити себе житлом самостійно (наприклад, пільгова іпотека).

*Який смисл в цій іпотеці, яку пропонує держава? В когось житло знищене, в кого згоріло, в кого пошкоджене. Держава зобов'язана компенсувати. А це означає, що я заново повинен собі будувати житло. Я, наприклад, на пенсії, я вже таке не потягну. Це якась, мені здається, глупа ідея, віддавати біженцям, в яких розрушене житло, пропонувати їм іпотеку. Держава повинна повернути житло або дати компенсацію безоплатно, а не іпотеку.*

*ВПО, яка орендує житло*

*Держава, я думаю, має подбати про те, що нібито це не з нашої вини сталося. Це перший момент. І другий момент, багато людей похилого віку, та й молодь теж, відраховують податки. Тому я думаю, що держава нібито зобов'язана допомогти в цій ситуації, а не іпотеку видати.*

*ВПО, яка орендує житло*

За даними дослідження Cedos, проведеного у 2019 році, 83% мешканців і мешканок міст України із населенням понад 100 тисяч жителів мешкали у житлі, що перебувало у їхній приватній власності або власності членів і членкинь їхніх домогосподарств. При цьому серед респондентів і респонденток молодшого віку частка тих, хто жили у власному житлі, була меншою: лише 71% серед людей віком 18–24 роки порівняно з 90% серед людей віком 65 років і старше. Така ситуація була одним із наслідків політики масової приватизації житлового фонду, що проводилася в Україні з 1990-х років. Результатом цього стало поширення **уявлення про мешкання у власному приватному житлі** як норму. Так, за результатами того ж дослідження, у 2019 році 61% опитаних не погоджувалися із твердженням, що жити все життя в орендованому житлі нормально, тоді як лише 21% погоджувалися з ним. Водночас тільки 46% респондентів і респонденток погоджувалися з тим, що орендоване житло є лише сходиною до власного, тоді як 29% не погоджувалися з цим твердженням. Таким чином, попри те, що для більшості людей мешкання у житлі у їхній приватній власності було бажаним варіантом, для значної частини населення інші опції (зокрема орендне житло) теж були цілком прийнятними.

Повномасштабне вторгнення і масове вимушене переміщення могло вплинути на змі-

ну ситуації. Так, дослідження Cedos показало, що восени 2022 року загалом в Україні 76% населення мешкали у житлі, що перебувало у їхній приватній власності або приватній власності членів і членкинь їхніх домогосподарств. Крім цього, порівняно з опитуванням 2019 року, на 13% також знизилася частка респондентів і респонденток, які погоджувалися із твердженням, що держава має допомагати громадянам і громадянкам у придбанні житла (із 83% до 70%). Зважаючи на те, що вибірка дослідження 2019 року включала лише мешканців і мешканок міст із населенням понад 100 тисяч людей, а дослідження 2022 року — також мешканців і мешканок менших населених пунктів, де частка приватної власності на житло є вищою, зміни можуть бути ще більшими, ніж було зафіксовано.

Проведені в рамках дослідження фокус-групи продемонстрували, що ідея соціального житла виглядає привабливою принаймні для частини ВПО. Серед факторів, які впливають на позитивне сприйняття соціального житла (у широкому розумінні), є фінансова недоступність комерційної оренди і програм іпотечного кредитування та прекарність становища переселенців і переселенок, які мешкають у житлі, що належить знайомим, котрі виїхали і повернуться через невизначений час (який може настати у будь-який момент). Водночас навіть ті інформанти й інформантки, які позитивно ставляться до ідеї мешкати у соціальному житлі (у широкому розумінні), не мають впевненості у тому, що його кількість буде достатньою, аби задовольнити наявну потребу серед ВПО.

*Це зі сфери фантастики зараз звучить. Я б особисто погодилася на такий варіант із задоволенням. Я говорила про те, що такий варіант був би для мене вирішенням проблем.*

*ВПО, яка орендує житло*

*Ну, я за соціальне житло, в будь-якому виді. Бо ми зараз проживаємо в дуже поганому житлі. Майже без зручностей. Але, як дівчата вже казали, вірю в це мало, це більш фантазія.*

*ВПО, яка орендує житло*

Учасники й учасниці фокус-групових дискусій не згадували про важливість для них наявності у житла конкретного статусу соціального житла (у вузькому розумінні), тимчасового житла або місця постійного проживання. Водночас частина інформантів та інформанток висловлювали побажання щодо наявності у такому житлі певних умов проживання, зокрема умов для дітей, приватного простору, відокремленого санвузла, можливості жити разом із членами та членкинями родини.

*Я можу сказати, що дивлячись який формат житла. Тому що для дітей хочеться давати все найкраще. І якщо, припустимо, я собі можу відмовити в якійсь зручності, то я вважаю, що краще я намагатимуся, там, працювати, нехай на двох якихось не дуже зручних для мене роботах, але водночас мої діти житимуть у житлі, яке їм буде комфортним. Тобто з душею, з туалетом зі своїм, так? Щоб був порядок, за яким ми самі стежимо.*

*ВПО, яка орендує житло*

У довгостроковій перспективі учасники й учасниці фокус-груп старшого віку не бачать можливості відновити зруйноване житло на території, яка постраждала від бойових дій. Також вони не бачать перспективи купити власне житло у майбутньому.

*Вертатись нема куди, бо Маріуполь під окупацією, житло знищене.*

*[...] Нажити мінімальне добро, яке було у квартирі, і те немає можливості, бо ми пенсіонери. Тому плани — нуль.*

*ВПО, яка орендує житло*

*Хорошого будинку я не куплю. Я вже до старості, і на добрий будинок грошей немає, а поганий я одна не зможу [доглядати].*

*ВПО, яка проживає в переобладнаному закладі освіти або в гуртожитку ліцею*

У різних громадах **попит на житло серед ВПО** є різним. Так, є громади, де навіть у реконструйованих місцях тимчасового проживання є вільні місця. Це пов'язано з тим, що принаймні частина ВПО враховують перспективу працевлаштування або близькість до місця роботи, тому не переїжджають у певні громади, де таких можливостей немає.

*Дзвонять, наприклад, до нас з департаменту обласного, який займається соціальною підтримкою. Кажуть: «До вас їде 15 людей». Я кажу: «Ми розмістимо». Потім нема день, нема два. Дзвонимо: «Де ваші люди?» Кажуть: «Вони знайшли якийсь варіант у Франківську». Вони там платять гроші за проживання, ну, але вони там мають роботу.*

*Представник місцевого органу влади*

Також люди можуть відмовлятися від поселення, якщо житло не відповідає їхнім потребам — наприклад, якщо місце для проживання шукає сім'я з дитиною, що потребує певних умов.

*Скажімо так, позавчора дзвонила одна родина, то в мене кімнати вільні є, місця є, я сказав, що, кажу, на даний час проходить ремонт, ремонтні роботи по приміщенню. Якщо маєте бажання, заїжджайте. Шум, гам. Ну, так як там дитина, то вони поки відмовились.*

*Представник місцевого органу влади*

Наявність житла має важливий **вплив на благополуччя** ВПО. Попри те, що наявна система соціального житла (у широкому розумінні) може викликати певну критику, загалом проживання у ньому не має альтернатив, адже для значної частини переселенців і переселенок це єдина можливість мати житло, бо всі інші варіанти (такі як комерційна оренда, пільгова іпотека, придбання у власність) є фінансово недоступними. Головною перевагою соціального житла (у широкому розумінні) є захищеність і стабільність. До недоліків можуть належати обмеження приватного простору (цей недолік стосується не всіх приміщень і може бути адресованим у процесі планування), менший рівень агентності у прийнятті рішень (особливо у порівнянні з проживанням у власному житлі). Тим не менше, ці недоліки є менш вагомими за ту перевагу, що соціальне житло (у широкому розумінні) часто є єдиною опцією забезпечення права на

житло для ВПО та інших категорій населення, які потребують цього.

За результатами проведених інтерв'ю з представниками і представницями громад можна виокремити такі **фактори, від яких залежить попит на житло** серед ВПО у конкретній громаді:

1. Тип громади: попит на житло може бути вищий у містах, де зазвичай є більша ймовірність працевлаштуватися, краща інфраструктура та забезпечення соціальними послугами.
2. Наявність робочих місць або близькість до місця праці є важливим фактором, який впливає на кількість ВПО у громаді. Зокрема, може впливати наявність релокованих підприємств, що потребують великої кількості нових працівників і працівниць.
3. Наявність закладів освіти для дітей — садочків і шкіл — є особливо актуальною для сімей, які планують залишатися на новому місці протягом довгого періоду.
4. Наявність закладів вищої освіти, які були релоковані з територій, де проходять бойові дії, створює додаткову потребу у житлі для студентства та викладацтва.
5. Наявність інфраструктури для людей з обмеженою мобільністю, літніх людей та людей з інвалідністю.

За словами представників і представниць громад, створення стабільного та довгострокового житла для ВПО є також стратегічним кроком для багатьох громад. Серед причин цього інформанти та інформантки називали можливість досягти завдяки наданню житла таких цілей:

- затримати людей в Україні і, в перспективі, забезпечити повернення ВПО до звільнених населених пунктів;
- заохотити спеціалістів і спеціалісток з числа ВПО залишатися у громаді та займати робочі місця, які залишилися вільними після виїзду місцевих за кордон;
- заохотити молодих спеціалістів і спеціалісток, які потрібні для роботи у соціальній та медичній сферах, зокрема з числа ВПО, залишатись у громаді (переважно стосується сільської місцевості);
- інтегрувати ВПО у громаді, адже повноцінне і гідне житло допоможе переселенцям бути «рівноправними» членами та членкинями громади.

## 3.2. Виклики, з якими стикаються ВПО

На основі фокус-групових дискусій, проведених у рамках дослідження, можна виокремити низку ключових викликів, з якими стикаються ВПО і які є бар'єрами для отримання гідного житла. Основними з них є брак фінансових ресурсів для оренди житла на комерційній основі, а також житлові умови в місцях тимчасового проживання.

### 1. Брак фінансових ресурсів для оренди житла на комерційній основі

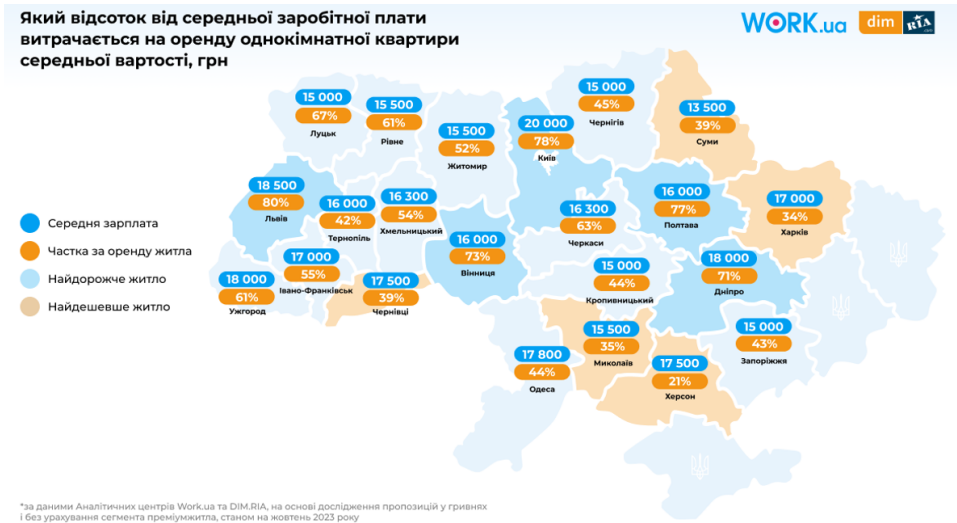
За [даними](#) МОМ, у січні 2023 року 60% ВПО проживали в орендованому житлі. У кожній громаді, яку ми дослідили, є частина ВПО, які живуть у приватному секторі, орендуючи житло або проживаючи у житлі, наданому місцевими жителями та жителями. На початку повномасштабного вторгнення місцеві мешканці та мешканки надавали житло для переселенців і переселенок безоплатно, але що довше триває війна, то менше людей готові робити це на таких умовах.

За [методологією](#) Євростату, житло є недоступним, якщо домогосподарства витрачають 40% або більше від щомісячного наявного доходу на житло. Бюро перепису населення США таким показником [вважає](#) 30%. В Україні немає достатньо даних, щоби комплексно оцінити співвідношення доходів і ціні на оренду та їхню динаміку. Тим не менше, навіть наявні обмежені дані дозволяють зробити висновок про те, що для значної частини населення оренда житла на комерційному ринку не є доступною. Так, за [даними](#) Work.ua та DIM.RIA, у Києві ціна оренди однокімнатної квартири відповідає близько 78% середньої заробітної плати, у Львові — 80%, а в Хмельницькому — 54%. З-поміж усіх обласних центрів на підконтрольній Уряду території України лише у Херсоні вартість оренди однокімнатної квартири становить менше 30% середньої заробітної плати, що може бути пов'язано з найменшим рівнем безпеки життя у цьому місті, яке постійно є об'єктом російських артилерійських обстрілів. Лише у Чернівцях, Миколаєві, Харкові та Сумах показник становить менше 40% (три з цих чотирьох міст також розташовані відносно близько до російського кордону або лінії фронту). З одного боку, ці дані є найбільш показовими для одноосібних домогосподарств. З іншого боку, вони стосуються середньої заробітної плати й однокімнатних квартир. Більші домогосподарства можуть потребувати житла, що складається з кількох кімнат, і водночас навіть якщо кілька осіб у домогосподарстві мають дохід, він може бути меншим за середню заробітну плату. Особливо складною ситуація може бути для осіб, основним джерелом доходів яких є пенсії та соціальні виплати.

Соціальна допомога, яку держава виплачує ВПО, є формальною допомогою на проживання. Її розмір становить 3000 грн для осіб з інвалідністю та дітей і 2000 грн для інших осіб. На здійснення цих виплат у 2022 році було [витрачено](#) 53,5 мільярди гривень, із яких близько 50% були покриті програмами міжнародної допомоги. Тим не менше, ці виплати не здатні покрити витрати на оренду житла. Так, за розрахунками на основі даних DIM.RIA, розмір місячної допомоги для осіб з інвалідністю у жовтні 2023 року покривав 19% ціни місячної оренди однокімнатної квартири у Києві, 20% — у Львові, 34% — у Хмельницькому, 60% — у Сумах. При цьому розмір місячної допомоги для повнолітніх людей без інвалідності покривав 13% ціни місячної оренди однокімнатної квартири у Києві, 14% — у Львові, 23% — у Хмельницькому, 38% — у Сумах. Із лютого 2024 року ця допомога [призначається](#) не

безстроково, як раніше, а лише на 6 місяців із можливістю продовження ще на півроку для вразливих категорій ВПО. Крім того, з вересня 2023 року при призначенні цієї допомоги враховується майновий стан особи.

Рисунок 2. Частка середньої ціни місячної оренди однокімнатної квартири у середній заробітній платі за обласними центрами за даними Work.ua та DIM.RIA станом на жовтень 2023 року.



За [даними](#) Cedos, у 2022 році серед усього населення України 43% опитаних погодилися із твердженням, що їхнє домогосподарство витрачає на оплату житла понад 30% свого доходу. Серед внутрішньо переміщених осіб частка людей, які погодилися з цим твердженням, склала 53%. Станом на січень 2023 року дані [дослідження ВПО, проведеного MOM](#), показали, що 38% переселенців і переселенок не мають достатньо коштів, щоб винаймати чи платити за житло впродовж наступних зимових місяців. Це підтвердили також результати проведених нами фокус-групових дискусій.

*І ось у плані такого довгострокового, то та оренда, яка зараз, здається, стає не-підійомною. Тому що та сума, яку платимо, це дорого. І якщо мріяти, то хотілося б залишитися на якийсь час у Києві. Але мати можливість користуватися житлом дешевше. Ніж орендована зараз приватна квартира.*

*ВПО, яка орендує житло*

*Ми орендуємо стареньку хату, зручств дуже мало. Платимо чисто символічно. Строки нам відразу сказали, можете жити 5 років і більше. От так. Тяжко жити, бо нема умовій. А ми привикли жити в городі, з умовами. Тим більше, ми пенсіонери, та ще й інвалід. Так що є, то є. Більше ми собі не можемо дозволити, не хватає грошей.*

*ВПО, яка орендує житло*

Серед переселенців і переселенок є категорії людей, які не мають можливості оплачувати навіть комунальні послуги. Переважно це стосується пенсіонерок і людей, чиїм основним доходом є допомога для ВПО, надана державою.

*Тяжко було, бо я пенсіонерка, не працюю. Чоловік у мене взагалі безробітний лишився. І тягти важко.*

*ВПО, яка проживає у гуртожитку закладу освіти*

*3 2 тисяч, я не знаю, які комунальні?*

*ВПО, яка проживає у гуртожитку закладу освіти*

*Я пенсіонер. Я могла б сплачувати лише комунальні послуги за умови субсидування державного. І то на тривалий час до визволення мого міста та відновлення квартири. А гарантії, що хтось надасть таку оренду, я маю сумнів. Ніхто таку гарантію не може дати.*

*ВПО, яка проживає у гуртожитку закладу освіти*

*Я пенсіонер. Мають бути лише комунальні послуги.*

*ВПО, яка проживає у гуртожитку закладу освіти*

*В оплаті квартири допомагає син. Комунальні оплачую.*

*ВПО, яка орендує житло*

*Ну, в мене доходи дозволяють, але якщо я буду оплачувати і комунальні, то я не зможу доньці, бо в мене дуже багато іде на лицей, на різні групи, на басейн, то мені тоді не залишиться на...*

*ВПО, яка проживає у модульному містечку*

Зважаючи на це, для людей із низькими доходами не є доречними певні види програм підтримки, як-от короткострокова компенсація витрат на оренду та комунальні послуги, адже після закінчення терміну такої компенсації вони не матимуть можливість оплачувати проживання самостійно.

У частині випадків житло, яке винаймають переселенці та переселенки, є основним житлом орендодавиць і орендодавців, які через війну виїхали за кордон. Відповідно, їхнє повернення означатиме потребу звільнити житло у ситуації можливого браку наявних альтернатив для подальшого проживання.

Крім цього, для сектору приватної оренди житла в Україні характерними є такі проблеми як відсутність механізмів загальнодержавного або місцевого регулювання цін на оренду, незаконні виселення, дискримінація при пошуку житла (зокрема й за фактом наявності статусу ВПО чи походження з певного регіону, але також і за багатьма [різними ознаками](#)), порушення приватності з боку орендодавців і орендодавиць, погані умови.



## 2. Житлові умови у місцях тимчасового проживання

Люди з інвалідністю, зокрема люди з порушеннями опорно-рухового апарату, та маломобільні категорії людей можуть зіштовхуватися з непристосованістю місць тимчасового перебування та інших видів житла для ВПО до їхніх потреб. У деяких випадках належне облаштування потребує великої кількості фінансових ресурсів, через що може сприйматися як нереалістичне.

*Цей соціальний хостел, він не пристосований для осіб з інвалідністю. Тому що там як житловий будинок, там дуже високий підйом. І технічно просто колосальні гроші, щоб там щось розбивати, чи робити пандус, чи робити другий вхід. Не тільки сам вхід у під'їзд, а в самому під'їзді дуже вузькі от ці двері і дуже вузькі от ці сходи. Ну, нереально, скажімо так. Влада щось там думає по поводу ще одного якогось місця, де можна було людей з інвалідністю розміщувати. Тому що запитів саме від таких категорій дуже багато.*

*Представниця місцевої громадської організації*

*Тому що площа, сама конфігурація, це були довоєнні котеджі, що, фактично, десь вони побудовані між Першою і Другою світовою війною. Там у нас була велика кількість інвалідів серед ВПО. Ясно, що ті котеджі, вони коли будувались, там не існувало таке поняття, як якась доступність, ті сходи стрімкі.*

*Представник місцевого органу влади*

ВПО часто проживають у гуртожитках навчальних закладів чи інших приміщеннях, де існують певні правила надання водопостачання та доступу до кухонь, або загалом ці приміщення не є пристосовані для одночасного комфортного проживання великої кількості людей — наприклад, котельня не має потужності швидко нагрівати воду. Ці обмеження створюють незручності для всіх ВПО, а особливо для людей похилого віку та сімей з дітьми, для яких цілодобовий доступ до гарячої води чи можливість приготувати їжу є необхідними.

*Хотілося б, щоб душ працював цілодобово. Але, на жаль, ні. Не виходить. Раніше він працював, принаймні поки студентів не було, влітку з 7-ї до 9-ї кожного дня, крім неділі. Ну, власне, лише переселенцям цього вистачало, допоки не було студентів. Оце як почалися заняття, приїхали студенти, стало зрозуміло, що не вистачить чисто фізично помитися всім за дві години. Тому нам, переселенцям, дали ще дві години до того. Але через те, що вода дуже довго нагрівається і в котельній центрального опалення, це не дві години, це майже година. Хтось може суто холодною водою митися, будь ласка. Не всі це вміють. Бо і літні люди є.*

*ВПО, яка проживає у гуртожитку закладу освіти*

*Ну, з дитиною. Я не можу. Наприклад, вона поїла погано. Вночі вона захотіла їсти. Я не можу її розігріти. Кухню закривають.*

*ВПО, яка проживає у гуртожитку закладу освіти*

До інших пов'язаних із проживанням різних категорій людей в одному місці труд-

нощів, які можуть бути спричинені непристосованістю будівель та їхніми технічними особливостями, належать:

- Погана шумоізоляція. Це, наприклад, створює незручності для проживання людей з малими дітьми.
- Відсутність невеликих приміщень для спільного поселення малої кількості людей. Можуть виникати ситуації, коли в одному великому приміщенні — наприклад, класі — мусять проживати чоловіки та жінки або просто незнайомі одне одному люди, що може призводити до незручностей чи навіть конфліктів.
- Відсутність приватного простору. Серед іншого, він може бути необхідним зважаючи на тип зайнятості мешканців і мешканок — наприклад, вчителі та вчительки, які працюють онлайн, протягом дня постійно проводять онлайн-дзвінки, що створює незручності для інших людей.

*У нас була така проблема, що коли приїхали люди різного віку, були сім'ї з дітьми різної вікової групи. То, наприклад, якщо це з дітьми, то вони можуть бути в одному крилі. Бо для людей старшого віку... Іноді вночі дітки починають просинатися і плакати. Ну, в нас такі були побутові проблеми. Люди старшого віку, вони не могли там вже спати, чи ще спати. Так для того, щоб для побуту було зручно. Якщо на початку буде вільне приміщення і це можна, буде можливо прорахувати для комфорту, то чому ні?*

*Представниця місцевого органу влади*

*Якщо це буде спільне якесь житло, з абсолютно незнайомими мені людьми десь проживати, то я б... я б відмовилася, в принципі. Ну, як би, ми звикли жити самостійно і, там, своїм колом сім'ї. І йти на цю програму, ну, я не пішла б.*

*ВПО, яка орендує житло*

*Я самотня, але живу в кімнаті 15 квадратів із копійками. Разом брат та дружина. У мене «приватного простору» немає. Тому що вони викладачі і ведуть дистанційне навчання дітей своїх шкіл. Вони викладають через онлайн. І практично до 5-ї вечора вони в кімнаті викладають або проходять наради. Тому в мене практично немає «приватного простору». Я намагаюся йти кудись у місто, займатися чимось своїм. Тому в цьому плані, звісно, трошки складно.*

*ВПО, яка проживає у гуртожитку закладу освіти*



# РОЗДІЛ IV

## НАЯВНА СИСТЕМА



## 4.1. Типи житла

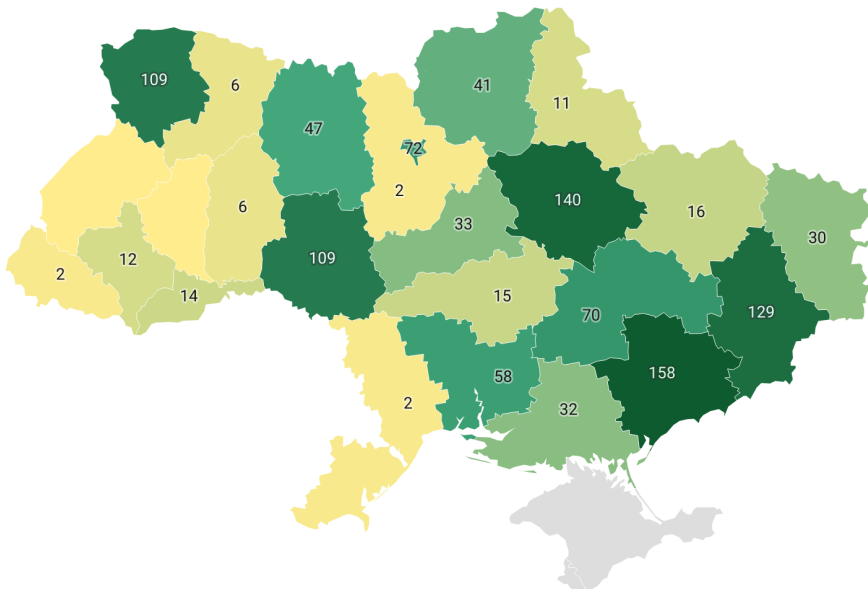
Відповідно до [Закону «Про житловий фонд соціального призначення»](#), **соціальне житло (у вузькому розумінні)** — це «житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам і громадянкам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк». При цьому соціальні гуртожитки Закон визначає як «соціальне житло, яке надається громадянам і громадянкам України на час їх перебування на соціальному квартирному обліку за умови, що таке житло є єдиним місцем їх проживання». До житлового фонду соціального призначення належать і соціальне житло (у вузькому розумінні), і соціальні гуртожитки.

За [даними](#) дослідження Cedos, станом на 1 січня 2021 року в Україні всього було 1098 одиниць соціального житла (у вузькому розумінні).

