

Оренда житла в Україні: сучасний стан і виклики

Дослідницький звіт



Авторки та автори: Анастасія Боброва, Ярослав Онищук, Юлія Кабанець, Святослав Зембіцький

Керівник проєкту: Ярослав Онищук

Рецензування: Аліна Хелашвілі

Коректура: Роксолана Машкова

Верстка: Олександр Прима

Над польовим етапом дослідження також працювали: Аліна Хелашвілі, Ольга Сацук

Ми висловлюємо подяку Анастасії Некрасовій та представницям