Рисунок 3. Кількість соціального житла (у вузькому розумінні) за областями станом на 1 січня 2021 року за [даними](#) дослідження Cedos

### Наявний житловий фонд соціального призначення станом на 1 січня 2021 року

Кількість житла соціального призначення



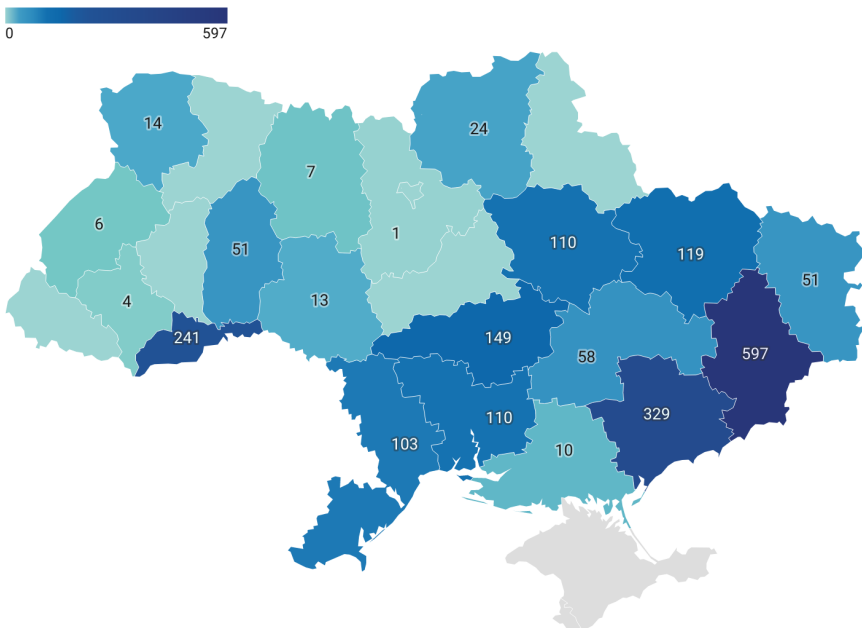
Згідно з Житловим кодексом України (стаття 1321), житлом для тимчасового проживання («**тимчасовим житлом**») є «жилі приміщення, пристосовані для тимчасового проживання громадян і громадянок, які не мають або втратили постійне місце проживання». Детальне регулювання тимчасового житла передбачене [Постановою Кабінету Міністрів від 31 березня 2004 року № 422](#) «Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання».

Актуальним документом, що регулює питання створення і надання тимчасового житла для ВПО, є [Постанова Кабінету Міністрів від 29 квітня 2022 року № 495](#), яка визначає, зокрема, порядок формування фондів житла для тимчасового проживання ВПО, а також порядок викупу і будівництва житла з метою передачі для тимчасового проживання ВПО. Ця Постанова також визначає, що «у разі використання коштів міжнародних донорів» умови формування фондів і надання тимчасового житла для ВПО «можуть бути визначені окремими угодами з такими міжнародними донорами та іншими документами, прирівняними до них».

За [даними](#) дослідження Cedos, станом на 1 січня 2021 року в Україні всього було 1997 одиниць тимчасового житла (зокрема й тимчасового житла для ВПО).

Рисунок 4. Кількість тимчасового житла (зокрема й тимчасового житла для ВПО) за областями станом на 1 січня 2021 року за [даними](#) дослідження Cedos

### Наявний житловий фонд для тимчасового проживання станом на 1 січня 2021 року





**Місця тимчасового проживання** ВПО (МТП; часто також використовується термін «місця компактного проживання», «МКП») виникли у громадах на початку повномасштабного вторгнення як термінове вирішення проблеми з житлом для великої кількості переселенців і переселенок. Такі місця проживання створювалися у будівлях закладів освіти (школи, садочки), культурних і спортивних центрах, адміністративних спорудах, церковних приміщеннях і приміщеннях громадських організацій, гуртожитках і хостелах, готелях і закладах відпочинку, а також швидкозбірних модульних конструкціях («контейнерних містечках»). Частина з них функціонували як МТП лише впродовж перших кількох тижнів або місяців повномасштабного вторгнення і забезпечували тимчасове транзитне розміщення. Водночас інша частина створених МТП продовжує й надалі функціонувати як житло для ВПО.

1 вересня 2023 року Кабінет Міністрів прийняв [Постанову № 930](#), яка врегулює питання функціонування місць тимчасового проживання ВПО. У постанові визначені:

- мінімальні вимоги до цього житла;
- умови розміщення жителів і жительок;
- вимоги щодо кількості ліжко-місць в одному приміщенні та інші вимоги щодо площі;
- вимога щодо облаштування просторів для проведення зборів та інших соціальних і побутових потреб жителів та жительок;
- вимоги щодо забезпечення доступу для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення;
- загальні засади користування таким житлом.

Таблиця 1. Типи житла, доступні для ВПО

Тип житла	Соціальне житло	Тимчасове житло
<b>Законодавство, яким регулюється</b>	<a href="#">Закон «Про житловий фонд соціального призначення»</a> , Постанови Кабінету Міністрів від 23 липня 2008 року № 682, від 7 лютого 2007 року № 155, від 7 лютого 2007 року № 175, від 21 березня 2007 року № 523	<a href="#">Постанова Кабінету Міністрів від 31 березня 2004 року № 422</a> , <a href="#">Наказ Держкомунгоспу від 14 травня 2004 року № 9</a>
<b>Для кого призначене</b>	Громадяни і громадянки, для яких таке житло є єдиним місцем проживання, які мають право на поліпшення житлових умов, які мають право на соціальний захист, дохід яких є меншим за вартість комерційної оренди житла у населеному пункті; внутрішньо переміщені особи; мешканці та мешканки тимчасових притулків для дорослих	Громадяни і громадянки, які втратили житло внаслідок стягнення за іпотекою, втратили або змушені були залишити житло через аварійний стан, стихійне лихо, загрозу здоров'ю і безпеці; біженці і біженки; внутрішньо переміщені особи
<b>Облік потреби</b>	Соціальний квартирний облік	Облік громадян і громадянок, що потребують надання житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання
<b>Черговість вселення</b>	Визначено перелік категорій, що мають право на першочергове та позачергове отримання	Визначено перелік категорій, що мають право на першочергове отримання житла
<b>Подання документів на отримання житла</b>	Заява, а також копії документів, визначених <a href="#">Постановою Кабінету Міністрів від 23 липня 2008 року № 682 та інших документів, вичерпний перелік яких встановлюється органом місцевого самоврядування</a>	Заява, а також копії документів, визначених <a href="#">Постановою Кабінету Міністрів від 2 жовтня 2019 року № 422</a>
<b>Терміни проживання</b>	Умовно безстрокове	До 1 року з можливістю продовження
<b>Припинення діяльності</b>	Не врегульовано	Приміщення може виключатися з фонду, якщо відпала потреба в такому його використанні, а також у разі його виключення з числа житлових приміщень
<b>Вимоги до житла</b>	Норма житлової площі — 13,65 квадратних метрів житлової площі на одну особу. Повинне відповідати архітектурно-планувальним і технічним нормам, санітарно-гігієнічним вимогам, будівельним нормам, стандартам і правилам щодо доступності для маломобільних груп населення, у тому числі для осіб з інвалідністю. Норми щодо будівництва чи реконструкції житлових будинків визначені Державними будівельними нормами <a href="#">В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення»</a>	Норма житлової площі — не менш як 6 квадратних метрів житлової площі на одну особу. Повинне відповідати санітарним і технічним вимогам
<b>Джерела фінансування створення житла</b>	Кошти державного та місцевих бюджетів, приватних юридичних та фізичних осіб	Кошти місцевих бюджетів, добровільні внески юридичних і фізичних осіб, інші джерела



Тимчасове житло для ВПО	Місце тимчасового проживання
<a href="#">Постанова Кабінету Міністрів від 31 березня 2004 року № 422</a> , <a href="#">Постанова Кабінету Міністрів від 29 квітня 2022 року № 495</a>	Кабінету Міністрів <a href="#">від 1 вересня 2023 року № 930</a> , <a href="#">від 11 березня 2022 року № 261</a>
Внутрішньо переміщені особи	Внутрішньо переміщені особи
Облік громадян і громадянок, що потребують надання житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб	Не врегульовано
Визначено перелік категорій, що мають право на першочергове отримання житла. Пріоритетність надання житла визначається за допомогою балів, які нараховуються відповідно до Порядку, затвердженого <a href="#">Постановою Кабінету Міністрів від 29 квітня 2022 року № 495</a>	Визначено перелік категорій, що мають право на першочергове (пріоритетне) вселення
Заява, а також копії документів, визначених <a href="#">Постановою Кабінету Міністрів від 29 квітня 2022 року № 495</a>	Заява, а також пред'явлення документів, визначених <a href="#">Постановою Кабінету Міністрів від 1 вересня 2023 року № 930</a>
До 1 року з можливістю продовження	6 місяців з можливістю продовження
Приміщення може виключатися з фонду, якщо відпала потреба в такому його використанні, а також у разі його виключення з числа житлових приміщень	Приміщення може виключатися з переліку МТП після переселення ВПО з ініціативи обласної адміністрації (зокрема з причин непридатності для проживання та неможливості приведення у відповідність із мінімальними вимогами), або на підставі звернення власника, або у разі визнання приміщень непридатними для проживання у Порядку, визначеному <a href="#">Постановою Ради Міністрів УРСР від 26 квітня 1984 року № 189</a>
Норма житлової площі — не менш як 6 квадратних метрів житлової площі на одну особу. Повинне відповідати санітарним і технічним вимогам	Норма площі для одного ліжко-місця становить не менше 6 квадратних метрів, які використовуються для облаштування спального місця, зберігання особистих речей, постільних речей (матрац, подушки, ковдри, постільна білизна). Детальні мінімальні вимоги перелічені у пункті 8 <a href="#">Постанови Кабінету Міністрів № 930</a>
Кошти державного, місцевих бюджетів, міжнародних донорів, добровільні внески фізичних і юридичних осіб, інші джерела, не заборонені законодавством	Не врегульовано

Наявність кількох типів і фондів зі схожими функціями та цілями створила труднощі в адмініструванні такого житла. Це підтверджують і відповіді на запити, і результати глибинних інтерв'ю. З глибинних інтерв'ю з представниками і представницями органів місцевого самоврядування можна зробити висновок, що навіть працівники і працівниці установ, відповідальних за надання житла у громадах, не розрізняють чітко ці різні типи житла: категорії соціального (у вузькому розумінні) і тимчасового житла сприймаються як взаємозамінні, виділення окремого тимчасового житла для ВПО від «загального» тимчасового житла практикується не в усіх громадах. Лише частина громад, з представниками і представницями яких були проведені інтерв'ю, мали чітке розуміння різниці між різними типами житла, яке може надаватися ВПО.

Наразі більшість нового житла для ВПО, створеного у громадах із початку повномасштабного вторгнення, має статус місць тимчасового проживання ВПО.

## 4.2. Облік і поселення

Ще з часів Радянського Союзу в Україні ведеться облік громадян, які «потребують покращення житлових умов». Його також називають **«загальною квартирною чергою»** або просто «квартирною чергою». Вона регулюється [Постановою](#) Ради Міністрів УРСР і Української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 року. Під час взяття на облік у цю «чергу» основним критерієм є кількість житлової площі, що припадає на людину в житлі, де вона зареєстрована, а не рівень доходу чи наявність житла у приватній власності, оскільки на момент запровадження «черги» приватної власності на житло у країні не існувало. Тобто людина може мати такий рівень доходу, що дозволяє їй винаймати чи навіть купувати житло, але вона все одно має право претендувати на «поліпшення житлових умов» і перебувати у «черзі». Враховуючи недосконалість критеріїв і застарілість цієї черги, вона не може відображати реальних потреб осіб, які потребують гідного житла. Більше того, у рамках програми масової приватизації, яка досі триває, людина має право приватизувати житло, отримане через цю «чергу». Це призвело до «вимивання» фонду державного і муніципального житла. Відповідно, через брак вільного житла його надання теж зупинилося. У свою чергу, це призвело до зменшення кількості людей, які стають на цей вид обліку, через надто малу ймовірність того, що він може призвести до отримання житла.

Із прийняттям Постанови Кабінету Міністрів № 422 [«Про затвердження порядку формування фондів житла для тимчасового проживання...»](#) у 2004 році та Закону [«Про житловий фонд соціального призначення»](#) у 2006 році були додатково запроваджені обліки людей, що потребують житла соціального та тимчасового призначення, які теж називаються відповідними «чергами». Створюючи соціальне житло (у вузькому розумінні) або тимчасове житло, громади повинні надавати його людям, які перебувають на обліку, відповідно до порядку поселення, визначеного у відповідному законодавстві. Це може створювати складнощі з використанням соціального (у вузькому розумінні) та тимчасового житла для поселення ВПО, адже вільні житлові приміщення мають спершу

отримати люди, які перебувають у «чергах». Для уникнення таких ситуацій було створено можливість виділення окремого фонду тимчасового житла для ВПО, призначеного лише для переселенців і переселенок, із «загального» фонду тимчасового житла.

Право на взяття на **соціальний квартирний облік** для отримання соціального житла (у вузькому розумінні) мають люди:

- які не мають житла або мають право на поліпшення житлових умов відповідно до закону;
- середньомісячний сукупний дохід яких за минулий рік у розрахунку на одну особу нижчий за суму прожиткового мінімуму та величини опосередкованої вартості наймання (оренди) житла в даному населеному пункті;
- які мають право на соціальний захист у разі повної, часткової або тимчасової втрати працездатності, втрати годувальника чи годувальниці, безробіття з незалежних від них обставин, а також у старості та в інших випадках, передбачених законом;
- ВПО, які не мають іншого житла на підконтрольній Україні території або житло яких було зруйновано;
- мешканці та мешканки тимчасових притулків для дорослих.

Закон визначає низку пільгових категорій, які можуть отримати соціальне житло (у вузькому розумінні) першочергово (без зазначення строку або протягом 2 років із дня взяття на облік) або позачергово (без зазначення строку або протягом місяця, або 1 року, або 2 років з дня взяття на облік). Всього виділено 32 такі категорії людей — до них належать, зокрема, ветерани і ветеранки бойових дій, особи з інвалідністю, діти-сироти, багатодітні сім'ї та інші.

Право на **тимчасове житло** мають люди, які не мають власного житла або не мають коштів, щоб орендувати його самостійно, а саме:

- люди, які не змогли повернути іпотеку і втратили житло;
- біженці та біженки;
- ВПО;
- люди, які втратили або змушені були залишити житло через аварійний стан, стихійне лихо, загрозу здоров'ю і безпеці.

Умовою для отримання тимчасового житла є те, що:

- таке житло є єдиним місцем проживання, а сукупний дохід недостатній для придбання або найму іншого житлового приміщення;
- середньомісячний сукупний дохід за минулі 6 місяців у розрахунку на одну особу нижчий за суму прожиткового мінімуму та величини регіонального показника опосередкованої вартості найму житла.

У випадку тимчасового житла також визначені категорії людей, які мають право першочергово скористатися ним. Для отримання житла із «загального тимчасового фонду» першочергове право мають сім'ї з неповнолітніми дітьми; вагітні жінки; особи, які втратили працездатність; особи пенсійного віку.

У випадку **тимчасового житла для ВПО** першочергове право мають багатодітні сім'ї; сім'ї з дітьми; вагітні жінки; особи, які втратили працездатність; особи пенсійного віку з числа тих, житло яких було зруйноване або стало непридатним для проживання внаслідок збройної агресії Російської Федерації. Пріоритетність надання ВПО житлових приміщень визначається за допомогою балів, які домогосподарство набирає відповідно до Порядку, затвердженого [Постановою Кабінету Міністрів від 29 квітня 2022 року № 495](#). Найбільше переваг за цією системою отримують люди у складі багатодітних сімей. При цьому Постанова передбачає, що порядок поселення у тимчасове житло для ВПО, створене за кошти міжнародних донорів, може бути визначений угодами або іншими подібними документами, укладеними з донорами.

[Постанова Кабінету Міністрів від 1 вересня 2023 року № 930](#) визначає, що у **місцях тимчасового проживання** можуть проживати лише ВПО. Право на першочергове заселення та продовження строку дії договору мають багатодітні сім'ї, сім'ї з дітьми, сім'ї з маломобільних груп населення, сім'ї учасників і учасниць у бойових діях, сім'ї ветеранів і ветеранок війни, сім'ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України, особи похилого віку, вагітні жінки, особи, які втратили працездатність, особи з інвалідністю, а також ВПО, житло яких було пошкоджено або знищено внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України. Постанова не визначає способу визначення черговості поселення у МТП і не вимагає ведення окремого обліку осіб, що претендують на місця у МТП.

Повноваження вести обліку закріплене за територіальними громадами. «Черги» не ведуться централізовано і між ними немає зв'язку. Таким чином, одна людина може перебувати одразу в кількох чергах одночасно. Подання заяв для обліку може бути ресурсозатратним процесом для людини, адже воно передбачає збір низки довідок для підтвердження права претендувати на соціальне (у вузькому розумінні) або тимчасове житло. Більше того, для соціального житла (у вузькому розумінні) Закон передбачає щорічний моніторинг для підтвердження належності людини до категорій, що мають право на перебування на соціальному квартирному обліку. У разі браку у відповідного органу влади можливостей для обміну даними, необхідними для здійснення моніторингу, з іншими державними органами і службами через електронну систему, дані повинна надати сама людина, що означає необхідність регулярного збору і подання довідок. Крім цього, ймовірність врешті отримати житло через інструмент «черг» є обмеженою. Це може впливати на те, що не всі люди, які реально мають потребу в забезпеченні житлом, стають на обліки.

**Дані, отримані від обласних адміністрацій**, засвідчують, що вони досить фрагментарно володіють і розкривають інформацію про кількість людей, що стоять у «чергах» на отримання житла<sup>4</sup>. Тим не менш, на основі цих даних можна виокремити декілька тенденцій станом на другу половину 2023 року.

4 Детальна інформація про кількість осіб на обліку для отримання соціального житла (у вузькому розумінні) та тимчасового житла за областями надана у додатках.

Загалом у «черзі» на соціальне житло у регіонах, адміністрації яких надали відповідні дані, перебувають 4197 осіб (з яких щонайменше 331 особа є ВПО). Всього у країні кількість людей у «черзі» може бути суттєво більшою: за нашими припущеннями, можливо, приблизно у 1,5–2 рази більше. У всіх областях, які надали дані, кількість осіб, що стоять на обліку для отримання соціального житла (у вузькому розумінні), є меншою, ніж у «черзі» на тимчасове житло.

«Черга» на тимчасове житло більш точно розкриває потреби внутрішньо переміщених осіб. З усіх отриманих відповідей на запити, на обліку для отримання тимчасового житла перебувають 7177 осіб, з яких щонайменше 6585 осіб є ВПО. При цьому загальна кількість людей на обліку на отримання тимчасового житла, як і кількість ВПО на цьому обліку, також можуть бути суттєво більшим. Як і у випадку з соціальним житлом, ми можемо припустити, що може йтися про приблизно у 1,5–2 рази більше людей.

Для порівняння, станом на 1 січня 2021 року загалом у всіх областях України (за винятком територій, які вже на той час були окупованими) на соціальному квартирному обліку [перебували](#) всього 7623 людини, в обліку на тимчасове житло — 4264 людини, з яких 2274 особи були ВПО. Ці дані не можна прямо співставити з даними за 2023 рік, які ми отримали у відповідь на запити. Водночас на основі них можна зробити припущення, що кількість ВПО, які перебувають на обліку для отримання тимчасового житла, могла зрости у приблизно 5 разів (загалом кількість ВПО на середину 2023 року порівняно з січнем 2021 року зросла приблизно у 3,5 рази, відповідно до даних Уряду і МОМ).

Загалом ці дані підтверджують, що ВПО можуть стати на облік для отримання і тимчасового житла, і соціального житла (у вузькому розумінні), проте вони переважно вибирають варіант «черги» на тимчасове житло. Це може бути пов'язано з тим, що місцеві органи влади заохочують ВПО ставати на «чергу» для тимчасового житла, розуміючи, що такий спосіб отримання житла є більш реалістичним і потребує проходження менш ресурсозатратних процедур.

Серед **територіальних громад** підхід до ведення «черг» відрізняється. Водночас можна виокремити чотири варіанти тенденцій зафіксованої потреби в житлі.

- Частина територіальних громад мають зареєстрованих осіб в обліку на соціальне житло (у вузькому розумінні), але не мають людей в обліку на тимчасове житло. Наприклад, Бахмацька громада має 142 особи у «черзі» на соціальне житло (у вузькому розумінні) і жодної на тимчасове, Могилів-Подільська — 89 і 0, Джулинська — 26 і 0, Михайло-Коцюбинська — 39 і 0, Носівська — 114 і 0, Бабинська — 8 і 0.
- Частина територіальних громад мають зареєстрованих осіб в обліку на тимчасове житло і не мають — в обліку на соціальне житло (у вузькому розумінні). Наприклад, у Городнянській громаді 29 осіб перебувають у «черзі» на тимчасове житло та жодної — на соціальному квартирному обліку, у Козятинській — 69 і 0 відповідно.
- Частина територіальних громад мають зареєстрованих осіб і в обліку на соціальне

житло (у вузькому розумінні), і в обліку на тимчасове житло. Наприклад, у Томашпільській громаді зареєстровані 83 людини на соціальне житло (у вузькому розумінні) і 18 — на тимчасове, у Тульчинській — 5 і 8 відповідно, у Бахмацькій — 142 і 8, у Чернігівській — 31 і 548.

- Частина територіальних громад не мають осіб на жодному з обліків. Серед причин цього вони називали відсутність звернень або відсутність відповідних фондів житла. Наприклад, про це вказали Миколаївська (Дніпропетровська область), Сосницька, Остерська, Ічнянська, Середнянська, Гніванська, Гайсинська громади.

Більшість житла для ВПО, що було створене після початку повномасштабного вторгнення, має статус місць тимчасового проживання, вимоги та порядок поселення до яких був прийнятий лише 1 вересня 2023 року. Зважаючи на це, до прийняття відповідної Постанови різні громади по-різному вирішували питання обліку і порядку поселення. Зокрема, серед опитаних громад траплялися такі **практики регулювання питання поселення у МТП**:

- прийняття положення про порядок поселення місцевими органами влади, у тому числі на основі досвіду інших країн;
- створення порядку поселення за узгодженням з донорами;
- надання донором порядку поселення;
- створення комісії для прийняття рішень щодо поселення;
- прийняття рішень щодо поселення конкретних осіб разом із донором;
- відсутність порядку: надання житла всім, допоки є вільні місця.

При цьому порядок поселення ще не є визначеним у всіх громадах, зокрема через те, що не всі громади вже завершили реконструкцію житла. Важливо також, що деякі громади планують відкоригувати свій внутрішній порядок, щоби він відповідав постанові, прийнятій 1 вересня 2023 року.

Кілька громад визначили власні пріоритетні категорії людей до поселення. У одній із громад зарезервовано кілька квартир для онкохворих, адже це є спеціалізацією фонду, який фінансував створення житла. Деякі проєкти створюють цілеспрямовано для забезпечення певної категорії людей, як-от переміщених викладачів і викладачок та студентів і студенток університетів. У одній із громад прагнуть створити також фонд житла для фахівців і фахівчинь, необхідних для громади, зокрема лікарів і лікарток.

*І тому ми паралельно [...] забезпечуємо житлом для ВПО, і в тому числі хочемо зробити фонд соціального житла для мешканців громади, які будуть залишатися в нас працювати на постійній основі.*

*Представниця місцевого органу влади*

*Ми цей порядок розробляли спільно з [назва організації-донора] для того, щоб це було максимум питання відкритим, прозорим і доступним. І зараз воно [...] проходить погодження. Ну, але наші пропозиції були такі, щоб і врахувати чинне українське законодавство, і щоб це житло було в першу чергу направлено на тих, хто*

*сьогодні працює на об'єктах критичної інфраструктури громади, на промислове підприємство, хто сьогодні є тим бюджетом... найбільш бюджетотворюючими. І також на об'єктах комунальної власності.  
Представниця місцевого органу влади*

У кількох громадах особливу увагу приділяють людям похилого віку та людям з інвалідністю з числа ВПО, адже вони не можуть забезпечувати себе самостійно. За словами однієї з учасниць фокус-груп, ВПО, які є непрацездатними, часто літнього віку, отримують пропозиції поселення в невеликих населених пунктах, які є менш пріоритетними для працездатних осіб у пошуку роботи або сімей з дітьми, що потребують освітньої інфраструктури.

*Наразі з того, що зараз найбільше пропонують, то я знаю, що зараз в районах, в невеличких містечках переробляються гуртожитки або ремонтуються, будуються модульні містечка. І пропонують, що хто не може жити у Львові, особливо хто не прив'язаний, у кого немає малих дітей, які повинні ходити в школу, то переважно це пропонують людям, які вже непрацездатні, похилого віку, 60+ перебраться туди, десь в краці умови. От буквально сьогодні розмовляла із знайомою жінкою, яка жила тут у Львові в прихистку, вона перебралася в Олесько. Там зробили один поверх гуртожитку, повністю ремонт, все нове і в кімнаті є душ, туалет і проживає, наприклад, ну, якщо ти одна приїхала, то одна живеш, а якщо родина, то родина. Але ж це віддалено від Львова.  
ВПО, яка проживає у модульному містечку*

Водночас представники деяких громад мали застереження щодо порядку черговості і нарахування балів, які пропонуються на національному рівні, звертаючи увагу на приклади ситуацій, при яких пріоритет надавався чи мав би надаватися не тим людям, яким це було б найбільш справедливо, на їхню думку. Зважаючи на це, висловлювалися міркування про те, що, крім чітких правил пріоритизації, інколи важливо мати гнучкість для кращого вирішення кожної конкретної ситуації.

*Знаєте, якщо чесно, я б не зовсім хотіла до тих категорій так прив'язуватися. Бо, як практика свідчить, коли такі сім'ї мають свою це таку більш вразливішу категорію, то вони мають завжди більшу допомогу. І в нас такі були випадки, що коли приїжджала, наприклад, молода сім'я, мама молода з однією дитиною, а чоловік в ЗСУ і вони там втратили житло, то вона насправді немає ніяких таких пільг. Бо вона молода мама, вони не багатодітні, немає, слава богу, інвалідності. Ну, він, так, в ЗСУ, але зараз дуже багато в ЗСУ. І вона, ну, в моїх, в нашому такому баченні, я би дуже хотіла звернути увагу на ті сім'ї, які є постраждалими від війни, звісно. І які потребують допомоги.  
Представниця місцевого органу влади*

З іншого боку, на думку деяких громад, надання житла відповідно до черговості подання заяви, якщо дві особи мають однакові статуси, є виправданим і оптимальним. Це може також допомогти уникнути непрозорості прийняття рішень, ризиків корупції і додаткового адміністративного навантаження на місцеві органи влади. З цієї пер-

спективи зменшення дискреції при прийнятті рішення робить процес справедливим, прозорішим і збільшує довіру до нього.

*Через те, що в нас є різні квартири і, відповідно, є однокімнатні, двокімнатні, і ми не зможемо, скажімо так, ні за якими іншими критеріями судити, що ця людина потребує поселення, а ця не потребує. Якщо вони однаково потребують [...], однаковий мають статус ВПО, то, відповідно, першим має іти той, хто перший в списку, на жаль. Тобто той, хто перший подав документи. Інакшого способу тут немає, бо якщо ми почнемо бавитися в комісії і присуджувати критерії, бали, то все це пахне непрозорістю і подальшою можливістю зловживання. Тобто треба мінімізувати вплив людини на прийняття рішення.*

*Представник місцевого органу влади*

Інформанти й інформантки розповідали, що у громадах, де немає вільних місць у МТП, люди, які надсилають звернення, можуть не ставати на облік, а продовжувати пошуки, адже їхня потреба у житлі є актуальною нагально і не може чекати. Через це у громадах, де немає вільного житла, «черга» може не утворюватися. Така ситуація вказує на потребу централізованого реєстру місць тимчасового проживання, соціального (у вузькому розумінні) і тимчасового житла, включно з інформацією про наявність вакантних місць, а також потреби у такому житлі.

*Бо коли до тебе дзвонять внутрішні люди, переселенці, і шукають житло, то вона не буде стояти в тебе місяць на черзі шукати житло. Бо їй вже треба завтра жити. Ну, або це, дійсно, люди, які плануються до виселення, або немає такої черги.*

*Представниця місцевого органу влади*

Серед учасників і учасниць фокус-груп відповіді щодо **ставлення до квартирних «черг»** були неоднорідними. Кільком людям вдалося стати на облік, тоді як інші навіть не намагались цього зробити, оскільки були переконані, що таким чином отримати житло неможливо, зокрема через велику кількість пільгових категорій.

*Навіть не пробувала, бо знаю, що то нереально. [...] Я знаю, що в першу чергу це буде для людей із інвалідністю, якщо в сім'ї якісь поранені хлопці із ЗСУ. Тобто я розумію, що якщо моя черга, як і дійде, то люди стільки не живуть.*

*ВПО, яка проживає у модульному містечку*

*Вона зовсім не просувається і ніякої відповіді немає. Сказали: «Можете не чекати». Тобто я ходила два рази і запитувала, і мені прислали відповідь, що я стою на черзі, але, ну, тобто мені сказали не в пряму, а просто так.*

*ВПО, яка проживає у модульному містечку*

Водночас одна з інформанток змогла поселитися в контейнерному містечку завдяки тому, що стала на «чергу» у Центрі надання адміністративних послуг.

*Також мене зустріли. Жили ми в дитсадочку місяці три з донькою. Потім ми... я також становилася в ЦНАПі у чергу. І мені буквально подзвонили там, я тільки*



*стала в чергу [замислилась]... Мені дали телефон, я подзвонила і мені запропонували в той же день буквально, якщо хочете, з дитиною. ВПО, яка проживає у модульному містечку*

Окрім обліку і «черг», ще одним **методом визначення попиту на житло** серед ВПО є опитування ВПО у громадах.

*Коли ми промоніторили наше населення і поспілкувалися тісно з ВПО, то визначили, що з початком військової агресії в нас кількість населення збільшилась десь на 15%. І близько 85% населення ВПО, коли ми з ними спілкувалися, проводили опитування, то вони виявили бажання залишитися в нас в нашій громаді на постійне місце проживання. Але 24% із них мають проблеми з житлом. Представниця місцевого органу влади*

### 4.3. Правила проживання

Проживання у соціальному житлі регулюється договором найму, зразок якого є додатком до [Постанови Кабінету Міністрів від 23 липня 2008 року № 682](#). Всі права й обов'язки орендарів та орендарок, а також підстави для виселення з соціального житла вказані у статтях 25–28 [Закону «Про житловий фонд соціального призначення»](#). Користування житлом з фондів житла для тимчасового проживання (як для ВПО, так і на загальних засадах) здійснюється на підставі договору за [формою](#), встановленою наказом Держкомунгоспу від 14 травня 2004 року № 9. Для місць тимчасового проживання приклад договору і правила проживання були встановлені [Постановою Кабінету Міністрів від 1 вересня 2023 року № 930](#).

**Законодавчо встановлені переліки прав та обов'язків** мешканців і мешканок різних типів житла різняться через різну специфіку використання житла, але також і неоднорідність законодавства та різну деталізованість прав і обов'язків у різних нормативних документах, що регулюють різні типи житла. Наприклад, у постановах про тимчасове житло та місця тимчасового проживання вказано про обов'язок дотримуватися правил пожежної безпеки і не використовувати речовин, які можуть завдати шкоди життю та здоров'ю оточуючих, хоча щодо соціального житла (у вузькому розумінні) це не прописано прямо.

Спільними для трьох типів житла є такі права мешканців і мешканок:

- своєчасне отримання житлово-комунальних послуг належної якості;
- отримання повної та достовірної інформації стосовно житлово-комунальних послуг;
- належне утримання й обслуговування будинку, зокрема проведення своєчасної підготовки житлового будинку і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період.

Щодо інших прав, у Законі про соціальне житло багато уваги приділяється правам, пов'язаним із наданням комунальних послуг. У Постанові про тимчасове житло та додатку до нього, який містить приклад договору, перелік прав мешканців і мешканок є дуже коротким. Місця тимчасового проживання у багатьох випадках не передбачають проживання в окремій квартирі чи навіть кімнаті, натомість мають багато майна спільного користування, тому серед переліку прав мешканців і мешканок передбачене право користування таким майном на рівних умовах. Крім цього, постанова про МТП встановлює право проживання з тваринами.

Щодо обов'язків, то спільними для мешканців і мешканок усіх трьох типів житла є такі обов'язки:

- використання житла за призначенням;
- утримання житла в належному стані;
- відшкодування будь-яких збитків, спричинених з вини мешканців і мешканок (наприклад, ремонти пристроїв, що вийшли з ладу з їхньої вини).

Спільними для соціального житла (у вузькому розумінні) та тимчасового житла є обов'язки дотримуватись правил утримання житлового будинку і прибудинкової території та вчасно вносити плату за комунальні послуги. Ці обов'язки не є прописані як обов'язкові для МТП.

До врегулювання питання функціонування МТП [Постановою Кабінету Міністрів від 1 вересня 2023 року № 930 практики регулювання правил проживання у місцях тимчасового проживання](#) у різних громадах відрізнялися. З одного боку, це було перевагою, адже кожен об'єкт має свої особливості, а наявність донорського фінансування може потребувати також врахування умов донорів. З іншого боку, відсутність стандартизованого договору та правил проживання залишала можливість не укласти договори з мешканцями і мешканками. Це створювало ґрунт для виникнення ситуацій порушення прав усіх сторін, а найбільше — самих внутрішньо переміщених осіб.

Ті громади, які до 1 вересня 2023 року мали власні типові договори для проживання у МТП, складали їх самостійно, спільно з донорами або за допомогою спеціалізованих громадських організацій.

*Ми звернулись до [національної громадської організації]. Тому що ніхто не розробляв такі з людьми в прихистках. Не було такого. Да, да. Хотілось би, звичайно. Ну, вони, напевно, зі свого досвіду так створили цей договір. Представниця місцевої громадської організації*

Серед умов виселення, які громади передбачали у договорах і які згадували представниці громад, із котрими ми провели глибинні інтерв'ю, були такі:

- неоплата комунальних послуг протягом пів року (якщо така оплата передбачена договором);
- розпивання алкогольних напоїв;

- «неадекватна поведінка»;
- скарги від інших мешканців і мешканок;
- порушення інших правил проживання, вказаних у договорі;
- втрата статусу ВПО.

У більшості випадків громади не мали досвіду виселення ВПО. Якщо виникали конфліктні ситуації, вони намагалися їх вирішити самостійно або з допомогою поліції, а виселення розглядали як останню опцію, адже розуміли, що мешканці та мешканки не мають іншого житла.

*Ну, наразі стараємося вирішувати це власними силами і засобами. Але всі прекрасно знають, що якщо десь буде трошки, скажімо, не до кінця коректно себе вести, значить, буде застосовано і це виселення.*

*Представник місцевих органів влади*

*Згідно цього договору, в порушення умов проживання можна їх виселити. Але ми знаємо, що за люди, і якщо ми їх виселим, то, скажімо так, що вони остануться на вулиці. То тут ми мусимо терпіть, мусимо. Таких випадків, щоб ми виселяли, немає. Все іде... іде, проводяться розмови виховного характеру. Підключається міліція, ну...*

*Представник місцевого органу влади*

Водночас у кількох випадках були приклади ситуацій, які все ж призводили до виселення.

*Тобто да, і воно все прописано в договорі. І в нас були кейси, коли людей виселяли. Ну, хто там н'є, я не знаю, якесь там.*

*Представниця місцевої громадської організації*

*Ну, був один випадок тяжкого виселення, але це, ну... не було постійне місце. І тим більше, в даній ситуації це вже було принципово для нас, тому що, ну... людина там через 6 місяців все ще не хотіла виселятися, а їй було, ну... до речі, найбільше надано супроводу, підтримки і тому подібного. Але це було просто бажання людини використати всі можливі речі.*

*Представниця місцевої громадської організації*

У одній із громад був випадок, коли людину не поселили у житло, адже це створювало би незручності для інших мешканців і мешканок.

*А в неї шість котів. І вона дуже-дуже хотіла заїхати. Але ми опитали тих людей, які на той час там жили, люди сказали, що, на жаль, неможливо, щоб шість котів було. Тому, на жаль, таку людину не змогли ми підселити. Ну, маємо враховувати всі інтереси. Тому що це все ж таки типу як гуртожиток.*

*Представниця місцевої громадської організації*

У деяких випадках до 1 вересня 2023 року в МТП умови та правила проживання викладалися не у формі договорів, а у вигляді переліку, з яким ознайомлювалися меш-

канці та мешканки і, в частині випадків, підписували цей документ.

Проживання в соціальному житлі (у вузькому розумінні) є умовно безстроковим: Закон не визначає типового **терміну дії договору**, але передбачає щорічний моніторинг належності людини до категорій, що мають право на отримання соціального житла (у вузькому розумінні). Тимчасове житло надається на термін до 1 року з можливістю продовження. Договір про користування приміщеннями МТП укладається строком на 6 місяців з можливістю продовження на наступний строк. Оскільки до 1 вересня 2023 року терміни проживання у місцях тимчасового проживання не були врегульовані у законодавстві, у громадах, які ми дослідили, таке житло надавалося на різні терміни, наприклад:

- на пів року з постійним пролонгуванням або можливістю продовження;
- на рік з можливістю безстрокового продовження;
- безстроково.

У одній із громад житло для ВПО розглядали як основу для адаптації ВПО, тому прагнули до мінімального терміну проживання протягом 2 років. Інша громада мала таку ж мотивацію, але пропонувала термін проживання на пів року.

*Для того, щоб через 2 роки, по можливості швидше, дана сім'я змогла сама себе опікувати, і адаптуватися, і, наприклад, знайти чи нове житло, чи працевлаштування.*

*Представниця місцевого органу влади*

Щодо **оплати за житло** для ВПО, у всіх досліджених нами випадках мешканці та мешканки проживали в ньому безоплатно, здебільшого не оплачуючи навіть комунальні послуги. Забезпечити це допомагала, зокрема, компенсація витрат на комунальні послуги державою або донором.

*Ну, так як... скажімо так, будем держать це приміщення до тих пір, поки буде держава допомагати його придержуватись. Так як це не мешканці, ці переселенці ні за що не платять. Ні за воду, ні за квадратуру, ні за світло, ні за електроенергію.*

*Представник місцевого органу влади*

Окрім комунальних послуг, у деяких випадках мешканкам і мешканцям МТП на їхнє прохання надавалися також інші додаткові послуги — наприклад, телебачення через інтернет. Такі послуги мешканці та мешканки оплачували здебільшого самостійно.

#### 4.4. Зони відповідальності

Згідно з [Законом «Про житловий фонд соціального призначення»](#), відповідальними за утримання, розподіл, облік і наповнення фондів **соціального житла (у вузькому розумінні)** є органи місцевого самоврядування. Також вони є відповідальними за

створення місцевих програм розвитку соціального житла. Кабінет Міністрів України, центральні органи виконавчої влади та місцеві державні адміністрації, у свою чергу, є відповідальними за розробку загальнодержавної програми розвитку соціального житла (у вузькому розумінні) та контроль за її виконанням, а також координацію цієї програми і місцевих програм розвитку соціального житла (у вузькому розумінні), прийнятих місцевим самоврядуванням. Орган місцевого самоврядування, який надає соціальне житло (у вузькому розумінні), проводить щорічний моніторинг доходів домогосподарства за попередній рік. У разі підвищення доходів до певного рівня, визначеного законом, отримання іншого приміщення, подання недостовірних даних щодо доходу, порушення правил користування житлом та через інші причини, встановлені законом, договір може бути розірваним. Роль міжнародних/благодійних організацій може полягати у створенні житла.

Відповідно до [Постанови Кабінету Міністрів від 31 березня 2004 року № 422](#), на органах місцевого самоврядування лежить відповідальність за наповнення фондів житла для **тимчасового проживання**, ведення обліку і розподілу житла, контроль за цільовим використанням фонду житла для тимчасового проживання та його утриманням, технічною експлуатацією і ремонтом. Як і у випадку з соціальним житлом (у вузькому розумінні), міжнародні/благодійні організації можуть виконувати роль донора.

Згідно з [постановою № 495](#), стосовно **тимчасового житла для ВПО** зони відповідальності розподілені так само, як і для «загального» житла тимчасового призначення. Водночас постанова № 495 деталізує повноваження міжнародних донорів, дозволяючи визначати умови надання житла в угодах із донорами.

Для створення тимчасового житла для ВПО держава може надавати субвенції. [Постанова Кабінету Міністрів від 4 жовтня 2017 року № 769](#) затвердила порядок та умови надання субвенцій із державного бюджету місцевим бюджетам з метою підтримки територій, що зазнали негативного впливу внаслідок збройного конфлікту. Зокрема, ці кошти можуть бути спрямовані на будівництво, реконструкцію і придбання тимчасового житла для ВПО. Умовами для цього є наявність проектної документації, а також співфінансування з місцевого бюджету на рівні не менше 30%. У 2022 році субвенції [отримали](#) Дніпропетровська, Донецька, Запорізька, Миколаївська, Сумська, Харківська, Херсонська та Чернігівська області.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів від 1 вересня 2023 року № 930, відповідальними за створення **місць тимчасового проживання** є органи місцевого самоврядування. З боку обласних адміністрацій повинен відбуватися регулярний моніторинг та контроль виконання вимог і ведення обліку місць тимчасового перебування, а також вільних ліжко-місць. Протягом шести місяців з дати набуття Постановою чинності обласні адміністрації повинні забезпечити приведення житлових умов у місцях тимчасового проживання у відповідність з її вимогами. [Постанова Кабінету Міністрів від 11 березня 2022 року № 261](#) регулює надання державою компенсації за комунальні послуги, зокрема й для МТП.

Таблиця 2. Варіативність розподілу відповідальності стейкхолдерів у питанні житла для ВПО (згідно з законодавством)

Тип житла	Соціальне житло	Тимчасове житло	Тимчасове житло для ВПО	Місце тимчасового проживання
Органи місцевого самоврядування	Утримання, розподіл, облік та створення житла; створення місцевих програм розвитку соціального житла	Утримання, розподіл, облік, створення житла	Утримання, розподіл, облік, створення житла	Створення, розподіл та утримання місць тимчасового проживання
Кабінет Міністрів, центральні органи виконавчої влади, місцеві державні адміністрації	Розробка загальнодержавної програми розвитку соціального житла (у вузькому розумінні) та контроль за її виконанням, а також координація цієї програми і місцевих програм розвитку соціального житла (у вузькому розумінні), прийнятих місцевим самоврядуванням		Надання субвенцій з державного бюджету місцевим бюджетам, спрямованих на будівництво, реконструкцію і придбання житла для ВПО	Регулярний моніторинг та контроль виконання вимог і ведення обліку місць тимчасового перебування, а також вільних ліжок-місць в такому житлі; компенсація витрат на комунальні послуги
Міжнародні/благодійні організації	Фінансування створення житла	Фінансування створення житла	Фінансування створення житла; можливість укласти угоди з органами місцевого самоврядування та визначити умови надання житла для ВПО	Фінансування створення МТП; можливість укласти угоди з органами місцевого самоврядування та визначити умови надання житла для ВПО

На основі проведених глибинних інтерв'ю ми виокремили також такі уявлення про зони відповідальності та практики розподілу відповідальності щодо створення житла для ВПО (в основному місць тимчасового проживання) за час від початку повномасштабного вторгнення<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Цей перелік не є вичерпним і він не стосується кожної громади у нашому дослідженні.

Таблиця 3. Варіативність розподілу відповідальності стейкхолдерів у питанні житла для ВПО (за результатами глибинних інтерв'ю із представниками громад)

Стейкхолдер	Зони відповідальності
Органи місцевого самоврядування	<ul style="list-style-type: none"> <li>• дослідження попиту</li> <li>• пошук приміщень</li> <li>• створення житла</li> <li>• управління житлом</li> <li>• пошук грантів і донорів</li> <li>• співфінансування</li> <li>• утримання житла</li> <li>• затвердження документації</li> <li>• адміністрування житла</li> <li>• створення власного фонду для фінансування житла</li> <li>• організація соціальної та психологічної допомоги мешканцям, а також створення умов для працевлаштування</li> </ul>
Обласні адміністрації	<ul style="list-style-type: none"> <li>• пошук донорів</li> <li>• співфінансування</li> <li>• створення конкурсних програм</li> <li>• облік пропозицій проєктів від громад</li> <li>• організація зустрічей громад із донорами для представлення своїх проєктів</li> <li>• подача заявок на донорські проєкти</li> <li>• надсилання запитів до громад щодо ділянок для будівництва</li> </ul>
Фонди/донори	<ul style="list-style-type: none"> <li>• співфінансування</li> <li>• постачання обладнання та меблів, проведення ремонтних робіт</li> <li>• компенсація оплати за комунальні послуги</li> <li>• встановлення вимог щодо використання житла</li> <li>• технічний та консультаційний супровід</li> <li>• пропозиція підрядників</li> <li>• розробка кошторису</li> <li>• встановлення вимог до будівельних робіт</li> </ul>
Кабінет Міністрів України	<ul style="list-style-type: none"> <li>• виділення коштів із державного бюджету для компенсації витрат на комунальні послуги</li> </ul>

Говорячи про свій досвід, представники і представниці громад у глибинних інтерв'ю зазначали, що загалом для них законодавство «не було і не є великою перепорою» при створенні житла для ВПО. Роль державних органів влади вони бачать передусім у кращому фінансуванні проєктів, адже саме брак фінансових ресурсів, на їхню думку, є ключовою перешкодою у створенні житла для ВПО. Переважно представники і представниці громад не згадували про роль органів державної влади з встановлення чи зміни законодавчої рамки щодо функціонування житла. Це може свідчити про нестачу систематичної двосторонньої комунікації між Урядом і органами місцевого самоврядування. Водночас як важливу підтримку інформанти та інформантки згадували допомогу у вигляді компенсації витрат на комунальні послуги, без якої громадам було б важко утримувати приміщення, створені за підтримки благодійних фондів та/або міжнародних організацій.

*Ну, відчувається, якщо би це упало на плечі громади або закладу який прийняв, то я думаю, що ми би зараз не розуміли, що і як треба було би робити. Тому що коштів би в рази не хватало.*

*Представник місцевого органу влади*

Водночас представники і представниці кількох громад висловлювали міркування, що в країні бракує загальнодержавної програми створення соціального (у вузькому розумінні) та тимчасового житла, а надання коштів громадам, у яких немає бачення розвитку житла та спроможності його створити, не дасть хороших результатів. З цієї позиції роль держави може полягати у створенні координаційного органу, який би надавав кошти на окремі проекти і координував співпрацю з донорами та інформував їх щодо потреб громад. Таку роль у деяких регіонах наразі виконують обласні адміністрації.

*Саме фінансування — воно нічого не вирішує. Якщо просто гроші кудись вливати, то вони кудись і будуть йти. Але загально від того віддачі особливої не буде. [...] Тобто не просто дати кудись гроші. Якщо дати, наприклад, 100 мільйонів доларів органу нашої місцевої влади, я глибоко переконаний, що вони будуть реалізовані в неналежний спосіб. Тому що немає ідеї, немає компетенції, немає бажання, немає візії.*

*Представник місцевої громадської організації*

Органи місцевого самоврядування мають можливість формувати **ради ВПО**, діяльність яких регулюється [Постановою Кабінету Міністрів від 4 серпня 2023 року № 812](#). Це консультативно-дорадчі органи, які об'єднують між собою ВПО та представників і представниць громади з проактивною громадянською позицією, відповідними досвідом і знаннями, щоб ефективніше захищати права та інтереси ВПО в регіоні. Такі ради діють на добровільних, позапартійних і волонтерських засадах. У випадку однієї з громад цей орган управляє житлом, вирішує проблемні питання ВПО, складає проекти, а також комунікує з іншими громадами.

У громадах, які ми дослідили, важливою у наданні житла для ВПО є роль структурних підрозділів органів місцевого самоврядування, відповідальних за питання освіти (відділ, управління або **департамент освіти**). При цьому вони зазвичай відіграють пасивну роль: або як надавачі приміщень, або як сторони договору про проживання. В одній громаді колишні працівники і працівниці школи залишилися працювати у місці тимчасового перебування, обладнаному в приміщенні колишнього закладу освіти, при цьому оплата їхньої праці фінансується управлінням освіти. У іншій громаді, де проводять реконструкцію корпусу університету, він також управляє заселенням житла.

Загалом, більшість заходів із забезпеченням ВПО житлом на місцевому рівні наразі відбуваються за підтримки **місцевих громадських організацій**. На основі проведених глибинних інтерв'ю можна виокремити такі практики участі організацій громадянського суспільства у забезпеченні ВПО житлом:



- часткове управління житлом;
- пошук донорів, написання проєктів, робота з фінансами, звітування;
- комунікація з мешканцями і мешканками, супровід мешканців і мешканок у разі непорозуміння;
- консультативна підтримка та юридична підтримка;
- проведення ремонту, створення житла.

Громадські організації можуть мати кращі компетенції з написання грантів або навички управління проєктами, а також генерувати альтернативні ідеї щодо створення та переоблаштування житла. Натомість місцеві органи влади у більшості випадків є балансоутримувачами будівель комунальної власності і можуть взяти на себе роль, пов'язану з адміністративними та юридичними питаннями. Таким чином, співпраця між цими сторонами відіграє важливу роль у створенні житла для ВПО.

## 4.5. Створення житла

Закон [«Про житловий фонд соціального призначення»](#) пропонує вісім шляхів створення **соціального житла (у вузькому розумінні)**, серед них:

- будівництво нового житла;
- реконструкція наявного житла;
- отримання житла в дар від громадських, міжнародних організацій та приватних осіб;
- передача в комунальну власність житла, вилученого на підставі судових рішень, або безхазяйного, або відумерлого;
- передача забудовниками частки житлової площі в новозбудованих будинках;
- передача в комунальну власність соціального житла, побудованого за кошти державного бюджету;
- використання на договірних засадах приватного житлового фонду.

Норма житлової площі соціального житла регулюється Житловим кодексом України та становить 13,65 квадратних метрів житлової площі на одну особу. Соціальне житло повинне відповідати архітектурно-планувальним і технічним нормам, санітарно-гігієнічним вимогам, будівельним нормам, стандартам і правилам щодо доступності для маломобільних груп населення, зокрема й для осіб з інвалідністю, та бути придатним для проживання. Норми щодо будівництва чи реконструкції житлових будинків визначають Державні будівельні норми [В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення»](#) (ці норми не поширюються на проєктування житла для тимчасового проживання).

Фонди **житла для тимчасового проживання** можуть формуватися такими шляхами:

- викуп (придбання) житла;
- будівництво нового житла;
- реконструкція наявних будинків і гуртожитків;
- переобладнання нежитлових приміщень у житлові;
- передача житла в комунальну або державну власність;
- капітальний ремонт об'єктів житлового фонду, зокрема об'єктів соціального призначення.

Мінімальна площа тимчасового житла визначається виходячи з норми у не менш як 6 квадратних метрів житлової площі на одну особу, що є меншим, ніж норма забезпечення площею у соціальному житлі. Житлові приміщення фондів житла для тимчасового проживання повинні відповідати санітарним і технічним вимогам.

Вимоги до **місць тимчасового проживання** ВПО перелічені у [Постанові Кабінету Міністрів від 1 вересня 2023 року № 930](#) і чітко встановлюють мінімальні стандарти, яким має відповідати таке житло. Зокрема, норма площі для одного ліжко-місця становить не менше 6 квадратних метрів, які використовуються для облаштування спального місця, зберігання особистих речей, постільних речей (матрац, подушки, ковдри, постільна білизна). Будівлі повинні мати безперешкодний доступу для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення. Передбачені також обмеження щодо використання певних будівель.

Місцями тимчасового проживання не можуть бути будівлі, що перебувають у господарському віданні чи в оперативному управлінні військових частин, закладів, установ та організацій Національної гвардії, Служби безпеки, Державної прикордонної служби, Збройних сил, Державної спеціальної служби транспорту, Міністерства оборони, Міністерства внутрішніх справ, Міністерства юстиції, Національної поліції, Державної кримінально-виконавчої служби, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації, Державної служби з надзвичайних ситуацій (крім тих, що розташовані поза межами військових частин, закладів, установ, організацій), будинків дитини, дитячих будинків, дитячих будинків-інтернатів, психоневрологічних інтернатів, будинків-інтернатів для громадян похилого віку та осіб з інвалідністю, спеціальних будинків-інтернатів системи соціального захисту населення та діючих закладів охорони здоров'я (крім санаторно-курортних закладів).

На практиці частина місць тимчасового проживання ВПО наразі не є доступними для маломобільних категорій (людей похилого віку та людей з інвалідністю). Необхідність вирішення цього питання впродовж 6 місяців після набуття чинності Постановою № 930 може стати викликом, подолання якого потребуватиме фінансових ресурсів. Можливими сценаріями виглядають також закриття МТП, які не відповідають стандартам,

що може залишити їхніх мешканців і мешканок без даху над головою, або продовження функціонування цих МТП попри їхню невідповідність вимогам постанови.

Порівняти переваги і недоліки різних **шляхів створення фондів житла** можна таким чином. Отримання житла в дар, передача забудовниками і передача житла, побудованого за кошти державного бюджету, є найкращими способами поповнення комунального житлового фонду для територіальних громад, адже вони не потребують фінансових витрат. Водночас ці способи наразі або взагалі не застосовуються, або застосовуються в унікальних одиничних випадках. Використання приватного житла на договірних засадах наразі не використовується через недостатність нормативного регулювання. Водночас цей варіант не є ефективним у довгостроковій перспективі. Отримання безхазяйного, відумерлого або вилученого за рішенням суду житла є для громад можливістю наповнити комунальний житловий фонд без витрати значних фінансових ресурсів. Водночас цей варіант може потребувати адміністративної спроможності, а також може бути менш актуальним для частини громад через брак або незначну кількість безхазяйного, відумерлого або вилученого за рішенням суду житла. Переобладнання дозволяє створити житло відносно швидко, дешево і без потреби проходження значних адміністративних процедур, водночас його якість і довготривалість використання може бути нижчою. Капітальний ремонт і реконструкція, порівняно з переобладнанням, потребують більше часу, коштів і адміністративних процедур, але дозволяють краще врахувати специфічні потреби щодо якості житла. При цьому проведення реконструкції може передбачати зміну геометричних параметрів, а також функціонального і цільового призначення об'єкта. Перевагами переобладнання, капітального ремонту та реконструкції над новим будівництвом є використання уже наявних будівель, що є більш екологічно сталим, відносно менша вартість і відносно менша кількість адміністративних процедур. Водночас будівництво дозволяє створити житло у тих випадках, коли доступних для перевикористання приміщень немає, а також якнайкраще, порівняно з іншими варіантами, врахувати різні специфічні потреби.



Таблиця 4. Переваги і недоліки різних шляхів створення соціального житла (у широкому розумінні)

Шляхи створення житла	Переваги	Недоліки
Будівництво	Можливість врахування всіх специфічних потреб і бажаних стандартів при плануванні	Відносно велика вартість; відносно довга тривалість (найбільша з усіх варіантів); складність бюджетного фінансування проєктів тривалістю понад 1 рік; необхідність наявності земельної ділянки; складність супутніх адміністративних процедур порівняно з переобладнанням
Реконструкція	Можливість використання вже наявних споруд, які раніше не були призначені для проживання; порівняно з переобладнанням і капітальним ремонтом більша можливість пристосувати споруду до специфічних потреб	Складність супутніх адміністративних процедур порівняно з переобладнанням; відносно велика вартість; відносно довга тривалість
Отримання в дар	Відсутність фінансових витрат	Вкрай мізерна кількість охочих передати житло в дар; обмеження уже наявних споруд можуть впливати на можливість врахування всіх специфічних потреб
Отримання беззаявного, відумерлого або вилученого за рішенням суду	Відносно низька вартість (можуть бути потрібні кошти на здійснення необхідних ремонтних робіт)	Різна кількість такого майна у громадах, яка може бути не дуже великою, особливо у місцях, де є більше економічної активності і більше потреби у житлі; можлива потреба проходження складних адміністративних процедур
Передача забудовниками	Відсутність фінансових витрат	Відсутність зобов'язань і стимулів для забудовників передавати житло
Передача збудованого за кошти державного бюджету	Відсутність фінансових витрат	Відсутність або вкрай мізерна кількість такого житла
Використання на договірних засадах приватного	Можлива швидкість впровадження; фінансова ефективність у короткостроковій перспективі	Фінансова неефективність у довгостроковій перспективі; можливий брак приватного фонду, придатного для залучення у певних громадах
Викуп (придбання)	Можлива швидкість впровадження	Відносно велика вартість; можливий брак фонду, придатного для викупу у певних громадах
Переобладнання	Можливість використання уже наявних споруд; можлива швидкість впровадження; відносно низька вартість; відносна простота супутніх адміністративних процедур порівняно з будівництвом чи реконструкцією	Обмеження функціонального та цільового призначення у разі нетимчасового використання; обмеження уже наявних споруд можуть впливати на можливість врахування всіх специфічних потреб
Капітальний ремонт	Можливість використання уже наявних споруд; порівняно з переобладнанням більша можливість пристосувати споруду до специфічних потреб	Обмеження функціонального і цільового призначення у разі нетимчасового використання; складність супутніх адміністративних процедур порівняно з переобладнанням; порівняно з реконструкцією менша можливість пристосувати споруду до специфічних потреб

Створення всіх типів житла є можливим за кошти державного та місцевих бюджетів, а також кошти приватних юридичних і фізичних осіб (у тому числі добровільні внески, кошти донорів). У більшості випадків на практиці, за результатами глибинних інтерв'ю, створення житла для ВПО, зокрема місць тимчасового проживання, відбувалося за спільного фінансування як із місцевих бюджетів, так і за донорські кошти. Це дає можливість дофінансувати проєкти, для яких не було достатньо одного джерела коштів. Крім того, залучення грошей з різних джерел дозволяє покрити ті статті витрат, щодо яких є обмеження або складні процедури чи то з боку донорів, чи то у разі бюджетного фінансування. Окрім цього, співфінансування може бути також вимогою донорів.

*Наші правила закупівель «Прозорро», вони є більш швидкими, ніж міжнародні правила закупівель. І коли ми говоримо про будівництво багатоквартирних будинків, то ми якраз підготувати будівельний майданчик і підвести туди інженерні мережі можемо набагато швидше, щоби почати будівництво, якщо ми робимо це за свої гроші. Тому що, вибачте, але ці міжнародні правила, вони там місяцями погоджуються: тендерна документація, потім самі процедури, потім погодження результатів. Це набагато довше, ніж наша система «Прозорро». Тому це теж одна з причин, чому важливо так. Для себе ми прийняли таке рішення, що це добре — розділяти саме на такі етапи і розподіляти межі фінансування таким чином. Представник місцевого органу влади*

Загалом з відповідей на запити на публічну інформацію до обласних і районних адміністрацій ми отримали дані про наявність щонайменше 559 **приміщень для потенційного переоблаштування під житло** для ВПО<sup>6</sup>. Більшість запропонованих приміщень є нежитловими приміщеннями, що не перебувають у користуванні і потребують реконструкції, капітального чи поточного ремонту, пристосування.

Частина обласних адміністрацій беруть на себе роль із систематизації інформації про потенційні приміщення для переобладнання — як ті, що перебувають у їхньому підпорядкуванні, так і ті, що перебувають під опікою громад. Частково ця роль має на меті скоординувати донорські ресурси та виступити посередником між донорською організацією, яка звертається спершу до обласної адміністрації з проханням надати приміщення, та безпосередньо громадами, у яких вони знаходяться. Так само на рівні громад значна кількість органів влади вже проводять облік потреб у забезпеченні житлом, зокрема й серед ВПО, а також проводять оцінку наявних приміщень, які доступні для переобладнання<sup>7</sup>.

Водночас деякі громадські експерти, з якими проводилися глибинні інтерв'ю, повідомляли про те, що інформація про будівлі, придатні до переоблаштування для створення житла для ВПО, яку надають місцеві органи влади, може не завжди включати всі необхідні деталі стосовно можливих адміністративних і технічних обмежень. Такі

<sup>6</sup> Кількість приміщень для переобладнання за областями, а також інформація про типологію відповідей на запити надана в додатках.

<sup>7</sup> Приклади створеного або переобладнаного житла для ВПО, а також приклади об'єктів, які можуть бути переобладнані у таке житло, у громадах, з представниками і представницями яких були проведені інтерв'ю в рамках цього дослідження, надані у додатках.

обмеження можуть стосуватися статусу будівлі або необхідності отримання погоджень інших органів влади на її переоблаштування.

*Якщо ти прийшов і кажеш, чи є якась будівля [...], тут або там, вони ніколи тобі не скажуть про те, що окей, але там є збоку оця, але вона в іншій власності. Дивіться, от, не знаю, ось список, №. Ну, тобто воно настільки ще роздріблено всередині простору, що дуже складно зрозуміти, що по факту можна зробити. Бо ніби всі кажуть: «Да, ми можемо все, і земля є, і будівля є». А по факту, коли ти добираєшся до реальної потреби, що ти шукаєш будівлю, в тебе вже є гроші, то їх майже нереально знайти. Представниця місцевої громадської організації*

## 4.6. Управління й утримання

Відповідно до законодавства, управління, належне обслуговування та ремонт житла з фондів соціального та тимчасового призначення, місць тимчасового проживання, а також упорядкування й утримання прибудинкових територій є **відповідальністю** органів місцевого самоврядування. Вони мають підтримувати таке житло у належному стані за кошти місцевих бюджетів.

Попри те, що [Закон](#) визначає соціальне житло (у вузькому розумінні) як таке, що надається безоплатно, він також вказує, що користування цим житлом є платним. Стаття 28 Закону визначає, що **розмір плати за користування** соціальним житлом (у вузькому розумінні) визначається для кожної людини індивідуально. Він не може перевищувати 20% сукупного доходу домогосподарства, а також має враховувати дохід домогосподарства, площу житла, кількість осіб, які проживають у житлі, перелік отриманих житлово-комунальних послуг і місце розташування будинку. Детальний порядок розрахунку плати за соціальне житло (у вузькому розумінні) затверджений [Постановою Кабінету Міністрів від 7 лютого 2007 року № 155](#). Закон передбачає, що частина плати за користування соціальним житлом (у вузькому розумінні) може покриватися державною допомогою. Крім цього, він визначає, що органи місцевого самоврядування можуть використовувати плату за найм соціального житла (у вузькому розумінні) «виключно на формування та утримання житлового фонду соціального призначення, а також на його пристосування до потреб осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю».

[Порядок](#), що регулює користування тимчасовим житлом, передбачає, що, крім комунальних послуг, люди, яким надане тимчасове житло, повинні сплачувати також плату за користування житлом, розмір якої встановлюють обласні адміністрації. При цьому [Порядок](#), що регулює користування тимчасовим житлом для ВПО, згадує лише обов'язок сплати «житлово-комунальних та інших послуг», не згадуючи плати за користування таким житлом. Проживання у місцях тимчасового проживання є безоплатним.

Фактично, наразі немає ні ефективної системи державної допомоги для покриття витрат на користування різними типами соціального житла (у широкому розумінні), ні ефективної системи внесення плати мешканками і мешканцями. Такої плати або взагалі немає, або вона є мізерно малою. Однією з причин цього може бути те, що наявна модель соціального житла (у широкому розумінні) спрямована на відносно вузьку когорту людей, які є найбільш соціально вразливими, тому або не мають можливості вносити оплату, або розмір доступної для них оплати є надто малим. Зважаючи на це, органи місцевого самоврядування не мають доходів від надання соціального житла (у широкому розумінні) у користування, які б могли покрити хоча б частину витрат на утримання і розвиток такого житла.

У випадку соціального житла (у вузькому розумінні) і тимчасового житла **плату за спожиті комунальні послуги** вносять мешканки та мешканці такого житла. У випадку місць тимчасового проживання оплата спожитих комунальних послуг може бути компенсована державою відповідно до [Постанови Кабінету Міністрів від 11 березня 2022 року № 261](#). За перші 17 місяців повномасштабного вторгнення Уряд [витратив](#) 579 мільйонів гривень на здійснення такої компенсації. Виплата компенсацій відбувається з затримкою: у січні 2024 року було повідомлено про виплату компенсацій за період до липня 2023 року. У довготривалій перспективі скасування цієї компенсації за комунальні послуги з боку держави може стати випробуванням для багатьох громад, бо певна кількість ВПО, зокрема ті, що належать до вразливих соціальних груп, не мають достатньо фінансових ресурсів для оплати комунальних послуг.

Громади співпрацюють з **благодійними організаціями** для забезпечення ВПО гуманітарною допомогою та продуктами харчування або проведення ремонтів у приміщеннях.

Стаття 24 [Закону про соціальне житло](#) містить перелік обов'язків наймодавця житла (тобто власника житла, яким є орган місцевого самоврядування), що більш деталізовано описує його роль **в управлінні житлом**, проте Закон не містить уточнень, як має бути організоване це управління. Таких деталей також не надає і [Постанова Кабінету Міністрів від 31 березня 2004 року № 422](#) щодо тимчасового житла. Щодо місць тимчасового проживання, у пункті 9 [Постанови Кабінету Міністрів від 1 вересня 2023 року № 930](#) вказані обов'язки керівника або керівниці місця тимчасового проживання, проте не деталізовано, як саме має відбуватися обслуговування такого житла і як має відбуватися фінансування цього адміністрування. З одного боку, це надає органам місцевої влади гнучкість у вирішенні питань адміністрування соціального житла (у вузькому розумінні), тимчасового житла та місць тимчасового проживання, але з іншого боку, щонайменше деякі громади можуть потребувати підтримки у цьому питанні.

За результатами глибинних інтерв'ю бачимо, що **практики адміністрування й утримання** житла для ВПО, передусім місць тимчасового проживання, організовані в громадах по-різному, залежно від фінансових та організаційних спроможностей представників і представниць громад і мешканців та мешканок. Переважно у громадах немає додаткових коштів на створення окремого органу, який би займався управлін-

ням житла для ВПО, проте у більшості випадків є одна людина, яка відповідальна за комунікацію та поселення ВПО. Працівники і працівниці органів місцевої влади або установ, на базі яких утворені МТП, виконують ці обов'язки в межах свого робочого часу або на волонтерських засадах. Прибирання та підтримка порядку і чистоти можуть бути відповідальністю як адміністративних працівників і працівниць чи відповідних муніципальних служб, так і самих мешканців і мешканок. Для частини громад причиною вибору такого рішення є бажання уникнути додаткових витрат з бюджету громади.

*Просто ніхто ним не управляє. Ну, ми коли його робили, ми зробили максимально так, що це... що люди мають свій індивідуальний простір. Відповідно, в них є дуже мало, скажімо, місць, де вони дець... де вони потребують якогось окремого за ними догляду. Чи це якихось інших речей. Тому, фактично, є уповноважена особа, яка здійснює просто попри свої основні завдання... здійснює комунікацію і нагляд, відповідно, за цим будинком. І відповідно, є людина, яка там тримає порядок всередині будівлі і зовні. Цього є достатньо для того, щоб це соціальне житло функціонувало належним чином. Тому що ми так само повинні розуміти, що це все рівно будь-які, там, органи управління, потім дець якісь дуже-дуже багато послуг. Це все падає, напевно, на плечі громади, і за це все треба платити великі кошти.*  
Представник місцевого органу влади

*Прибирання приміщення, все полягає... іде на їхні особисті, скажімо, руки. Вони особисто, самі, без ніякого... як правильно вам сказати? На добровільній основі. Без ніякого примусу чергують, прибирають, миють, убирають, і ставляться з шаную до приміщення.*

*Представник місцевого органу влади*

Ремонтні роботи та вивіз сміття громади покладають на вже наявні комунальні підприємства, фінансуючи їх із місцевого бюджету так само, як і ідентичні послуги для інших об'єктів, які перебувають у комунальній власності.

*Якщо там стаються якісь ситуації [...] якісь такі дрібні, почали якісь там баки протікати, резервуари на воду. Ну, то в нас є завгосп в міській раді. Він ходить туди і так само дивиться за тими елементарними якимись моментами у тих закладах. Як підтримується порядок? Ну, самі. Самі, це так само прописано в правилах. До нас є відділ... ЦНАП, комунальне підприємство, яке займається наданням соціальних послуг до війни, мешканцям громади. То зараз шелтер на їх відповідальності. Вони там раз в тиждень ходять, перевіряють, спілкуються з людьми.*

*Представник місцевого органу влади*

*Вивіз сміття, так? Так, є в нас комунальне підприємство, поставили їм там баки, на роздільне. Ну, то вивозимо там, не беремо з них ніякої оплати. Вже їде машина, вивозить сміття з міста на полігон, заїжджає, забирає їхнє та і везе.*

*Представник місцевого органу влади*



*Одна людина по документах є, там є центральне опалення на дровах, тобто він як пічник. Людина, яка палить. І друга, як би, там, чи прибиральниця, чи вона там рахується, можливо, як соціальний працівник. Тобто є двоє людей, які там безпосередньо займаються для того, щоб це приміщення могло функціонувати. А все решту щодо їхнього проживання, харчування, все решту вони повністю самі. [...] Такої одної людини, щоб яка чітко то координувала, наприклад, є бухгалтер головний. Ну, тобто прямої людини, яка би була прямо за все відповідала, я маю на увазі комплексно, то немає.*

*Представник місцевої громадської організації*

Існує практика вирішення питань, важливих для мешканців і мешканок житла, через ради ВПО, до яких також входять адміністраторки й адміністратори житлових приміщень. При цьому практики створення окремих організацій чи асоціацій мешканок і мешканців не було зафіксовано. Водночас існують приклади залучення мешканок і мешканців на адміністративні посади, необхідні для управління місцями тимчасового проживання.

*В нас зараз організована рада ВПО, до якої входять ВПО, і зокрема з тих... комендант, який планується, туди теж входить, до ради ВПО. І на засіданнях ми обговорюємо їхні проблеми, їхнє бачення, їхнє прохання. І шукаємо якісь проекти, залучаємо донорів, от.*

*Представниця місцевого органу влади*

*Ми хочемо, щоб, по-перше, це було як, знаєте, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Це може бути якась альтернатива, створена як громадська організація, щоб вони розуміли, що вони, власне, відповідальні, щоб вони бережливо ставилися. Щоб вони, там, винаймали, можливо, вони, там, захочуть, щоб консьєржа. Ми передбачили місце для консьєржа. Ми їм передбачили кімнату тренінгову. [...] У нас створюється рада ВПО. Вони приходять, вони хочуть. Люди, які реально хочуть відновитися в мирному житті, вони хочуть віддавати себе і долучатися до такої суспільної роботи.*

*Представниця місцевого органу влади*

Наявні практики управління житлом вирішують поточні потреби громад. Водночас у значній частині випадків вони базуються на неоплачуваній роботі. Брак належного фінансування утримання соціального житла (у широкому розумінні) дозволяє наразі уникнути покладання додаткових витрат на державний і місцевий бюджети та мешканців і мешканок житла. З іншого боку, наслідком цього може стати погіршення стану житла і його маргіналізація. У довготривалій перспективі скасування державної допомоги на оплату комунальних послуг і відсутність спеціальних посадових осіб, основними обов'язками яких була б саме координація та управлінням житлом для ВПО (на противагу наявній практиці виконання цих обов'язків додатково до своїх основних обов'язків) може стати значним викликом для спроможності громад належно утримувати це житло.

## 4.7. Подальше використання

Питання **вилучення** житла з фонду соціального житла законодавчо не врегульоване. Водночас житло з фондів житла для тимчасового проживання може виключатися, якщо більше немає потреби в такому використанні цього житла. Так само місце тимчасового проживання ВПО може бути виключене з відповідного переліку після переселення всіх його мешканців і мешканок у трьох випадках:

1. з ініціативи обласної адміністрації (зокрема з причин непридатності приміщень для проживання та неможливості приведення приміщень у відповідність із мінімальними вимогами);
2. на підставі звернення власника;
3. у разі визнання приміщень непридатними для проживання у Порядку, визначеному [Постановою Ради Міністрів УРСР від 26 квітня 1984 року № 189](#).

**Подальше використання** тимчасового житла і МТП у законодавстві не врегульоване. У громад є різне бачення стосовно цього. Поки триває війна, для багатьох громад пошук відповіді на це питання наразі не є простим і не виглядає практичним. Серед тих громад, які вже мали певні плани з цього приводу, житло переважно планують використовувати:

- так само, як використовували це приміщення раніше, до перетворення на МТП;
- для освітніх потреб (проживання дітей з ліцею, як дитячий садочок);
- для рекреаційних потреб (проведення таборів для дітей);
- як житло для людей похилого віку;
- як тимчасове житло для інших вразливих категорій людей;
- як житло для субсидованої оренди молодими людьми.

Окрім створення житла для ВПО, представники територіальних громад кажуть про пріоритетність створення соціального житла (у широкому розумінні) для таких категорій як 1) місцеві жителі та жительки, чиє житло було зруйноване, а також 2) спеціалісти та спеціалістки, затребувані у громаді. Соціальне житло (у широкому розумінні) є дуже актуальним для багатьох громад, де бракує спеціалістів і спеціалісток у медичній та освітній сферах і сфері критичної інфраструктури.

І соціальне (у вузькому розумінні), і тимчасове житло не підлягають піднайму, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі. Попри це, в одній із громад, із якими було проведено інтерв'ю, можливість **приватизації** розглядають як позитивний процес, пояснюючи це браком коштів на подальше утримання житла. З цього можна припустити, що, зважаючи на фінансові труднощі, які виникають у гро-

мад на етапі управління житлом, частина з них може бути зацікавлена у створенні житла, яке можна буде згодом передати у приватну власність мешканцям і мешканкам.

*Ні, ну, ми як місцева влада, ми не претендуємо взагалі на це тимчасове житло. І для нас, навпаки, це ускладнює процеси. Що нам доведеться ще регулювати ці відносини між фондами і людьми, і потім взяти на себе якісь додаткові зобов'язання. Якщо вже ми будемо в цьому процесі, то дрібні ремонти і все інше, знову ж таки, постануть перед нами. Ми це не витягнемо, і це приведе просто до якогось колапсу.*

*Представник місцевого органу влади*

Водночас приватизація може виявитися поганим рішенням для проблеми браку фінансових ресурсів, адже мешканці та мешканки житла теж можуть не мати достатньо грошей, щоби здійснювати належну експлуатацію. Так, масова приватизація житлового фонду після розпаду Радянського Союзу дозволила формально зняти з держави й органів місцевого самоврядування відповідальність за утримання житла. Водночас житловий фонд опинився у приватній власності людей, значна частка яких не має достатньо ресурсів навіть на оплату комунальних послуг. Це стало причиною того, що з кінця 1990-х років обов'язкові відрахування для накопичення коштів на проведення капітальних ремонтів перестали нараховуватися разом із комунальними послугами. Внаслідок цього проблема непроведення належних ремонтів житлового фонду стала масовою. Попри перебування понад 90% житлового фонду у приватній власності, високі очікування від держави зберігаються: більшість людей [продовжують](#) бачити державу як ключового гравця, відповідального за вирішення житлових проблем. Зважаючи на це, приватизація і формальне зняття відповідальності з органів місцевого самоврядування за утримання житла може не призвести до того, що цю відповідальність фактично, а не лише формально, візьмуть на себе новоспечені власники та власниці.

Рішення про подальше використання житла залежить також від **донорів**, а не лише від бачення місцевих органів влади. Якщо донор хоче забезпечити, щоби приміщення використовувалося як соціальне (у вузькому розумінні) чи тимчасове житло у майбутньому або використовувалося конкретною групою людей (наприклад, ВПО чи жінками з дітьми), то ці умови повинні бути вказані в угоді про надання фінансування.

*Більше того, є фонди різні, деякі приїжджають і планують поставити 1-2 будиночки. Є фізичні особи, звичайні бізнесмени або люди, в яких є кошти, приїжджають і хочуть допомогти сім'ї, і поставили будиночок. Є більш структурні фонди, наприклад, такі як [назва української благодійної організації]. Вони відразу сказали, що вони бачать це як фонд тимчасового житла, щоб потім реагувати на інші виклики в інших регіонах.*

*Представник місцевого органу влади*

*А якщо би ми сказали, що от ми віддаємо в комунальну власність, до прикладу, ОТГ або ще щось, ну... Сьогодні так, їм подобається, а завтра вони скажуть: «Ні,*

*нам набридли всі ці ВПО, досить з нас, ми маємо тут якісь свої проблеми». У нас як у донора є якісь зобов'язання перед нашими донорами, так? І тому ці всі моменти, які ми не можемо гарантувати.*

*Представниця місцевої громадської організації*

## 4.8. Програми підтримки

Наповнення фондів соціального чи тимчасового житла може відбуватися в рамках державних, обласних або місцевих програм. За період повномасштабного вторгнення була прийнята низка програм, що сприяє як будівництву нового соціального житла, так і переоблаштуванню наявних приміщень чи грошовій компенсації за користування житлом визначеним групам населення.

Зокрема, у 2022 році **Держмолодьжитло** реалізувало [проєкт](#) із закупівлі квартир на вторинному ринку для ВПО та людей, чиє житло постраждало внаслідок повномасштабного російського вторгнення. У результаті було придбано 60 квартир у 4 регіонах: Сумській, Чернігівській, Київській та Житомирській областях. Нині всі ці квартири є заселеними та перебувають у державній власності. Втім, існує невизначеність щодо того, хто буде керувати цим житлом у довгостроковій перспективі. Крім цього, оскільки на державному рівні не існує нормативної процедури викупу житла для соціального призначення, установі довелося розробляти свою внутрішню політику для такої закупівлі.

На рівні **областей** також були ініційовані цільові програми. Вони переважно фокусуються на переобладнанні наявних (не)житлових приміщень у житло для ВПО. Наприклад, київська обласна цільова програма «Підтримка внутрішньо переміщених осіб на 2023–2025 роки» передбачає створення соціального (у вузькому розумінні) або тимчасового житла через реконструкцію 6 гуртожитків, а також нежитлових приміщень. Про програми з переоблаштування повідомила також Закарпатська область.

Також обласні програми підтримки закладали кошти для створення умов перебування ВПО без проведення реконструкції чи ремонту окремих приміщень. Наприклад, Волинська область у рамках «Регіональної програми підтримки осіб, які брали участь у захисті Батьківщини, та членів їхніх сімей на 2020–2023 роки, тимчасово переміщених осіб у 2022–2023 роках» закладає кошти для організації тимчасового перебування ВПО у санаторно-курортних та інших закладах області.

Окремо на обласному рівні можуть прийматися програми, що підтримують зусилля територіальних громад у будівництві соціального житла (у широкому розумінні) на умовах співфінансування чи повного фінансування. Так, з обласного бюджету Миколаївської області виділено на безповоротній основі кошти у сумі 10 млн грн з метою виготовлення проєктно-кошторисної документації та проведення експертизи по об'єкту «Нове будівництво житлового багатоквартирного комплексу, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб в м. Первомайськ Ми-

колаївської області». Планується будівництво 26 корпусів загальною площею 103 359 квадратних метрів, у яких заплановано розмістити 1703 квартири з мінімальним набором меблів і сантехнічним обладнанням, готових для проживання, для поселення 6525 людей.

**На місцевому рівні** простежується різноманітність програм підтримки, наприклад:

1. Програми підтримки ВПО у забезпеченні житлом як частини комплексних програм соціального захисту населення або комплексних програм соціальної підтримки ВПО, де забезпечення житлом прописане на рівні необхідних заходів.
2. Програми забезпечення житлом дітей-сиріт і дітей, позбавлених батьківського піклування. Такі програми передбачають придбання житла у введених в експлуатацію багатоквартирних житлових будинках або на вторинному ринку для визначеної категорії осіб. Також вони закладають проведення ремонтних робіт у житлових приміщеннях і створення умов для збереження в задовільному стані закріпленого за ними житла на праві приватної власності.
3. Програми придбання у комунальну власність громади об'єктів нерухомого майна — передбачають викуп квартир у багатоквартирних будинках. Деякі програми передбачають викуп квартир для визначеної категорії осіб. Наприклад, у Межівській громаді схожа програма на 2023–2025 роки реалізується для забезпечення житлом лікарів і лікарок, а також педагогічних працівників і працівниць, які мають статус внутрішньо переміщених осіб.
4. Цільові програми підтримки з реконструкції об'єктів комунальної власності під потреби ВПО. Наприклад, Звягельська громада виділила у 2023 році 2 млн грн на реконструкцію приміщення під гуртожиток для тимчасового житла для ВПО.
5. Окремо приймаються програми із забезпечення житлом для осіб, чиє майно постраждало внаслідок збройної агресії. Такі програми приймалися у громадах, що безпосередньо постраждали від бойових дій, з метою забезпечення тимчасовим житлом осіб, чиє нерухоме майно зруйноване чи пошкоджене. Зокрема, таку програму було прийнято у Бородянській громаді.

Деякі громади не мають прийнятих спеціальних програм, але здійснюють інші заходи, спрямовані на підготовку до створення житла. Наприклад, одна з громад повідомила, що не має місцевих програм, але передбачила кошти на виготовлення проектно-кошторисної документації для реконструкції об'єктів комунальної власності під житло для ВПО.

Більшість програм були прийняті лише нещодавно, і поки оцінити їхню фактичну ефективність неможливо. Водночас існує ризик, що з причини обмежених фінансових ресурсів громади, особливо сільські та селищні, не здатні масштабувати вже наявні програми так, щоб задовольнити потреби навіть тих осіб, які стоять на обліку для отримання соціального (у вузькому розумінні) чи тимчасового житла.

# РОЗДІЛ V

## ПЕРЕШКОДИ



## 5.1. Законодавство

Складність регулювання одних аспектів створення житла, а також брак достатнього регулювання інших, що створює можливості для різночитання відповідних норм, інформанти й інформантки під час глибинних інтерв'ю називали одними з ключових викликів.

*Мені здається, що в нас просто перенасичення різними локальними і нелокальними актами, які регулюють якісь рамки, і це перетворюється в так: «Ми читаємо так, а ви читаєте це так». Тобто немає єдиного документу, який би це регулював.*

*Представник місцевого органу влади*

До переліку питань, які потребують належного врегулювання, належать:

- класифікація різних типів соціального житла (у широкому розумінні): соціальне житло (у вузькому розумінні), тимчасове житло, тимчасове житло для ВПО, місця тимчасового проживання;
- можливості та процедури створення соціального житла (у широкому розумінні) недержавними організаціями, зокрема громадськими організаціями;
- можливості та процедури внесення оплати за користування соціальним житлом (у широкому розумінні), у тому числі житлом, що надається внутрішньо переміщеним особам;
- спрощення використання будівель, які раніше використовували заклади освіти та культури, для створення соціального житла (у широкому розумінні).

Також інформанти й інформантки розповідали про складнощі проходження дозвільних процедур, наприклад, для використання приміщень закладів освіти або введення в експлуатацію об'єктів незавершеного будівництва.

*Ми дуже довго бавилися з оформленням, введенням в експлуатацію. Потім нам ще було потрібно документи на освітлення, на підключення. Там не було підключення. З цим... це теж було десь 3–4 місяці роботи, плідної роботи. Ну, в Україні воно чогось так є, оці документальні відписки один одному, це було довго.*

*Представниця місцевого органу влади*

Одним із викликів при будівництві житла може бути наявність показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, які встановлюються [наказами](#) Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України. Певні проєкти соціального житла (у широкому розумінні) не завжди можуть відповідати цим нормам, особливо якщо будівництво відбувається за стандартами, вищими за мінімальні.

*Ми тиждень тому зіштовхнулися з нашими друзями в лапках, з правоохоронних органів, які, наприклад, не мають розуміння, що це є житло зовсім іншого типу*

*і інших параметрів, так. От, у них зауваження щодо вартості метра квадратного, бо є постанова Кабміна, яка встановлює середні показники будівництва по Україні житла, і це в середньому 20000 гривень. Я відверто вам скажу, що за 20000 ми нічого не збудуємо.*

*Представник місцевого органу влади*

Попри всі перераховані вище проблеми, представники та представниці органів місцевої влади сприймають законодавчі виклики як меншу перешкоду порівняно з питаннями нестачі фінансування та безпеки. Іншою тенденцією є сприйняття правових викликів як таких, які можливо вирішити: «Немає таких питань, які би ми не вирішували». Це свідчить про високий рівень законодавчої гнучкості у певних питаннях, що створює можливості знаходження рішень для проблем, які виникають у процесі переобладнання й адміністрування житла для ВПО: за словами однієї з інформанток, перешкоди «вирішуються якимось на практиці». Зворотню стороною такої гнучкості законодавства і вирішення правових питань може ставати юридична незахищеність мешканців і мешканок житла, а також складність, несистемність і непрозорість рішень, які приймають органи влади.

## 5.2. Фінансові ресурси

Фінансові труднощі, на думку багатьох інформантів та інформанток, є основною проблемою в процесі переоблаштування житла. Викликом для громад є нестача коштів на облаштування та необхідне обладнання.

*Кошти на ремонт — це само собою. Але ми боїмося того, що може бути зима, і якби без світла, в нас немає жодного генератора. В нас є в цій школі... але от переселенці — в мене немає жодного генератора. Якби був цей генератор, було би вообщє здорово. Щоб зимою, ну... самі розумієте, ми не знаємо, що нас чекає. [...] Треба мультиварки. Щоб людям було... проще. Бо люди пенсійного віку майже всі... Треба мультиварки, треба ці... електросушка хоч би якась одна була, чи дві. Та багато чого треба. Прасок нема жодної. Ми замовляли в [назва української благодійної організації], нам [назва української благодійної організації] обіцяла, і так і не... ну, вони казали, що 2–3 неділі. Але так нам вона і не приїхала. Бойлер треба ще один, навіть два. На кухні немає бойлера, холодна вода тільки. Ну, пральної машини тут дві є. Але в мене є переселенці в тій квартирі, в них немає ні холодильника, ні пральної машини, в них немає нічого.*

*Представник місцевого органу влади*

Також існують складнощі з пошуком донорів. Серед названих інформантами й інформантками причин цього — те, що донори вже розпланували свою роботу і неохоче залучаються до нових, не запланованих раніше проєктів.



*Але хай у вас не складеться враження, що таких бажаючих донорів багато. Це не так. Насправді чекають [...] бо йде війна! Вкласти гроші... Нема масових пропозицій, щоб ми могли щось вибирати: це нам підходить, це не підходить — такого немає. [...] Ми і зустрічаємося з різними там муніципалітетами європейськими на різних заходах, ну, в більшості випадків це просто співчуття, стурбованість. А так, щоб дійшло до грошей на житло — ні.*

*Представниця місцевого органу влади*

Крім проблематичності пошуку донорів, існує нестача ресурсів на написання проєктних заявок, зокрема через недостатній рівень навичок з проєктного менеджменту серед залучених до переоблаштування житла працівників і працівниць місцевих органів влади та/або громадських організацій.

З браком сталого фінансування пов'язана відсутність бачення сталої моделі управління житлом у тривалому майбутньому через фінансову нестабільність, а також неможливість планувати довгострокові проєкти.

Окремим ризиком може бути подорожчання необхідних для переоблаштування матеріалів у процесі реалізації проєкту, якщо немає додаткових коштів на покриття цінової різниці.

*Коли ми ставили сонячні панелі на будівлю цього центру підтримки ВПО, то були складності, що ми не змогли, скажімо так, купити сонячну панель, яка була, наприклад, на 7 кіловат. Тому що фінансування, доки ми отримали всі ці фінансування, доки пройшли умови, то трошки воно здорожчало. [...] Це здорожчання десь відсотків на 50. От це дуже складно враховувати, тому що зараз все воно штатно, а через два тижні взагалі великі цінові от ці качелі. Гарним виходом була би можливість, якщо би реально закладати щось на покриття ризиків, хоча би відсотків 10.*

*Представниця місцевої громадської організації*

Серед рішень, до яких вдаються у громадах, які постають перед фінансовими викликами і не мають достатньої фінансової підтримки від держави чи недержавних донорських організацій, можна виділити збір пожертв на місцях, залучення благодійних внесків та благодійників і благодійниць через особисті зв'язки у громаді, залучення жителів і жительок до виконання робіт, за які у громади немає коштів сплачувати (наприклад, управління житлом, дрібний ремонт).

### 5.3. Адміністративна спроможність

До викликів, пов'язаних з адміністративною спроможністю, із якими стикаються громади, належить багатозадачність в управлінні, коли обмежена команда людей, що впроваджують проєкт із переоблаштування житла, є відповідальною за велику кількість адміністративних процесів, включно з виконанням дрібних технічних завдань.

Викликом може бути також нестабільність грантової підтримки. Зокрема, громадські організації, які значною мірою залучені до адміністрування житла у співпраці з органами міської влади, стикаються з обмеженнями адміністративного ресурсу внаслідок недостатньо сталої підтримки. Наслідком цього є виконання професійних робіт на волонтерських засадах, неможливість утримувати штат співробітників і співробітниць.

*Є точкові конкурси, ми приймаємо участь, партнери нас місцеві підтримують, гарні ініціативи, да, вони впроваджуються. Але, на жаль, у нас немає [...] стабільного фінансування, щоб ми могли, там, утримувати чи якийсь штат, чи хоча би одного співробітника. [...] Якщо у нас є можливість в проєкті це закласти, ми закладаємо в першу чергу бухгалтера [...]. Ну, а якщо є можливість проплатити чи координатора, чи керівника проєкту, ну, також намагаємося. Але це ж мінімальний об'єм потреби, перекриття тих видатків. Тому хотілося б якоїсь такої можливої підтримки, щоб можна було якусь сталу діяльність впровадити, а не точкову, там, 3-4 місяці, а десь на пару років. [...] Тому що, чесно, вже наші співробітники, ну, ми називаємо співробітниками, хоча по факту це не співробітники, вже і на тренінги посилали по моральному вигоранню.*

*Представниця місцевої громадської організації*

Крім цього, існує проблема недостатньої кількості працівників і працівниць загалом, зокрема через те, що умови роботи і рівень оплати праці в місцевих органах влади чи громадських організаціях є нижчими порівняно з комерційним сектором. Складністю, зокрема й у невеликих громадах, є невідповідність кількості працівників і працівниць місцевих органів влади об'єму роботи, відповідальності та викликам, з якими потрібно давати раду.

*Сьогодні, розумієте, в міських радах ми не можемо залучити такі кадри, які сьогодні працюють в бізнесі. Тому що розуміємо, що немає такого конкурентного... Ну, і з заробітної плати цієї. І взагалі дуже важко з людьми. Це, мабуть, найбільш важче.*

*Представниця місцевого органу влади*

Ще однією складністю може бути розпорошеність відповідальності за різні аспекти реалізації місцевої житлової політики або забезпечення житлом ВПО у структурі місцевих органів влади. За словами представників і представниць організацій громадянського суспільства, одним із наслідків цього є брак публічних службовців і службовиць, які розуміються одночасно на різних аспектах житлового забезпечення. Громадським організаціям приходится збирати необхідну інформацію частинами від різних людей і різних структурних підрозділів, аби скласти комплексне і повне розуміння всіх необ-

хідних аспектів, що забирає багато часових і людських ресурсів.

Одним із викликів може бути також низька зацікавленість органів місцевого самоврядування та їхніх структурних підрозділів займатися питаннями створення житла. Прийняття на себе такої відповідальності може сприйматися деякими публічними службовцями і службовицями як додатковий тягар, якого вони прагнуть уникнути.

Серед викликів, пов'язаних із людськими ресурсами, інформанти й інформантки називали відсутність працівників і працівниць з відповідним рівнем навичок проєктного менеджменту і створення проєктних заявок та знанням англійської мови на різних рівнях місцевих органів влади, що є важливим для залучення фінансування й управління проєктами допомоги.

*Це проблема, тому що в нас спеціалістів таких, ну, практично немає. [...] Їх бракує не тільки в нас, їх бракує на рівні області. Ну, на рівні області є, може, там, 10 спеціалістів, яких я знаю, які можуть нормальний проєкт написати*  
Представник місцевого органу влади

Одним із рішень проблеми браку компетенцій може бути залучення зовнішніх фахівців і фахівчинь, що потребує додаткових фінансових ресурсів. Іншим шляхом є підвищення кваліфікації та проведення навчань для працівників і працівниць місцевих органів влади, щоб підвищувати їхню спроможність втілювати амбітні проєкти забезпечення житлом.

*Навчання потрібне однозначно, і потрібно його робити на постійній основі. Тому що такі динамічні умови, такі зміни законодавства, стільки нових можливостей і нових рішень. І навчання не тільки в контексті, наприклад, працівників якогось підрозділу чи якогось там управління і так далі. Що ось це є таким гарантом, ти от так сидиш, працюєш, тобі треба послити людину, ти маєш розуміти, який це комплект документів і так далі, і тому подібне. Ні, з точки зору якихось нововведень, з точки зору обміну, з точки зору посилення цієї навіть такої мотиваційної складової, щоб вони їздили, щоб вони дивилися на практики, які впроваджуються. Щоб вони бачили це і щоб вони розуміли, що у людей це виходить.*  
Представниця місцевої громадської організації

## 5.4. Корупційні ризики

З досвіду учасників і учасниць глибоких інтерв'ю, корупційні ризики можуть виникати під час поселення або розподілу гуманітарної та фінансової допомоги (йдеться про незаконне присвоєння цих ресурсів). Також ці ризики існують під час процесу будівництва, у тому числі під час вибору підрядників.

Основним варіантом запобігання корупційним ризикам інформанти й інформантки

називали контроль за підрядниками-виконавцями.

*У нас був випадок, коли по кваліфікаційним характеристикам підрядник проходив, але він мав негативний досвід співпраці з нами, і навіть як він по кваліфікації проходив, але маючи негативний досвід співпраці, ми його відсіяли, надіславши відповідні листи на [донорську організацію], і цей вже підрядник більше не може працювати в програмах [донорської організації]. У [донорської організації] є такий список, «чорний» ми його називаємо, якщо підрядник попадає туди, то він на три роки блокується щодо співпраці будь-яких програм [донорської організації] по цій Україні.*

*Представниця місцевого органу влади*

Опитані зазначали, що для запобігання корупції важливими є чітко прописані умови виконання проєкту і злагодженість команди.

*Умови прописані таким чином, що навіть якби хтось хотів там щось вкрати, то він би не зміг. А по-друге, команда, яка працювала, вона працювала з 2014 року, за невеликим винятком, не змінювалася, що від них, що від нас. Ну, це команда, яка вже довіряє один одному*

*Представниця місцевого органу влади*

Також інформанти й інформантки вважають запобіжником від корупції контроль від донорських організацій на різних етапах проєкту і націленість на довгострокову підтримку і співпрацю.

*Як тільки ми подали заявку, сюда з [донорської організації] приїжджали представники, вони дивилися цей об'єкт ще до того, як було прийняте рішення, що ми стаєм учасником цього проєкту. Так робилося і по цьому гуртожитку, і по всіх попередніх закладах, школах, там, музичних школах, і таке інше, це до війни. Ми його здавати будемо тільки після їх візиту, це от зараз цей візит готується, я надіюсь, що він буде дуже швидко, бо нам треба, щоб було швидко, ми вже просим: «Приїжджайте, бо нам треба поселяти». Тому ми страшуємося від того, щоб елементи корупції тут проявилися. Більше того, ми намагаємося дбати за те, щоб і подумати то ніхто не міг, бо це ж імідж теж міста. Навіть якщо тут нічого не трапиться, а хтось запідозрить, то в Європі подумують: «Ага, щось там про них казали нехороше, може, то не варто?» То от за це ми теж дбаємо.*

*Представниця місцевого органу влади*

Іншим із можливих способів запобігання корупції на місцях під час реалізації проєктів з переоблаштування житла є прямі закупівлі й адміністрування будівельних робіт міжнародними організаціями. За такою схемою працює Маріупольська громада, де роль виконавця виконує Міжнародна організація з міграції, тоді як місцеві органи влади є замовниками послуг і не мають доступу до коштів. Позитивним наслідком такого способу фінансування є запобігання ризикам недоброчесного адміністрування коштів муніципальними службовцями та службовицями. Водночас такий механізм має також вагомні недоліки. По-перше, він створює паралельну систему управління, що може за-

побігти корупції в окремих проєктах, але не сприяє її викоріненню як явища — громада отримує проєкт «під ключ», але її спроможність давати раду з проєктами такого масштабу від цього не посилюється. По-друге, це не убезпечує від ризиків корупції, непрозорості чи неефективності використання коштів міжнародними організаціями, а також високої вартості їхніх адміністративних витрат.



# РОЗДІЛ VI

## ПРИКЛАДИ РІШЕНЬ



## 6.1. Гуртожиток у Дніпрі для ВПО з Маріуполя

За результатами дослідження, проведеного міською радою, було ідентифіковано 171 тисячу людей, переміщених із Маріуполя, які залишилися без житла. За допомогою проєкту «ЯМаріуполь», покликаного зберігати зв'язки між переселенцями та переселенками з Маріупольської громади, а також надавати їм необхідну допомогу, було отримано 1582 заяви від ВПО з Маріуполя на отримання житла у соціальних гуртожитках, зокрема найбільше заяв — у Дніпрі (371).

*Це була перша там така проміжна станція, де зупинилися найбільш маріупольці. Тобто там кількість маріупольців була дуже шалена. Перші дні початку евакуації всі їхали до Дніпра. Це було таке велике місто, з гарною інфраструктурою, яке дуже тепло нас прийняло. Міська рада Дніпра також дуже тепло прийняла. Ми там відкрили перший Центр допомоги «ЯМаріуполь». [...] Просто кошмар, немає де жити фактично людям. [...] Пішли по ректорах і побачили, що у вищій освіті є багато гуртожитків, які просто не використовуються. Або, наприклад, гуртожиток, там, на 700–1100 людей розрахований, а в ньому живе 8 сімей. Представник місцевого органу влади*

Пілотний гуртожиток для ВПО з Маріуполя у Дніпрі відкрився в квітні 2023 року, його облаштували в гуртожитку Дніпровського державного аграрно-економічного університету. У ньому отримали житло 127 осіб (35 сімей). Будівля надана в оренду комунальному підприємству Маріупольської міської ради «Маріупольський міський гуртожиток». Через законодавчі обмеження формально договір оренди діє один рік і після цього періоду потребуватиме продовження, однак меморандум між університетом і міською радою передбачає намір такого продовження на період воєнного стану та три роки після його завершення. Представники громади розглядають цей проєкт виключно як тимчасовий — лише на період війни та післявоєнного відновлення Маріуполя, зазначаючи, що кінцевою метою є повернення до міста та відбудова житла там.

Проєкт ініціювала Маріупольська міська рада. Уряд Франції надає донорські кошти Маріупольській міській раді як замовнику за посередництвом Міжнародної організації з міграції як виконавця. Міжнародна організація з міграції отримує фінансування від Уряду Франції, оголошує тендери, контролює роботи. Маріупольська міська рада формулює потреби і технічне завдання, не маючи доступу до фінансування. Іншим партнером проєкту є організація Adra Ukraine, що компенсує всім мешканцям і мешканкам витрати за комунальні послуги.

Поселення в гуртожиток відбувається за бальною системою, відповідно до положення, затвердженого міською радою ще до початку повномасштабної війни. Проводиться перевірка щодо наявності у людини іншого житла. З мешканцями та мешканками підписують договір про проживання, відповідно до якого вони оплачують лише комунальні послуги. При цьому компенсація за комунальні послуги надається за окремим договором.

Кімнати у гуртожитку планували так, щоб сім'я могла жити в окремій кімнаті. За даними міської ради, близько 43% мешканців і мешканок першого гуртожитку становлять діти,

29% — жінки працездатного віку, 17% — чоловіки працездатного віку й 1,2% — літні люди. Підставою для виселення є вживання алкоголю на території гуртожитка, несплата комунальних послуг протягом півроку і зміна соціального статусу. У гуртожитку є коворкінг, пральня, дитячий простір, працюють психолог чи психологиня та логопед чи логопедка. Крім того, у центрі «ЯМаріуполь» ВПО можуть отримати юридичну, медичну, гуманітарну допомогу. Також у центрі надають допомогу з працевлаштуванням.

Комунальний заклад «Маріупольський міський гуртожиток» має штат працівників і працівниць — серед них слюсар або слюсарка, електрик або електрикня, двірник або двірниця, — які займаються утриманням житла. В гуртожитку постійно чергують адміністратор або адміністраторка та охорона. На кожному поверсі є спільний простір (кімната для спілкування). Зі слів представника міської ради, мешканці та мешканки проводять час разом у спільних просторах, але інших спеціальних форм (само)організації не передбачено.

Планується переоблаштування ще двох гуртожитків у Дніпрі, а також в інших містах.

## 6.2. Соціальний хостел для ВПО в Конотопі

Хостел облаштований у корпусі, який раніше використовувала поліклініка. Громадська організація «Міжрегіональний інститут розвитку громад» опікується цим проєктом на основі меморандуму про співпрацю з міською радою.

Хоча приміщення раніше використовувала дитяча поліклініка, початково воно було секцією гуртожитку. Коли поліклініку перемістили в інше місце, будівлю додали в перелік вільних приміщень комунальної власності і передали з балансу лікарні на баланс комунального підприємства, що займається житлово-комунальними питаннями. Хостелом опікується територіальний центр соціального обслуговування, на балансі якого перебувають меблі та побутові прилади хостелу. Один із соціальних працівників чи працівниць є комендантом або коменданткою хостелу і відповідає за прибирання загальних приміщень.

Процес поселення регулює комісія, яку очолює заступник міського голови і до якої входять представники і представниці профільних підрозділів міської ради та активісти й активістки. Договір про поселення підписується на півроку з можливістю продовження. У договорі вказані правила, за порушення яких людину можуть виселити.

Для громадської організації важливим є забезпечення сталого функціонування хостелу як тимчасового житла в майбутньому не лише для ВПО, а й для інших категорій людей, які можуть його потребувати.

*Як у нас буде наша швидка перемога і вже така потреба в соціальних хостелах і місцях компактного проживання відпаде, то, в принципі, ми плануємо, щоб цей*



*хостел функціонував далі вже для інших категорій [...] як тимчасове житло. Тому що є багато людей соціально вразливих. Я знаю, що в нас зараз в місті створюється центр протидії домашнього насильства і захисту жінок. [...] В нас є і одинокі люди, які інколи опиняються на вулиці. І в тому ж самому територіальному центрі дуже багато людей, які потребують догляду. [...] Ми хотіли, щоб була сталість. Це була наша вимога. Щоб не так, що ось воно стоїть пусте, наприклад, коли ВПО всі знайшли і вирішили своє житлове питання. І все, і так воно на ключі, воно закрите. Ні. Ми хочемо, щоб воно далі працювало. Можливо, навіть розширювалося.*

*Представниця місцевої громадської організації*

Окрім соціального хостелу, в місті функціонує центр підтримки ВПО, де громадські організації, що працюють з ВПО, надають соціальні та юридичні послуги, а також відбуваються тренінги, освітні та розважальні заходи, колективні збори та волонтерські заходи (плетіння сіток тощо). Крім цього, в центрі підтримки є встановлене на запит ВПО швейне обладнання та дитяча кімната.

Спеціальних форм залучення мешканців і мешканок до управління хостелом не передбачено, водночас вони залучаються до організації та участі в заходах у центрі підтримки ВПО. Фасилітацією непорозумінь займається громадська організація, яка створила хостел.

### 6.3. Проєкт «КО-ХАТИ»

Проєкт заснований учасниками й учасницями урбаністичної лабораторії MetaLab з Івано-Франківська та релокованою з Києва урбаністичною агенцією Urban Curators.

Станом на жовтень 2023 року відновлені чотири будівлі: готель, гуртожиток та дитячий садок в Івано-Франківську сумарно на 290 місць і гуртожиток у селі Зіньківці біля Кам'янка-Подільського, що може розмістити до 250 осіб.

Проєкти реалізовані у співпраці з Івано-Франківською громадою, Федеральним міністерством закордонних справ Німеччини, гуманітарною організацією Sign of Hope, Міжнародною організацією з міграції, USAID, швейцарською організацією RE-WIN та одним із житлових кооперативів Цюриха, IM Swedish Development Partner, програмою «Польська допомога», Асоціацією ріелторів Івано-Франківська, благодійним фондом «Рокада». Загалом команда проєкту взаємодіє з п'ятьма рівнями стейкхолдерів, від залучення коштів міжнародних донорів до фасилітації партисипативних практик мешканців і мешканок житла.

Житло, створене в рамках проєкту, називають «шелтерами». Будівлі мають різну форму власності: державну, муніципальну, приватну. На всіх об'єктах співпраця між «КО-ХАТАМИ» і власниками будівель базувалася на договорах про співпрацю на 4–5

років. Водночас у випадку з приміщенням колишнього готелю в Івано-Франківську пізніше було підписано договір про оренду приміщень, що дозволило «КО-ХАТАМ» напряму укласти договори на надання комунальних послуг.

Для всіх об'єктів списки осіб на поселення формували місцеві органи влади. Починаючи з другого завершеного об'єкту, команда «КО-ХАТ» також почала впливати на відбір через квотну систему. Мешканцям і мешканкам житло надається відповідно до договору, тривалість якого становить 1 рік із правом першочергового продовження. У всіх випадках, крім одного, проживання є безоплатним. В одному з випадків ті мешканці та мешканки, які є зайнятими, вносять плату для покриття комунальних послуг. Існують правила проживання, укладання яких відбулося із залученням мешканців і мешканок. Більше того, цей процес відбувався ітеративно, тобто кілька разів правила переглядалися для того, аби краще відповідати потребам сторін. З точки зору проєкту, право на довгострокове проживання є важливим для мешканців і мешканок, щоб «обживати простір» і «відчувати його своїм». Водночас, на думку авторок проєкту, важливо, щоби правила проживання були «реалістичними», такими, що їх можливо і реально виконувати, бо якщо деякі з них від початку будуть невиконуваними, то це підважить також легітимність усіх інших правил.

Однією зі складнощів, із якими зіштовхнувся проєкт при створенні житла на об'єктах державної власності, було звільнення та призначення нових людей на посади, від яких залежить функціонування просторів: як управлінські посади відповідних установ, так і посади комендантів чи коменданток будівель, де було облаштоване житло. У таких випадках попередні домовленості, які мали місце зі старими посадовцями чи посадовцями, могли порушуватися. Не у всіх випадках є достатніми професійні компетенції комендантів і коменданток, призначених місцевими органами влади чи установами, на баланс яких перебуває житло. Ще одним викликом стало питання тарифів на комунальні послуги, бо один з об'єктів не належить до житлового фонду — відповідно, до нього застосовувалися комерційні тарифи.

Особливістю проєкту «КО-ХАТИ» є широке залучення волонтерів і волонтерок. Так, перший об'єкт було відремонтовано із залученням близько 100 людей, більшість із яких самі були ВПО з різних міст України. Більшість коштів для реалізації цього пілотного проєкту зібрали благодійними внесками.

«КО-ХАТИ» займаються супроводом та підтримкою спільноти мешканців і мешканок через проведення воркшопів, збори думок та консультування.

## 6.4. Проєкт Міжнародної організації з питань міграції

У рамках проєкту міжнародної технічної допомоги Міжнародна організація з міграції має намір випробувати нову модель створення житла для ВПО. У кожному з міст проєкту планується збудувати 100–150 квартир. Перші поверхи будинків будуть заповнені комерційними приміщеннями (аптека, перукарня, пекарня тощо). Умови проєкту є такими, що житло та комерційні приміщення не підлягатимуть приватизації. Орендна плата за квартири буде встановлена за принципом соціальної оренди і становитиме 3–5 тисяч гривень. Серед мешканців і мешканок житла буде 80% ВПО та 20% місцевих жителів і жительок.

Проєкт передбачає заохочення громад створювати і втілювати середньострокові місцеві цільові програми, щоб інші потенційні донори мали основу для взаємодії з ними. Планується, що житлом будуть управляти комунальні підприємства, яким МОМ допоможе підвищити спроможність, зокрема шляхом удосконалення статутів і формування наглядових рад, для досягнення принципів належного врядування.

Передбачається також створення револьверних фондів для акумулювання коштів на подальший розвиток житлового фонду. Метою цього кроку є вихід проєкту на самоокупність. Будинки будуть збудовані за грантові кошти, однак громади отримуватимуть дохід від оренди житла та комерційних приміщень. 30% цих грошей буде йти на операційні витрати комунального підприємства, яке адмініструє це житло, а 70% потраплятиме у револьверний фонд. Це спеціальний фонд, створений для акумулювання коштів на розвиток житлової інфраструктури, тобто наступні цикли будівництва або реконструкції житла. Передбачається, що відбір проєктів, які будуть фінансуватися з цього фонду, буде схвалювати МОМ або створена наглядова рада.

МОМ передбачає два можливі механізми оренди, хоча в Україні наразі немає правової рамки, яка б належно регулювала другий механізм, тому поки що він є неможливим.

1. Довгострокова оренда. Перевагою такого механізму є те, що житло залишається у власності територіальної громади і може використовуватися для забезпечення житлом наступних людей у черзі. Також воно є джерелом тривалого доходу револьверного фонду, що дозволяє збільшувати кількість житла і забезпечувати ним більшу кількість людей. Недоліком є брак делегування відповідальності за здійснення капітального ремонту житла.
2. Оренда з викупом. Цей механізм передбачає, за бажання, перехід права власності до орендарів і орендарок через 10–15 років. Перевагою є те, що питання капітальних ремонтів стає відповідальністю нових власників і власниць (щоправда, ризиком при цьому є те, що приватні власники та власниці житла в Україні майже не проводять капітальні ремонти). Недоліком викупу є зменшення кількості житла у власності громади, що послаблює її спроможність забезпечувати житлом людей, які цього потребують.

У будь-якому разі, створення фонду житла для оренди за пільговою ціною буде сприяти зниженню комерційних цін на ринку оренди житла.

Одним із ризиків цього проєкту є відсутність чітко визначених правових механізмів для надання житла, що перебуває в комунальній власності, в оренду за оплату. [Закон про оренду державного та комунального майна](#) передбачає відкриті торги для майна, що перебуває у державній чи комунальній власності, відповідно до якого особи мають подавати свої пропозиції орендної плати через електронну систему публічних закупівель, найвища з яких буде підтримана. Винятку для надання житла у користування за доступну орендну плату не передбачено. Ще одним викликом може стати отримання комунальним підприємством прибутків від оренди й адміністрування цих коштів. Механізму для їхнього прямого перерахування у спеціальний револьверний фонд не існує, тому для цього щоразу потрібні будуть спеціальні рішення відповідних органів місцевого самоврядування. Існує ризик, що така дискреція може негативно вплинути на наповнення револьверного фонду і зробити його залежним від політичних процесів.

## 6.5. Європейський досвід створення соціального житла

У країнах Європи соціальне житло відіграє значну роль у сприянні доступності житла загалом. У державах із найвищою часткою соціального житла в загальній структурі житлового фонду (наприклад, Австрія, Нідерланди, Данія) його розглядають як повноцінну альтернативу приватній власності. Попри те, що кожна країна має свої особливості та пріоритети, загальний європейський досвід має схожі риси та спільні сильні сторони.

Однією з ключових відмінностей між країнами Європи є підхід до того, хто може претендувати на соціальне житло. У країнах Західної та Північної Європи, де таке житло займає значну частку в загальній структурі житлового фонду, його можуть винаймати широкі верстви населення. Наприклад, в Австрії соціальне житло потенційно можуть винаймати 80% населення, чий дохід не перевищує встановленого значення. Втім, інші країни, які не володіють настільки великими фондами соціального житла, вдаються до більш адресного підходу та передбачають його надання для проживання найбільш вразливих груп населення.

**Приклад Латвії.** Однією з країн, які впроваджують залишковий підхід у забезпеченні соціальним житлом, є Латвія, де таке житло становить незначну частину муніципального фонду і лише 0,4% національного житлового фонду. Соціальне житло в Латвії складається з «соціальних квартир», що перебувають у муніципальній власності і здаються в оренду. Контракти укладаються максимум на шість місяців і можуть бути продовжені, якщо домогосподарство продовжує відповідати критеріям, встановленим муніципалітетом. У Латвії критерії доступу до соціального житла визначаються місцевими постановами, а цільовою групою населення є домогосподарства з дуже низькими доходами.

Розробка критеріїв відповідності для проживання у соціальному житлі зазвичай включає у себе рівень доходу, громадянство, поточну житлову ситуацію домогосподарства тощо. Оскільки попит, як правило, перевищує пропозицію, розподіл регулюється списками очікування або бальними системами — наприклад, люди з інвалідністю мають вищий пріоритет у поселенні.

**Приклад Румунії.** У Румунії соціальне житло представлено державним житлом з субсидованою орендою. Відповідно до закону, це житло надається сім'ям, чий середньомісячний дохід є нижчим за загальнодержавний середньомісячний дохід у цілому. Муніципалітети мають право встановлювати додаткові критерії поселення людей у соціальне житло, які щорічно переглядаються. Наприклад, соціальним житлом можуть скористатися такі категорії осіб: молоді люди до 35 років, пенсіонери і пенсіонерки, ветерани і ветеранки, вдови і вдівці війни тощо.

Соціальне житло надається людям у користування на умовах оренди, вартість якої має бути нижчою за ринкову. Існують різні підходи до встановлення орендної ціни, але передбачені і грошові субсидії для людей, які не мають можливостей самостійно платити за оренду. Також деякі країни прагнуть відмежувати повністю безоплатне житло від доступного житла, що передбачає певну плату і, відповідно, прибуток від оренди.

Розвиток соціального житла є невід'ємною частиною національної житлової політики, визначення вектору якої може потребувати наявності спеціалізованого національного органу. Таким органом може бути профільне міністерство, департамент або національне житлове агентство. До його повноважень може належати відповідальність за реалізацію житлової політики на національному рівні та гарантування права людини на житло. Наприклад, у Фінляндії такою установою є Центр із розвитку та фінансування житла, що проводить моніторинг потреб у житлі, взаємодіє із провайдерами житла та іншими стейкхолдерами на національному рівні, проводить оцінку житлової ситуації по країні. Також цей орган відповідає за фінансування будівництва соціального житла. Перевагами наявності таких національних органів є те, що вони беруть на себе координуючу роль і виступають адвокатами житлових питань на політичному рівні.

**Приклад Болгарії.** Соціальне житло у Болгарії — це житлові приміщення комунальної власності, що становлять близько 3% від загального житлового фонду. Міністерство регіонального розвитку та благоустрою відповідає за розробку національної житлової політики, тоді як муніципалітети управляють соціальним житлом. Рамковим документом, що регулює житлову політику в Болгарії, є Національна житлова стратегія, прийнята Радою міністрів у 2005 році, яка закладає візію розвитку житлової політики та розподіляє обов'язки між національним і місцевим рівнями.

Фінансування будівництва соціального житла впроваджується через низку інструментів, як-от публічні та приватні позики, облігації, приватні інвестиції на пільгових умовах, грантове фінансування тощо. Фінансова модель може поєднувати одразу декілька інструментів у межах однієї країни для більш сталого фінансування. Важливу роль також відіграють інструменти земельної політики й інтегрованого міського планування,

що допомагають знизити вартість будівництва нового житла. Наприклад, «інклюзивним зонуванням» називають вимогу виділяти певну частку землі чи помешкань саме під соціальне житло — у Франції такий показник сягає принаймні 20% від усього житлового фонду міста чи мікрорайону.

Ще одним важливим питанням є наявність провайдерів соціального житла — управителів, які відповідають за належне утримання та розвиток соціального житла. Такі провайдери можуть бути представлені різними юридичними формами, що можуть поєднуватися навіть у межах однієї країни. Наприклад, вони можуть функціонувати як муніципальні житлові компанії — спеціалізовані установи, створені місцевими органами влади. Також провайдери соціального житла можуть існувати у формі кооперативів, житлових асоціацій, неприбуткових організацій і приватних товариств. Незалежно від юридичної форми, провайдери житла мають обов'язок зберігати неприбутковий статус або мати обмежену прибутковість не вище певного рівня та переспрямовувати отриманий дохід від оренди на підтримку соціального житла. У підпорядкуванні одного провайдера може перебувати від однієї житлової одиниці до сотень будинків. Основними функціями провайдерів є поселення людей та встановлення політики розподілу житла, збір орендної плати, юридичне, технічне та фінансове управління будинками, планування капітальних ремонтів, організація благоустрою. Провайдери спільно з місцевими чи національними органами влади також сприяють появі нового соціального житла та відповідають за його девелопмент.

**Приклад Польщі.** Соціальне житло у Польщі включає житло соціальної оренди, що належить муніципалітетам, житло з регульованою орендною платою, яке надають некомерційні житлові асоціації, і житло, яке надають державні компанії або державне казначейство для своїх працівників і працівниць. Станом на 2023 рік зареєстровано 393 некомерційні житлові асоціації, які можуть мати різні організаційно-правові форми — бути приватними, державними або мати змішану форму.

Фінансування соціального житла у Польщі реалізується декількома підходами. Державний Банк національного господарства видає пільгові кредити некомерційним житловим асоціаціям і кооперативам на будівництво соціального житла. Позики покривають до 70% вартості проєкту. Часто різницю між вартістю будівництва та сумою державного кредиту покривають за рахунок орендарів і орендарок. Муніципалітети в основному використовують власні бюджети для розширення фонду муніципального житла, але також можуть подати заявку на субсидії з Фонду субсидій на будівництво та реконструкцію соціального орендного житла. Нарешті, центральні органи влади також субсидують муніципалітети та неурядові організації для будівництва і ремонту житла, призначеного для бездомних людей.

Отримання орендної плати дозволяє провайдерам накопичувати власні резерви. Попри те, що ці кошти часто не дають можливостей проводити капітальні ремонти будинків чи займатися інвестиціями у нове соціальне житло, вони є достатніми для підтримки житла у поточному стані, робіт з благоустрою та адміністративних витрат.

Більш масштабні витрати на капітальний ремонт чи будівництво житла допомагають покрити револьверні фонди, які дають доступ до низьковідсоткових кредитів під ці потреби. Кошти з погашеного кредиту повертаються назад до фонду, що сприяє самовідновлюванню джерела фінансування. Такий механізм дозволяє також утримувати вартість оренди доступною для мешканців і мешканок.

Ще однією спільною рисою різних європейських підходів до соціального житла є захищеність прав мешканців і мешканок. Соціальне житло переважно розглядається як житло для постійного проживання, і мешканці та мешканки можуть користуватися ним, поки мають змогу платити оренду. Навіть якщо людина вже не відповідає критеріям для поселення у соціальне житло і її дохід збільшився, у багатьох випадках вона все одно має право проживати у такому житлі. Цей підхід сприяє соціальному змішуванню різних людей в одному просторі та демаргілізує соціальне житло. Втім, у країнах, де частка соціального житла залишається низькою, такий підхід може створювати труднощі з поселенням найбільш вразливих людей, коли вакантних місць недостатньо. Важливо також те, що проживання регулюється чітко встановленими правилами, тому мешканці та мешканки соціального житла отримують гарантії, мають механізми захисту своїх прав і врегульовані процедури для вирішення спірних питань.

Управління соціальним житлом у країнах Європи також характеризується високим рівнем залученості мешканців і мешканок. Зокрема, часто вони можуть брати участь у вирішенні питань щодо свого будинку, впливати на прийняття рішень і контролювати якість управління житлом. Провайдери є відповідальними за комунікацію з мешканцями та мешканками через інформування або проведення консультацій на регулярних зустрічах. У деяких країнах залученість мешканців і мешканок може відбуватися у вигляді співуправління. Наприклад, у Фінляндії існують організації орендарів та орендарок, які разом із провайдерами управляють житлом і мають автономний бюджет.

# РОЗДІЛ VII

## РЕКОМЕНДАЦІЇ





## 7.1. Модель співпраці

Серед варіантів житлової допомоги ВПО загалом можна виділити два типи: 1) створення соціального житла (у широкому розумінні), 2) надання грошової допомоги для покриття витрат на оренду у комерційному секторі. Порівняння цих двох варіантів дозволяє дійти таких висновків. У короткостроковій перспективі, в умовах стрімкого зростання потреби за браку належної кількості соціального житла (у широкому розумінні), програми грошових виплат для покриття витрат на оренду є важливим інструментом допомоги у реалізації права на житла. Водночас такі програми не є сталими; створення соціального житла (у широкому розумінні) дозволяє у довгостроковій перспективі забезпечити житлом більшу кількість людей і загалом є ефективнішим довгостроково.

У разі субсидування оренди в комерційному секторі орендна плата включно з субсидіями переходить у приватний капітал, тоді як у випадку соціального житла (у широкому розумінні) орендна плата та субсидії, що її повністю або частково покривають, залишаються у системі й можуть інвестуватися у розвиток житлового фонду, зокрема й створення наступних одиниць житла. Крім цього, для розвитку некомерційного житлового фонду, яким є соціальне житло (у широкому розумінні), є можливим залучення безвідсоткових або низьковідсоткових позик, зокрема й від міжнародних фінансових інституцій, які є недоступними для комерційного житла. Зважаючи на це, [за підрахунками](#) Джулі Лоусон і колег, створення комерційного житла за комерційними ставками може бути на 181% дорожчим за створення некомерційного житла за умови залучення фінансування на будівництво перед його початком. Так, для створення 500 тисяч одиниць комерційного житла для покриття потреби ВПО в житлі в Україні потрібно 84 212 мільйонів євро за умови залучення фінансування на комерційних засадах. Водночас у випадку некомерційного житла необхідними є 30 006 мільйонів євро за умови залучення капітальних інвестицій у будівництво перед його початком або 37 796 мільйонів євро за умови фінансування будівництва виключно за рахунок пільгового кредитування<sup>8</sup>.

Крім цього, механізм соціального житла (у широкому розумінні) дозволяє встановлювати кращі вимоги щодо якості житла, екологічних стандартів і умов проживання, щодо яких держава має недостатньо механізмів впливу у комерційному секторі. У будь-якому разі часткове субсидування орендної плати не є доступним для частини людей, які мають потребу у житлі і низький рівень доходів. Великим ризиком при цьому є зростання цін на оренду. Навіть у разі повного покриття орендної плати субсидіями ризиком є згорання програм допомоги, що може залишити людей без житла та захисту.

Розвиток системи соціального житла (у широкому розумінні) може не лише забезпечити житлом внутрішньо переміщених осіб, а й сприяти поверненню людей, які були вимушено переміщені поза межі України. Соціальне житло (у широкому розумінні) є важливим для посилення місцевого економічного розвитку та соціальної згурто-

<sup>8</sup> Під пільговим кредитом розуміється кредит на 25 років під 4%.

ваності. Навіть у разі зменшення потреби в такому житлі серед ВПО, воно необхідне для залучення у громади фахівців і фахівчинь у сферах освіти, охорони здоров'я, критичної інфраструктури; а також забезпечення житлом молоді та соціально вразливих категорій населення; подолання бездомності і втілення реформи деінституціалізації. Наслідками цього будуть забезпечення доступу до базових потреб, засобів до існування та житла у безпечний, адекватний і доступний спосіб, сприяння соціальної солідарності і розвитку людського потенціалу, зменшення перевитрати ресурсів, більш сталий, стійкий та інтегрований розвиток міст.

Зважаючи на те, що житлова криза в Україні, зумовлена повномасштабним російським вторгненням, триває уже два роки, пріоритетом держави, місцевих органів влади, міжнародних, гуманітарних і громадських організацій є перехід від надзвичайних короткострокових заходів до довгострокових сталих рішень (*lasting solutions*). У випадку житлової допомоги ключовим таким рішенням є розвиток системи соціального житла (у широкому розумінні) на місцевому рівні.

Неурядові гуманітарні організації можуть запропонувати місцевим органам влади підтримку у вигляді фінансування, експертизи та партнерства для створення соціального житла (у широкому розумінні), зокрема й шляхом переобладнання наявних будівель для проживання ВПО.

Модель для гуманітарних організацій з імплементації проєктів допомоги місцевим органам влади у створенні соціального житла (у широкому розумінні) може мати дві фази. Перша фаза передбачає можливості імплементації негайно в рамках наявної законодавчої рамки і зумовлених нею обмежень. Її фокусом є передусім реагування на наявні потреби. Перехід до другої фази вимагає наявності відповідних законодавчих умов. Друга фаза спрямована на забезпечення сталого розвитку соціального житла (у широкому розумінні) у довготривалій перспективі.

### **Перша фаза**

У першій фазі реалізація проєктів допомоги потребує залучення трьох сторін: організації-донора, місцевої громадської організації та територіальної громади (органу місцевого самоврядування). Формат взаємин між ними має бути визначений тристоронньою угодою (договором або іншим подібним документом):

1. Організація-донор бере на себе зобов'язання надати фінансування, навчання й експертну підтримку.
2. Місцева громадська організація бере на себе зобов'язання виконати необхідні роботи з (пере)облаштування житла за кошти, надані організацією-донором, а також передати всі поліпшення територіальній громаді.
3. Територіальна громада бере на себе зобов'язання надати приміщення для створення житла, а також здійснювати подальшу експлуатацію (зокрема й фінансувати її) та розвиток створеного житла.

Координацію створення житла здійснює робоча група, до складу якої входять представники територіальної громади (відповідних структурних підрозділів органів місцевого самоврядування), місцевої громадської організації й організації-донора. Усі значущі рішення — як стратегічного, так і операційного характеру — приймаються за згодою трьох сторін.

Управителем і балансоутримувачем житла має бути комунальне підприємство територіальної громади. Йому також має бути доручено укладати договори і взаємодіяти з мешканцями, контролювати виконання умов договорів.

Житло створюється у форматі тимчасового житла для ВПО («житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб»), що наразі надається на безоплатній основі.

Переваги статусу тимчасового житла над статусом місця тимчасового проживання є такими:

- статус тимчасового житла передбачає вищі вимоги до якості приміщень, ніж статус місця тимчасового проживання;
- тимчасове житло передбачає статус житла на відміну від місця тимчасового проживання, яке формально не є житлом.

Переваги статусу тимчасового житла над статусом соціального житла (у вузькому розумінні) є такими:

- відсутність «черги» людей, що належать до інших соціально вразливих категорій населення, крім ВПО, які мають право позачергового і першочергового поселення;
- невизначеність щодо можливості розміщення у соціальному житлі (у вузькому розумінні) людей, які стали ВПО після 24 лютого 2022 року.

Водночас неможливість поселення до житла зі статусом тимчасового постійних мешканців і мешканок громади, які мають таку потребу, можна також розглядати як його недолік. Крім цього, недоліком статусу тимчасового житла для ВПО порівняно зі статусом соціального житла (у вузькому розумінні) є неможливість встановлення орендної плати за проживання у ньому.

Оскільки забезпечення житлом ВПО є ключовою актуальною потребою територіальних громад в Україні, використання статусу тимчасового житла для ВПО, спеціально здизайнованого для потреб цієї соціальної групи, є оптимальним варіантом. Серед інших переваг статусу тимчасового житла є прямо прописане право організації-донора брати участь у визначенні умов надання і функціонування цього житла.

Тим не менше, в окремих виняткових випадках, коли через наявність певних специфічних складнощів створення житла у статусі тимчасового житла для ВПО не є можливим, допустимим є також використання інших статусів, зокрема місця тимчасового

проживання або соціального житла (у вузькому розумінні), зважаючи на пріоритет інтересу забезпечення житлом людей, які цього потребують, над юридичними особливостями статусу цього житла.

Договір про співпрацю має передбачати, що у разі, якщо в громаді зникне потреба у тимчасовому житлі для ВПО, приміщення мають бути перетворені на соціальне житло (у вузькому розумінні) або збережені у власності територіальної громади для надання для проживання, у тому числі фахівцям і фахівчиням, залучення яких потребує громада, а також іншим людям (зокрема й соціально вразливим), які потребують допомоги з забезпеченням житлом.

## **Друга фаза**

У другій фазі, коли стане можливою передача громадським організаціям комунального майна без проведення аукціону для облаштування соціального житла (у широкому розумінні), функції управління та розвитку створеного житла можуть виконувати місцеві громадські організації або організації-донори (у разі готовності виконувати безпосередні функції управління житлом і наявності стратегії довгострокової присутності у громаді). В такому разі приміщення, на основі яких планується створюватися житло, мають бути передані у довгострокову оренду відповідній громадській організації, що бере на себе зобов'язання з подальшої експлуатації та розвитку житла. При цьому для зменшення ризиків конфліктів наявність партнерських стосунків між цією громадською організацією та територіальною громадою залишається важливою. Домовленості про таке партнерство можуть бути закріплені у вигляді меморандуму або іншого подібного документа.

У разі, якщо управлінням і подальшою експлуатацією житла займається громадська організація, що взяла в оренду відповідне майно, роль територіальної громади (органів місцевого самоврядування) у прийнятті рішень може бути обмеженою до рішень стратегічного рівня.

Крім цього, коли механізми передачі житла у комунальній власності в оренду будуть удосконалені, потрібно здійснити перехід від надання всього житла на безоплатній основі до комбінованої моделі. Така модель потенційно може працювати як для громадських організацій, так і для комунальних підприємств. Комбінована модель передбачає, що частина житла може надаватися безоплатно для людей, які не мають можливості вносити орендну плату; тоді як інша частина — за доступну орендну плату за цінами, нижче ринкових. Дохід від орендної плати має використовуватися для покриття операційних витрат, необхідних для утримання житла, його ремонту, а також будівництва нового житла в рамках цієї моделі. У разі виходу на самокупність для розвитку житла і збільшення його фонду можна залучати кредити (зокрема від міжнародних фінансових інституцій).

Оскільки наразі законодавча рамка не передбачає можливостей надання соціального

житла (у широкому розумінні) громадськими організаціями або застосування комбінованої моделі для надання житла ВПО, саме із внесенням відповідних змін до законодавства і створенням можливостей для втілення цих практик буде визначено статуси, які може мати житло, створене за такими моделями.

У випадку комбінованої моделі договір про співпрацю має передбачати, що у разі, якщо потреба у житлі серед ВПО зменшиться, житло слід надавати для проживання на тих самих умовах (частина квартир безоплатно для найбільш вразливих соціальних категорій і частина — за доступну орендну плату), у тому числі фахівцям і фахівчиням, залучення яких потребує громада, а також іншим людям (зокрема й соціально вразливим), які потребують допомоги з забезпеченням житлом. Це дозволить забезпечити сталість і довгостроковий позитивний вплив житла, створеного у територіальній громаді за підтримки гуманітарних організацій.

## Варіанти моделі

Таким чином, модель співпраці з місцевими органами влади для створення соціального житла (у широкому розумінні) може передбачати кілька варіантів втілення залежно від того, чиєю відповідальністю є довгострокове управління житлом, а також чи комбінується оплачуване та безоплатне проживання.

Таблиця 5. Варіанти моделі співпраці гуманітарних організацій з місцевими органами влади для створення соціального житла (у широкому розумінні)

		Установа, що здійснює довгострокове управління житлом	
		Комунальне підприємство	Громадська організація
<b>Умови, на яких надається житло</b>	Для всіх людей без орендної плати	1	3
	Для частини людей — без орендної плати, для частини людей — за доступну орендну плату	2	4

1. Перший варіант моделі передбачає надання без орендної плати житла, балансоутримувачем якого є комунальне підприємство, що здійснює функції довгострокового управління. Ключовою перевагою такого варіанту є можливість реалізувати його, не чекаючи законодавчих змін у рамках наявного статусу тимчасового житла для ВПО. Водночас цей варіант не передбачає механізмів забезпечення фінансової сталості створеного житла. Одним із ризиків може бути також спроможність територіальних громад мати комунальні підприємства, що здатні здійснювати ефективне управління і розвиток житла.
2. Другий варіант моделі передбачає надання житла як без орендної плати, так і за

доступну орендну плату. Його балансоутримувачем є комунальне підприємство, що здійснює функції довгострокового управління. Ключовою перевагою цього варіанту є можливість забезпечити фінансову сталість створеного житла (щонайменше за сприятливих умов). Крім цього, досвід успішної реалізації такої моделі може загалом посилити спроможність територіальної громади. Водночас недоліком є брак законодавчого регулювання. Як і в першому варіанті, ризиком може бути здатність комунальних підприємств ефективно управляти житлом.

3. Третій варіант моделі передбачає надання без орендної плати житла, що перебуває в управлінні громадських організацій. Такий варіант є найменш імовірним. Перевагою такого варіанту є створення можливостей забезпечення житлом у ситуаціях, де спроможність територіальних громад не є достатньою для створення ефективних комунальних підприємств. Водночас ключовим недоліком є брак фінансової сталості. Оскільки для громадських організацій загалом є характерною відсутність гарантованого інституційного фінансування, можливість довгострокового утримання такого житла є вразливою.
4. Четвертий варіант моделі передбачає надання житла, що перебуває в управлінні громадських організацій, як без орендної плати, так і за доступну орендну плату. Перевагами цього варіанту є його фінансова сталість, а також незалежність від спроможності територіальних громад і їхніх комунальних підприємств. Недоліком є брак законодавчого регулювання.

Перший варіант моделі дозволяє розпочати її втілення в наявному законодавчому полі. Зважаючи на це, він може бути початковим варіантом, що застосовується на першому етапі імплементації проєкту допомоги. Водночас другий і четвертий варіанти дозволяють забезпечити сталість і довготривалий вплив, і зважаючи на це, план імплементації повинен передбачати можливість коригування і зміни варіанту моделі, що застосовується в конкретному проєкті.

### **Значущі умови**

Для реалізації цієї моделі домовленості і зобов'язання сторін мають бути зафіксовані у договорі чи іншому подібному документі. За наявності, оновлення домовленостей слід вносити у договір як зміни, доповнення, додаткові угоди, щоб запобігти можливим ризикам під час виконання рішень. Договір варто укласти на термін не менше 5, а краще — на 10 років; у будь-якому разі — із можливістю продовження.

Важливою гарантією для забезпечення довгострокової стійкості житла є умова відмови від приватизації житла, створеного в рамках проєкту підтримки.

Впровадження проєкту створення житла у громаді має супроводжуватися прийняттям у громаді програми розвитку житла, покликаної встановити ключові параметри проєкту, передбачити необхідні правові підстави, положення та процедури, а також виділення коштів на управління й експлуатацію житла, створити умови для залучення інших до-

норських організацій.

При плануванні помешкань потрібно виходити з того, що створюване житло має бути придатним до використання довгостроково, а не лише тимчасово. Зважаючи на це, важливим є створення можливостей для окремого проживання сімей і домогосподарств з індивідуальними санвузлами та кухнями. Під час планування важливо врахувати необхідність створення індивідуального житла для різних типів домогосподарств за складом і розміром. Якщо це можливо, перелік майбутніх мешканок і мешканців може бути визначений до початку ремонтних робіт для врахування специфічних потреб цих людей під час планування житла (в такому разі майбутні мешканки та мешканці можуть бути залучені до процесу планування, ремонтних робіт, облаштування житла).

Роботи з облаштування житла мають підвищувати рівень доступності приміщень. За браку можливості облаштування всього нового житла безбар'єрним, щонайменше частина створеного житла має бути безбар'єрною, якщо це можливо технічно. Ключовими параметрами безбар'єрності, які потребують першочергової уваги, є доступ до житла, безбар'єрні вбиральні і душові кабінки, врахування безбар'єрності у виборі меблів.

Нове житло слід створювати з урахуванням енергоефективності, кліматичної відповідальності, використання природоорієнтованих рішень і ощадливого використання ресурсів. Зважаючи на це, пріоритетним є переобладнання наявних будівель замість зведення нових, а також будівництво в межах раніше забудованих територій (brownfield) замість раніше не забудованих природних зон (greenfield), збереження компактної забудови населених пунктів замість розростання і розширення меж забудованої території. Де це можливо, варто повторно використовувати старі матеріали, меблі, елементи оздоблення.

## 7.2. План імплементації

План імплементації проєкту допомоги може відрізнятися у випадку кожної територіальної громади залежно від попереднього досвіду взаємодії, спроможності громади, а також інших значущих факторів. Тим не менше, він так чи інакше має включати в себе такі ключові етапи проєкту.

### 1. Підготовчий етап

Ключовою ціллю цього етапу є підготовка до імплементації проєкту. Результатом підготовчого етапу є детальний план імплементації проєкту з визначеними ключовими ролями, необхідними для його втілення. Цей етап повинен включати в себе такі кроки.

- Визначення ключових параметрів інтервенції, включно з можливим об'ємом фінансового внеску, людських ресурсів з боку організації-донора, а також ключових цілей. Розмір фінансування визначатиме масштаб проєкту, а розмір залучених

внутрішніх людських ресурсів — необхідність залучення зовнішніх консультантів та організацій-партнерів.

- Формування пропозицій і технічних завдань для організацій-партнерів, а також відбір і налагодження домовленостей з організаціями-партнерами, участь яких є необхідною для успішної імплементації проєкту. Формуючи умови для співпраці, важливо зберігати гнучкість і бути чутливими до варіативності ситуацій, потреб і можливостей різних громад.
- Визначення параметрів і умов співпраці з територіальними громадами, що має включати в себе детальний юридичний аналіз, підготовку проєктів документів, форм і правил, інструментів моніторингу, навчальних програм і програм підвищення спроможності й обміну досвідом, необхідних для імплементації проєкту.
- Інформування ключових стейкхолдерів у полі гуманітарного реагування, житлової сфери, місцевого розвитку тощо, включно з міжнародними організаціями, національними органами влади і ключовими українськими неурядовими організаціями. Така координація є необхідною для врахування уже здобутого досвіду і контексту, в якому планується проєкт, а також уникнення неефективного дублювання і неконструктивного конкурування.

## **2. Відбірковий етап**

Ключовою ціллю цього етапу є визначення громад, із якими відбуватиметься співпраця в рамках проєкту. Результатом відбіркового етапу є проведена оцінка потреб і перелік відібраних громад.

Відбір громад може відбуватися у два способи:

1. за результатом відкритого конкурсу: такий варіант є доречним у разі можливості підтримати більше 5 громад і відсутності специфічних критеріїв відбору, що роблять відкритий конкурс неефективним, на кшталт попереднього досвіду співпраці;
2. без відкритого конкурсу: такий варіант є доречним у разі можливості підтримати не більше 5 громад (що робить витрати на проведення конкурсу і підготовку заявок не виправданими з точки зору результату) або за наявності специфічних критеріїв відбору, які роблять проведення конкурсу неефективним.

За допомогою запитів на публічну інформацію та звернень до громад і обласних адміністрацій можна отримати інформацію про зареєстровану потребу у соціальному житлі (у широкому значенні), наявність місцевих програм, планів створення соціального житла (у широкому значенні), наявність вільних приміщень, доступних для облаштування соціального житла (у широкому розумінні). Звернення до обласних адміністрацій можуть допомогти отримати загальне розуміння ситуації та тенденцій в області, а також інформацію і поради щодо того, які громади області найбільше потребують підтримки.



При виборі громад для підтримки варто зважати передусім на наявність у громаді ВПО, які потребують житла, а також загальну динаміку вимушеного переміщення, зокрема за даними [Міністерства соціальної політики України та Міжнародної організації з міграції](#). При цьому важливо зважати на можливості працевлаштування у громаді, а також доступність іншої інфраструктури, зокрема освітньої для дітей чи соціальної для людей, які можуть потребувати соціальних послуг. Крім цього, важливим фактором є спроможність громади реалізовувати такі проєкти. З одного боку, більш спроможні громади можуть мати більше досвіду та експертизи для швидшого й ефективнішого втілення спільного проєкту. Водночас вони можуть мати також більше навантаження і багато партнерських проєктів одночасно, через що приділяти кожному конкретному проєкту менше уваги. З іншого боку, менш спроможні громади також потребують підтримки, зокрема для підвищення своєї спроможності й набуття досвіду реалізації партнерських проєктів. Зважаючи на це, при виборі громад важливо звертати увагу на рівень їхньої спроможності і враховувати його під час планування проєкту.

Перед відбором громад варто проводити перевірку на наявність за останні 5 років політичних чи інших конфліктів, що можуть вплинути на можливість реалізувати проєкт. Важливою є також перевірка лідерства громади на предмет добросовісності. Таку перевірку можна здійснювати шляхом моніторингу засобів масової інформації, а також із залученням спеціалізованих організацій — наприклад, руху «Чесно». Наявність попередніх випадків корупції може свідчити про підвищений ризик виникнення нових таких випадків. Наявність політичних конфліктів може також нести ризик для проєкту у разі зміни посадовців і посадовиць або загострення конфліктів, що може, наприклад, ускладнити ефективну роботу місцевої ради, утруднюючи прийняття необхідних для реалізації проєкту рішень.

Процес відбору громад має включати проведення попередньої технічної оцінки об'єктів, запропонованих громадами, шляхом відвідування громад за участі інженерів або інженерок та інших фахівців чи фахівчинь для визначення можливості створення об'єкту соціального житла (у широкому розумінні) в прийнятні терміни. Проведення такої технічної оцінки на етапі відбору громад потребує передбачення відповідного фінансування.

Проведення відкритого конкурсу передбачає такі етапи:

1. формування умов участі в конкурсі;
2. розповсюдження оголошення про проведення конкурсу і збір пропозицій від громад;
3. створення відбіркової комісії для оцінювання заявок;
4. безпосередньо проведення оцінювання і формування списку потенційних переможців;
5. проведення технічної оцінки об'єктів, запропонованих громадами, що увійшли до списку потенційних переможців;
6. визначення фінального списку переможців;
7. повідомлення про результати конкурсу.

Відкритий конкурс може підвищити прозорість процесу і залучити до співпраці нові громади. Водночас підготовка заявки потребуватиме від громад додаткових зусиль без гарантій їх успішності. Зважаючи на це, важливо робити форму подання заявки на мінімальному рівні складності, необхідному для здійснення процесу відбору. У разі проведення відкритого конкурсу важливо докласти належних зусиль для розповсюдження оголошення серед громад. Публічне оголошення може бути поширене на сайтах організаторів, спеціалізованих порталах («[Децентралізація](#)», «[Громадський простір](#)», «[Гурт](#)» тощо), у соціальних мережах (зокрема на фейсбуці) і спеціалізованих групах, присвячених місцевому розвитку, через асоціації органів місцевого самоврядування. До оцінювання і відбору громад можна залучити зовнішніх експертів та експерток, які мають досвід у питаннях гуманітарного реагування, забезпечення житлом, місцевого розвитку тощо (зокрема представників і представниць фахових громадських організацій, що діють у сфері житлової політики, асоціацій органів місцевого самоврядування, відповідних міністерств).

При відборі громад для реалізації проєктів варто брати до уваги також такі критерії:

- безпекова ситуація;
- наявність потенціалу і готовність місцевих органів влади взяти на себе зобов'язання щодо співфінансування програм соціального житла (у широкому сенсі);
- наявність будівель, що можуть бути перетворені на соціальне житло (у широкому сенсі) після проведення необхідних ремонтних робіт;
- наявність місцевої програми створення соціального житла (у широкому розумінні) на період 7–10 років або зобов'язання ухвалення такої програми.

### 3. Планувальний етап

Ключовою ціллю цього етапу є підготовка до впровадження проєкту у конкретних громадах. Результатом планувального етапу є підписаний документ, що визначає взаємні зобов'язання сторін, залучених до проєкту, стосовно його імплементації. Цей етап повинен включати такі кроки:

- Аналіз потреб, що включає аналіз потреб ВПО, аналіз потреб у житлі серед інших соціальних груп, аналіз спроможності місцевих органів влади та громадських організацій, а також аналіз технічних і юридичних можливостей роботи з конкретним об'єктом.
- Підготовка технічної документації, а також інших документів і рішень, необхідних для створення житла.
- Підготовка кошторису, плану виконання робіт з облаштування житла, плану моніторингу й оцінки, плану роботи з ризиками, а також плану залучення стейкхолдерів у громаді. Крім цього, важливою є також підготовка попереднього фінансо-

вого плану утримання створеного житла для пошуку або виділення необхідного фінансування.

- Проведення попереднього навчання, необхідного для початку імплементації проєкту. Таке навчання може включати знайомство з ключовими цінностями, цілями і поняттями проєкту, а також опанування ключових навичок, необхідних для початку роботи над проєктом.
- Проведення публічних консультацій у громаді щодо створення житла для інформування мешканок і мешканців про мету проєкту, заплановані заходи, а також вплив проєкту на розвиток громади. Публічні консультації необхідні також для збору пропозицій, відповідей на питання і врахування потреб мешканок і мешканців громади у проєкті та супутніх заходах.
- Офіційне затвердження органами влади громади (рішенням місцевої ради або виконавчого комітету) ключових параметрів проєкту співпраці, зокрема 1) основних вимог до реалізації проєкту; 2) опису конкретного об'єкту; 3) зобов'язань щодо співфінансування переоблаштування/ремонту/реконструкції; 4) термінів реалізації проєкту; 5) довгострокових гарантій фінансової підтримки функціонування соціального житла (у широкому розумінні); 6) умов управління об'єктом (умови проживання; визначення органу/підприємства, відповідального за управління об'єктом); 7) опису умов надання права на проживання мешканцям і мешканкам. Такі ключові параметри можуть бути затверджені у вигляді місцевої програми розвитку соціального житла (у широкому розумінні) та плану дій з її реалізації.
- Підписання договору та інших документів, необхідних для початку роботи над проєктом.

#### 4. Розвитковий етап

Ключовою ціллю цього етапу є безпосередньо створення житла. Результатом розвиткового етапу є житлові приміщення, повністю готові до експлуатації та заселення мешканців і мешканок. Цей етап передбачає кілька ключових складових.

1. Безпосереднє виконання будівельних робіт, пов'язаних зі створенням фізичного простору житла: ремонту, переобладнання, реконструкції тощо.
2. Менторство громад, що передбачає регулярну взаємодію (включно з онлайн-консультаціями та візитами) менторів і менторок із громадами. Кожна громада може мати ментора чи менторку, що є фахівцем чи фахівчиною з питань архітектури, а також ментора чи менторку, що є фахівцем чи фахівчиною з адміністративних і соціальних питань. Крім цього, для окремих консультацій можуть бути залучені також інші фахівці чи фахівчині, що мають спеціальну експертизу, необхідну громадам для реалізації проєкту.

3. Навчальна програма для громад, що передбачає оволодіння працівницями та працівниками місцевих органів влади й організацій громадянського суспільства необхідними навичками щодо будівництва, експлуатації й управління житлом, стандартами надання соціальних послуг і соціальної роботи, комунікації та фасилітації спільнот, вирішення конфліктів, протидії гендерно зумовленому насильству, управління проєктами, фінансового менеджменту, громадянської участі та іншими релевантними знаннями.
4. Заходи з організаційного розвитку та підвищення інституційної спроможності інституцій, що будуть здійснювати управління створеним житлом. План таких заходів слід визначати індивідуально для кожної інституції, базуючись на рекомендаціях, розроблених на підготовчому етапі проєкту. Заходи з інституційного розвитку можуть включати в себе, крім участі в навчальних програмах, допомогу у створенні внутрішніх документів, політик і процедур, створенні чи налагодженні роботи наглядових рад, зміні структури і впровадженні нових посад, проведенні стратегічного планування, здійсненні необхідних досліджень, налагодженні механізмів взаємодії з бенефіціарами, громадянської участі та прозорості, проходження аудиту.
5. Заходи з моніторингу, що включають в себе регулярне (наприклад, раз на три місяці) звітування перед донором про виконану роботу, менеджмент ризиків і плани на наступний етап.

Перед початком розвиткового етапу важливо визначити перелік персоналу, необхідного для реалізації проєкту (з урахуванням специфіки роботи на конкретних об'єктах), що може включати в себе інженерів чи інженерок технічного нагляду, інженерів-будівельників чи інженерок-будівельниць, інженерів чи інженерок для кошторисної роботи, юристів чи юристок для супроводження об'єкту і створення необхідних документів на рівні громади (місцевих програм, планів реалізації), кейс-менеджерів чи кейс-менеджерок для супроводу майбутніх мешканців і мешканок, фахівців чи фахівчинь із закупівель.

У разі реалізації проєкту громадською організацією для проведення будівельних робіт місцевий орган влади (місцева рада) має передати об'єкт у тимчасове користування громадській організації, що забезпечує правові підстави для її роботи на об'єкті. Після цього громадська організація обирає підрядну організацію для виконання будівельних робіт і закуповує в неї відповідні послуги. Для розробки проєкту реконструкції об'єкту необхідно провести закупівлю відповідних послуг у сертифікованих компаній/організацій. Проєктувальнику необхідно надати, зокрема, таку інформацію як умови ділянки, технічні специфікації та детальні вимоги до проєкту. Технічні умови проєкування затверджуються замовником за погодженням із проєктувальником. Для отримання дозволу на виконання будівельних робіт подається заява до місцевого центру надання адміністративних послуг.

Реконструкція об'єкту включає такі кроки як оформлення акту-допуску підрядника до виконання робіт, безпосередньо виконання будівельних робіт, технічний нагляд,

складання актів виконаних робіт, отримання нового технічного паспорту на будівлю, здача об'єкту та введення його в експлуатацію. Після здійснення цих робіт тимчасове користування об'єктом громадською організацією може бути завершено.

## 5. Експлуатаційний етап

Ключовою ціллю цього етапу є, власне, функціонування житла. Експлуатаційний етап включає в себе визначення переліку мешканок і мешканців житла, налагодження умов використання, а також початок роботи довгострокової системи управління житлом включно з залученням мешканців і мешканок до управління, підвищенням кваліфікації, системою моніторингу й оцінювання.

Процес визначення людей, яким буде надане житло, важливо базувати на прозорій системі, що позбавлена суб'єктивних чи корупційних впливів. Нарахування балів або визначення квот є одними з можливих підходів до дизайнування такої системи, які варто інтегрувати у неї. При цьому виглядає доречним за можливості розглянути питання вдосконалення наявної системи нарахування балів, що запропонована державою, через її можливу нечутливість до певних специфічних ситуацій. Процес відбору людей не може відбуватися без залучення місцевих органів влади. Зокрема, доречно використовувати дані обліку або опитувань ВПО, що потребують житла, які ведуться у громадах. Водночас важливо залучати до розподілу житла представників місцевих громадських організацій, а також представників ВПО — наприклад, рад ВПО. Участь донора у відборі є важливою, водночас його вплив на цей процес має бути прозорим і обґрунтованим.

Надання житла для ВПО має супроводжуватися з боку громади іншими сервісами, що можуть включати психологічну допомогу, соціальні послуги, допомогу з працевлаштуванням, перекваліфікацією, пошуком навчальних закладів для дітей. Необхідну допомогу можуть надавати кейс-менеджери або кейс-менеджерки.

Фінансовий план проєкту створення житла має враховувати не лише витрати на будівництво, ремонт, облаштування помешкань, а й включати розрахунки доходів і витрат на етапі експлуатації. До них належать витрати на адміністрування, проведення необхідних поточних ремонтних робіт, поточний ремонт техніки та меблів, оплату праці фахівців і фахівчинь, залучення необхідних експертів та експерток. Доходи можуть включати гранти інших донорських організацій, орендну плату, якщо вона є можливою в рамках обраного варіанту моделі житла, фінансування з бюджету громади. У разі адміністрування створеного житла комунальним підприємством громада має взяти на себе покриття необхідних витрат за браку інших джерел їхнього покриття. Оплату комунальних послуг мають здійснювати мешканки і мешканці житла. У разі, якщо вони не мають можливості вносити таку оплату, вона може покриватися державною субсидією чи допомогою на оплату комунальних послуг, коштами донорських організацій або з бюджету громади за браку інших варіантів.

Належна система управління житлом має бути спроможною реагувати на зміни у потребах мешканців і мешканок, а також різноманітні ситуації, включно з конфліктами, що можуть виникати у процесі експлуатації. Організація, що здійснює управління житлом, повинна мати незалежну наглядову раду для затвердження ключових рішень, а також належну політику підзвітності та прозорості. Така політика має включати необхідність щорічного публічного звітування (включно із звітуванням про доходи та витрати), створення стратегії діяльності із залученням ключових зацікавлених сторін (включно з мешканцями та мешканками житла), публічне інформування про ключові рішення, а також попереднє обговорення проєктів ключових рішень із зацікавленими сторонами до їхнього прийняття, у тому числі через публічні консультації.

Ключові права та обов'язки мають бути закріплені у договорі з мешканцями та мешканками житла. За можливості варто укласти договори на термін, довший за один рік, що може сприяти кращому відчуттю наданого житла як «свого», бажанню брати на себе співвідповідальність за нього, а також інтеграції у громаду, виникненню відчуття «дому».

Крім договору, важливим є існування правил проживання, що мають бути виконуваними і дієвими. Правила проживання варто розробляти із залученням самих мешканців і мешканок. Допомогу у розробці можуть надати також громадські організації та експерти й експертки, зокрема й фасилітатори та фасилітаторки, що можуть організувати і провести процес спільного визначення правил за участі мешканців і мешканок. Важливим є регулярний перегляд правил з можливим доповненням. До цього процесу також важливо залучати мешканців і мешканок житла. Для вирішення конфліктних ситуацій серед мешканців і мешканок, а також між мешканцями і мешканками та організацією-управителем може бути доречним залучення громадських організацій, у тому числі організацій ВПО, рад ВПО, а також фахівців і фахівчинь з фасилітації та медіації, вирішення конфліктів.

Заходи з моніторингу й оцінювання повинні включати, крім публічного звітування та діяльності наглядових рад, також комунікацію з донорською організацією, спрямовану на збір інформації про ключові результати роботи, наявні виклики і потреби. Можливість надання необхідної допомоги — як фінансової, так і нефінансової (наприклад, необхідних консультацій, залучення фахівців і фахівчинь, навчальних заходів) — з боку донора, зокрема й у постпроєктний період, може суттєво посилити сталість проєкту.

### **7.3. Залучення спільноти**

Залучення ключових стейкхолдерів є одним із факторів забезпечення сталості проєкту. Таке залучення має відбуватися на всіх етапах реалізації проєкту, а також охоплювати різні групи стейкхолдерів.

На підготовчому етапі основним заходом залучення стейкхолдерів є інформування ін-

ших гуманітарних і донорських організацій, а також громадських організацій і експертів та експерток, що діють на національному рівні, про плани впровадження проєкту для координації і врахування вже наявного досвіду.

На відбірковому етапі важливою є комунікація з різними ключовими стейкхолдерами всередині громад, що розглядаються як кандидати для співпраці, а також із національними та місцевими експертами й експертками, що можуть надати експертні оцінки щодо досвіду і можливостей співпраці з конкретною громадою.

Під час безпосередньої реалізації проєкту у громадах взаємодія зі стейкхолдерами включає, по-перше, взаємодію з ключовими групами інтересів у громаді, і по-друге, взаємодію з мешканцями і мешканками житла. Для взаємодії з ключовими групами інтересів у громаді необхідними є заходи з інформування, спрямовані на посилення підтримки створення житла у громаді, подолання стереотипів і маргіналізації соціального житла (у широкому значенні) й оренди житла, а також збільшення порозуміння між ВПО і постійним населенням громади. Таке інформування може включати як повідомлення у засобах масової інформації та соціальних мережах, так і створення можливостей для особистого спілкування, проведення зустрічей і публічних подій — наприклад, культурних заходів, публічних консультацій, громадських слухань.

Крім інформування, публічного звітування, прозорості, контролю незалежних наглядових рад, важливим є також налагодження комунікації не лише з владною командою, а й з опозиційними політиками та політикинями або критично налаштованими громадськими ініціативами. Інформування цих груп про проєкт і заручення їхньою підтримкою може сприяти сталості проєкту.

Залучення мешканців і мешканок житла стосується передусім питань управління житлом. Так, мешканці та мешканки можуть виконувати необхідні для утримання житла функції — наприклад, адміністрування, ремонт, прибирання тощо. Таке залучення може відбуватися у вигляді працевлаштування на відповідні позиції людей із числа мешканців і мешканок, що може додатково сприяти вирішенню проблеми працевлаштування, якщо така існує. Важливим є належне і завчасне інформування мешканців і мешканок про всі важливі рішення та зміни, що стосуються їхнього житла. Таке інформування повинне включати можливість надання пропозицій, роз'яснення й обговорення різних варіантів вирішення наявних питань. Крім того, потрібна також можливість зворотного зв'язку шляхом регулярних опитувань, комунікації та звернень, налагодження приязних стосунків між мешканцями та мешканками й адміністрацією.

На сталість і успішність проєкту може позитивно вплинути розвиток спільноти і добросусідства між мешканками та мешканцями. Сприяти цьому може заохочення мешканців і мешканок до спільних активностей — наприклад, облаштування спільних просторів чи благоустрою довколишньої території. Крім того, важливо заохочувати різні форми самоорганізації мешканців і мешканок — як нерегулярної спільної діяльності, так і інституціоналізованих форм самоорганізації, наприклад, регулярних загальних зборів чи утворення спілки мешканців і мешканок для колективного представництва своїх інтересів. У разі їх утворення самоорганізованим організаціям мешканок і меш-

канців можуть бути делеговані певні повноваження з управління житлом, зокрема консультативні та дорадчі функції, право погодження певних рішень, право розпоряджатися певними фінансовими ресурсами.

## 7.4. Підвищення спроможності громад

Заходи з підвищення спроможності громад реалізовувати проєкти забезпечення ВПО житлом варто здійснювати у трьох вимірах: 1) менторство, 2) навчання, 3) горизонтальний обмін досвідом.

Програма менторства може передбачати залучення менторок і менторів, які можуть надавати громадам необхідну підтримку, а також знайомити з найкращими практиками і допомагати розширювати уявлення про можливі варіанти дій. Із кожною громадою може працювати кілька менторів чи менторок, які мають експертизу як у питаннях будівництва й архітектури, так і в адміністративних та соціальних питаннях. Важливою є можливість менторів і менторок неодноразово відвідувати громаду, поєднуючи онлайн-консультації з живим спілкуванням. Окрім менторської підтримки, доречною може бути можливість залучення для консультацій вузьких профільних фахівців і фахівчинь, які на запит могли б надавати громаді відповіді на наявні питання або допомагати вирішувати проблеми.

Навчальна програма для громад може стосуватися як «твердих», так і «м'яких» навичок і поєднувати вивчення теорій із роботою над практичними кейсами. Серед тем навчання можуть бути такі: підходи до житлової політики, права й обов'язки різних сторін стосовно забезпечення житлом, права людини і недискримінація, будівельні та земельні питання, проєктний менеджмент, англійська мова, публічні комунікації, партисипативні практики, фасилітація, протидія та запобігання гендерно зумовленому насильству, менеджмент спільнот, вирішення конфліктів і медіація, фандрейзинг, управління житлом, моніторинг і оцінювання, дослідження потреб тощо. Проходження навчання може бути корисним як для органів влади, так і для представників і представниць громадських організацій. Окремим пріоритетом має бути навчання та підвищення кваліфікації для працівниць і працівників, які безпосередньо взаємодіють із мешканцями та мешканками житла (наприклад, адміністраторки й адміністратори, коменданти та комендантки тощо) для забезпечення належного рівня комунікативних навичок.

Велику додану користь може принести створення можливостей для різних громад, що одночасно отримують схожу підтримку чи реалізують схожі проєкти, обмінюватися досвідом між собою, обговорювати спільні виклики й успіхи, надавати взаємну підтримку одні одним. Крім того, важливим є подальше поширення набутого досвіду серед різних громад, зокрема й через асоціації органів місцевого самоврядування.



Одним із чинників успіху може стати стабільність і довготривалість підтримки громад, яка би давала можливість планувати і втілювати проєкти, що потребують довшої тривалості. Корисним може бути надання громадам допомоги у перелаштуванні операційних чи управлінських процесів, налаштуванні процедур, створенні нових посад, перерозподілі посадових обов'язків, напрацюванні чи оновленні внутрішніх політик і процедур.

Зважаючи на обмежені адміністративні спроможності громад, частину фінансування може бути доречним спрямувати на оплату необхідних для реалізації проєкту професійних послуг, зокрема проєктного менеджменту, архітектурного проєктування, фасилітації тощо.

## 7.5. Зміни законодавства

Попри те, що створення житла для ВПО може відбуватися вже зараз у рамках наявного законодавства, розвиток сектору соціального житла (у широкому розумінні), сталою у довготривалій перспективі, потребує внесення змін до законів. Розробка таких змін має відбуватися з залученням органів місцевої влади та організацій громадянського суспільства, що вже мають досвід надання житла. Створення й удосконалення законодавства має спиратися на наявні практики, їх аналіз, дослідження й оцінку ефективності.

Передусім потребує оновлення ключове житлове законодавство, зокрема Житловий кодекс і Концепція державної житлової політики, що орієнтовні наразі на приватизацію житла і створення умов для сприяння придбанню житла у приватну власність, не пропонуючи ефективних і сталих механізмів забезпечення житлом для тих людей, які не мають можливості придбати житло, навіть за умови отримання пільгового кредиту чи часткової компенсації вартості помешкання.

Потребує змін також регулювання сектору соціального житла (у широкому розумінні). Передусім виглядає доречною уніфікація підходів до житла і приміщень з різними статусами: соціальне житло (у вузькому розумінні), тимчасове житло, місце тимчасового проживання. Необхідність окремого існування фондів соціального житла (у вузькому розумінні) та тимчасового житла може бути переглянута. Практика виділення тимчасового житла для ВПО, окремого від «загального» тимчасового житла також потребує оцінки. Крім того, доречним є розширення сектору соціального житла (у широкому розумінні), який наразі де-факто передбачає надання житла без орендної плати, попри де-юре наявність можливості отримувати орендну плату. Для забезпечення сталості та самоокупності соціального житла (у широкому розумінні) важливо поєднувати надання житла з нульовою орендною платою із наданням житла за доступну плату — меншу, ніж у секторі комерційної оренди. Щоби це широко застосовувалося в Україні, можуть бути необхідними розширення когорти людей, які можуть претен-

дувати на соціальне житло (у широкому розумінні), деталізація процедур визначення розміру орендної плати, процедур її сплати і субсидування, а також інші зміни, визначення детального переліку яких потребує окремого аналізу.

Для розвитку сектору соціального житла (у широкому розумінні) важливим є розвиток можливостей для громадських організацій і благодійних фондів, а також комунальних установ і комунальних підприємств створювати й управляти соціальним житлом (у широкому розумінні), що надається за нульову або доступну орендну плату. Це потребує внесення змін до законодавства, що регулює питання оподаткування, благодійної діяльності, оренди державного та комунального майна, виділення землі та інші питання, визначення детального переліку яких потребує окремого аналізу. Одним із варіантів є виділення окремого статусу провайдерів соціального житла (у широкому розумінні), із яким будуть пов'язані відповідні регулювання. Для залучення інвестицій у розвиток сектору соціального житла можливість ставати провайдерами соціального житла може бути надана також компаніям зі статусом обмеженої прибутковості, що означатиме необхідність розробки законодавства для регулювання цього статусу.

Для полегшення створення житла в уже наявних приміщеннях важливим є спрощення процедур використання для соціального житла (у широкому розумінні) будівель, у яких раніше розміщувалися заклади освіти та культури, а також спрощення процедур зміни цільового і функціонального призначення для створення соціального житла (у широкому розумінні).

Зміни потребує також система обліку потреби у житлі. Наявні «черги» можуть потребувати актуалізації. Необхідними є цифровізація обліку і створення замість кількох різних «черг» єдиного електронного реєстру. Крім того, перегляду можуть потребувати списки пільгових, першочергових і позачергових категорій, а також бальна система. Може бути корисним надання більшої гнучкості щодо розподілу житла органам місцевої влади разом зі збільшенням прозорості та громадського контролю за прийняттям рішень.

На загальнодержавному рівні необхідно є програма розвитку соціального житла (у широкому розумінні) для надання допомоги громадам і спрямування фінансових ресурсів у сектор.

Збільшення інституційної спроможності національного уряду впроваджувати житлову політику і спрямовувати та координувати зусилля місцевих органів влади є критично необхідним. Можливими кроками у цьому напрямку є пріоритизація питань житла у структурі профільного міністерства, а також утворення національного житлового агентства, яке б перебало на себе житлові програми, за які наразі несуть відповідальність різні міністерства та центральні органи виконавчої влади. Національне житлове агентство могло б виконувати також функції збору даних, надання технічної та фінансової підтримки територіальним громадам, залучення міжнародного фінансування. Для зміни культурного сприйняття орендованого житла і соціального житла (у широкому розумінні), а також захисту прав мешканців і мешканок може бути доречним створення інституту житлового обмудсмена.

Механізми прозорості, громадянської участі та громадського контролю мають супроводжувати всі аспекти реалізації житлової політики. Особливої уваги потребує питання врегулювання обов'язкової участі мешканців і мешканок в управлінні житлом або приміщеннями, де вони мешкають, у тому числі через об'єднання («профспілки») орендарів і орендарок житла.



# ДОДАТКИ



## Перелік громад і організацій, з представниками і представницями яких були проведені глибинні інтерв'ю

### Територіальні громади:

- Вигодська громада, Івано-Франківська область;
- Волицька громада, Житомирська область;
- Воловецька громада, Закарпатська область;
- Дніпровська громада, Дніпропетровська область;
- Дубівська громада, Закарпатська область;
- Житомирська громада, Житомирська область;
- Звягельська громада, Житомирська область;
- Косівська громада, Івано-Франківська область;
- Луцька громада, Волинська область;
- Львівська громада, Львівська область;
- Макарівська громада, Київська область;
- Маріупольська громада, Донецька область;
- Оброшинська громада, Львівська область;
- Нововоронцовська громада, Херсонська область;
- Новояричівська громада, Львівська область;
- Покровська громада, Донецька область;
- Понінківська громада, Хмельницька область;
- Смолінська громада, Кіровоградська область;
- Харківська громада, Харківська область;
- Чортківська громада, Тернопільська область.

### Організації:

- MetaLab;
- NEO ECO;
- RE:Ukraine;
- Асоціація міст України;
- Карітас Глиняни;
- Комітет медичної допомоги в Закарпатті;
- Інститут розвитку громад;
- Міжрегіональний інститут розвитку громад;
- Нова житлова політика;
- Новоселицька агенція економічного розвитку та транскордонної співпраці.

## Типологія відповідей на запити на доступ до публічної інформації щодо наявності приміщень для переобладнання

На запити до обласних адміністрацій щодо переліку можливих приміщень для переобладнання під житло для ВПО ми отримали різні відповіді, які можна згрупувати у декілька типів:

- Сумська, Миколаївська, Чернігівська, Київська, Вінницька, Хмельницька та Дніпропетровські обласні адміністрації, крім надання відповіді на запит, перенаправили його також на рівень територіальних громад;
- Кіровоградська, Харківська, Черкаська надали невеликий перелік приміщень (від 7 до 14 приміщень від області), які містили невеликий опис кожної з будівель;
- Київська міська адміністрація не надала переліку приміщень для переобладнання та перенаправила запити на рівень районних адміністрацій, які заявили про відсутність доступних приміщень для переобладнання;
- Житомирська, Одеська та Рівненська обласні адміністрації перенаправили запит на рівень районних адміністрацій і не надали змістовної відповіді на запитувану інформацію на рівні області; районні адміністрації, у свою чергу, надавали перелік потенційних приміщень (крім деяких районних адміністрацій Одеської області);
- Волинська, Закарпатська, Львівська області не надали жодної змістовної інформації щодо всіх пунктів запиту та не перенаправили запит на рівень територіальних громад чи районних адміністрацій.

Вінницька обласна адміністрація надала найбільш вичерпну відповідь, що включала перелік приміщень, де вказана вартість та орієнтовні строки ремонтних робіт за наявності необхідного фінансування, а також інформацію про характеристики запропонованих приміщень, включно з переліком необхідних побутових потреб для облаштування простору у кожному приміщенні та наявності житлових зручностей у просторах. Схожий рівень деталізації інформації про приміщення надали також Чернівецька та Тернопільська обласні адміністрації, які надали інформацію про близько 100 приміщень кожна із зазначенням інформації про кожну з будівель.

Надаючи характеристики потенційних приміщень, обласні адміністрації надавали різні набори даних про ці будівлі. Переважно всі адміністрації вказували територіальну громаду, у якій розташована будівля, площу приміщення та необхідність проведення реконструкції. Рідше адміністрації надавали також інформацію про балансоутримувача, форму власності та потенційну кількість осіб, яку може прийняти приміщення.

## Кількість приміщень, потенційно доступних для переобладнання, за областями

Джерело даних: відповіді обласних і районних адміністрацій на запити на доступ до публічної інформації, отримані в рамках дослідження.

Область	Кількість приміщень
Черкаська	14
Чернівецька	108
Харківська	7
Тернопільська	158
Івано-Франківська	20
Вінницька	117
Кіровоградська	13
Одеська	23
Рівненська	40
Житомирська	78
Полтавська	не надали інформації
Сумська	не надали інформації
Чернігівська	не надали інформації
Закарпатська	не надали інформації
Львівська	не надали інформації
Хмельницька	не надали інформації
Волинська	не надали інформації
Київ	не надали інформації
Київська	не надали інформації
Дніпропетровська	не надали інформації
Миколаївська	не надали інформації

## Кількість осіб на обліку на отримання соціального і тимчасового житла за областями

Джерело даних: відповіді обласних і районних адміністрацій на запити на доступ до публічної інформації, отримані в рамках дослідження.

Область	Всього осіб на обліку для отримання соціального житла (у вузькому розумінні)	З них ВПО	Всього осіб на обліку для отримання тимчасового житла	З них ВПО
Черкаська	784	-	-	313
Чернівецька	-	-	-	-
Харківська	296	-	-	156
Тернопільська	568	-	-	665
Івано-Франківська	-	64	-	205
Вінницька	-	-	-	-
Кіровоградська	-	-	-	1359
Одеська	302	10	-	341
Рівненська	71	6	638	475
Житомирська	412	-	57	-
Полтавська	797	41	676	185
Сумська	114	1	81	81
Чернігівська	-	-	-	-
Закарпатська	-	-	-	-
Львівська	-	-	-	-
Хмельницька	-	-	-	-
Волинська	-	-	-	-
Київ	197	6	-	1002/1856*
Київська	70	-	-	470
Дніпропетровська	586	203	673	479
Миколаївська	-	-	-	-

«-» означає, що адміністрація не надала відповідної інформації.

\* У місті Києві, за даними міської адміністрації, обліковуються 1002 особи з числа ВПО, що потребують тимчасового житла, водночас за даними районних адміністрацій таких осіб налічується 1856.



## Приклади створеного або переобладнаного житла для ВПО та об'єктів для переобладнання у громадах

Джерело даних: глибинні інтерв'ю, проведені в рамках дослідження

Громада	Створене/переобладнане житло	Наявність об'єктів для переобладнання
Вигодська громада, Івано-Франківська область	Переобладнання частини будинку культури на 12 житлових кімнат для ВПО (МТП)	3 будівлі у комунальній власності, які доступні для переобладнання
Волицька громада, Житомирська область	Переобладнання частини лікарні, яка не використовувалася, під МТП для ВПО	Будівля колишнього пологового будинку
Воловецька громада, Закарпатська область	3 шелтери для ВПО на базі переобладнаних приміщень двох садочків і колишньої редакції газети (МТП)	2 будівлі у комунальній власності, які доступні для переобладнання (одна вже у процесі реконструкції, а для другої лише розроблена проектна документація)
Дніпровська громада, Дніпропетровська область	-	Деякі колишні дитячі садочки, лікарня та багатоповерхівка
Дубівська громада, Закарпатська область	2 шелтери для ВПО (на базі гуртожитку коледжу та на базі частини корпусу лікарні)	Гуртожиток, який частково відремонтували, але частини будівлі ще перебувають у стані, непридатному для проживання
Житомирська громада, Житомирська область	Будівництво житла для ВПО за підтримки NEFCO та Європейської комісії; будівництво 40 одноповерхових будинків-контейнерів для ВПО; реконструкція колишнього приміщення ЖКГ для створення житла для ВПО	Наявні будівлі комунальної власності
Звягельська громада, Житомирська область	Переобладнання центру крові для створення квартир для ВПО та створення житла для 7 сімей	Приміщення школи в одному із старостинських округів і ще декілька приміщень, які перебувають у комунальній власності
Косівська громада, Івано-Франківська область	Переобладнання котеджів школи та колишнього приміщення школи на житло для ВПО	-
Луцька громада, Волинська область	Переобладнання гуртожитку університету на смарт-квартири для студентів і студенток та викладачів і викладачок — ВПО	Велика кількість будівель для переобладнання (ведеться облік)
Львівська громада, Львівська область	Будівництво житла для людей, які проходять реабілітацію як учасники програми Unbroken за підтримки NEFCO та Європейської комісії	-
Макарівська громада, Київська область	Модульні містечка для місцевих жителів і ВПО та будівництво житла для ВПО за підтримки NEFCO та Європейської комісії	Недіючий дитячий садочок в одному з населених пунктів громади

Маріупольська громада, Донецька область	Переобладнання 8 гуртожитків закладів вищої освіти у м. Дніпрі для проживання ВПО з Маріуполя (МТП)	-
Оброшинська громада, Львівська область	Переобладнання колишньої амбулаторії на МТП для ВПО	-Частина приміщення Інституту сільського господарства Академії наук України (перебуває у державній власності)
Нововоронцовська громада, Херсонська область	Наразі немає реалізованих проєктів	2 будівлі у комунальній власності (п'ятиповерхівка, яка раніше була закладом освіти та гуртожитком і для якої вже відбувається розробка проєкту, і двоповерхівка)
Новояричівська громада, Львівська область	Переобладнання колишнього гуртожитку на 30 міні-квартир для ВПО (соціальне житло)	1 будівля у комунальній власності, яка доступна для переобладнання
Покровська громада, Донецька область	Шелтер, створений на базі колишньої будівлі дитячого садочка	2 нефункціонуючі заклади дошкільної освіти, які доступні для переобладнання (громада вже виготовляє проєктно-кошторисну документацію для одного з них)
Понінківська громада, Хмельницька область	Переобладнання приміщення колишньої лікарні (у процесі переобладнання)	Приміщення колишньої лікарні, яке ще перебуває у процесі переобладнання
Смолінська громада, Кіровоградська область	Переобладнання закинutoї амбулаторії на житло для ВПО (МТП)	Гуртожитки місцевого підприємства, які підлягають реновації, та двоповерхове приміщення, яке перебуває у комунальній власності
Чортківська громада, Тернопільська область	Переобладнання гуртожитку колишньої школи-інтернату для проживання ВПО (МТП)	Будівля одного з колишніх корпусів лікарні, а також кілька шкіл у сільських населених пунктах громади, які не використовують усі свої потужності
Глинянська громада, Львівська область	Переоблаштування недіючої школи для створення МТП для ВПО	Велика кількість приміщень колишніх шкіл і колишніх підприємств
Новоселицька громада, Чернівецька область	Переобладнання комунальної будівлі на МТП для ВПО	Одне приміщення у комунальній власності, яке б могло забезпечити проживання 70 осіб
Конотопська громада, Сумська область	Створення соціального хостелу ВПО на базі колишнього корпусу поліклініки	-

«-» означає, що інформації стосовно цього немає.

У останніх трьох громадах інтерв'ю були проведені з представниками та представницями ГО, які співпрацюють з органами місцевої влади.

## Потреба в одиницях житла за областями

Джерело даних: розрахунки Джулі Лоусон і колег на основі даних Міжнародної організації з міграції станом на травень 2023 року

Область	Потреба в одиницях житла
Вінницька	9000
Волинська	6000
Дніпропетровська	31 000
Донецька	немає даних
Житомирська	10 000
Закарпатська	4000
Запорізька	3000
Івано-Франківська	11 000
Київська	73 000
Кіровоградська	5000
Луганська	немає даних
Львівська	25 000
Миколаївська	21 000
Одеська	29 000
Полтавська	10 000
Рівненська	5000
Сумська	19 000
Тернопільська	9000
Харківська	107 000
Херсонська	немає даних
Хмельницька	17 000
Черкаська	11 000
Чернівецька	5000
Автономна Республіка Крим	немає даних
Київ	77 000
Севастополь	немає даних

## Перелік публікацій, релевантних для теми дослідження

1. Соціальне, тимчасове і кризове житло: з чим Україна зустріла повномасштабну війну: <https://cedos.org.ua/researches/soczialne-tymchasove-i-kryzove-zhytlo/nyistan-ta-perspektyvy-reformuvannia/>
2. Житлова політика на місцевому рівні: сучасний стан, виклики та можливості: <https://cedos.org.ua/researches/zhytlova-polityka-na-miszcevomu-rivni-suchasnyj-stan-vyklyky-ta-mozhlyvosti/>
3. Основні засади державної житлової політики: рекомендації до розробки закону: <https://cedos.org.ua/researches/osnovni-zasady-derzhavnoyi-zhytlovoyi-polityky-rekomendacziyi-do-rozrobky-zakonu-2/>
4. Житло і війна: житлова політика першого року повномасштабної війни: <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-i-vijna-richnyi-oglyad/>
5. Житло у проєкті Плану відновлення України: можливості і ризики: <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-u-proyekti-planu-vidnovlennya-ukrayiny-mozhlyvosti-i-ryzyky/>
6. 37 тез про сучасний стан, виклики і принципи нової житлової політики в Україні: <https://cedos.org.ua/researches/37-tez-pro-suchasnyj-stan-vyklyky-i-pryncypy-novoyi-zhytlovoyi-polityky-v-ukrayini/>
7. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування: <https://cedos.org.ua/researches/derzhavna-zhytlova-polityka-v-ukraini-suchas>
8. Законодавче забезпечення житлових прав внутрішньо переміщених осіб та практичні інструменти їх реалізації в Україні: [https://decentralization.gov.ua/uploads/attachment/document/946/%D0%96%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE\\_%D0%92%D0%9F%D0%9E.pdf](https://decentralization.gov.ua/uploads/attachment/document/946/%D0%96%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE_%D0%92%D0%9F%D0%9E.pdf)
9. Comparative Analysis of Non-Profit Housing Legal Frameworks in five countries: Austria, Brazil, England, Netherlands, and South Africa: <https://unhabitat.org/comparative-analysis-of-non-profit-housing-legal-frameworks-in-five-countries-austria-brazil>
10. Social Housing in the UNECE region. Models, Trends and Challenges: [https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Social\\_Housing\\_in\\_UNECE\\_region.pdf](https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Social_Housing_in_UNECE_region.pdf)
11. Rebuilding a place to call home. Sharing knowledge for the recovery of Ukraine: <https://www.pbl.nl/en/publications/rebuilding-a-place-to-call-home-sharing-knowledge-for-the-recovery-of-ukraine>
12. Access to adequate housing in Ukraine: a needs-based assessment for investment: [https://cur.org.au/cms/wp-content/uploads/2023/11/report\\_access-to-adequate-housing-in-ukraine-.pdf](https://cur.org.au/cms/wp-content/uploads/2023/11/report_access-to-adequate-housing-in-ukraine-.pdf)
13. #Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region: <https://www.housing2030.org/reports/>





**caritas.ua**

A solid blue horizontal bar spanning the width of the page, located below the text 'caritas.ua'.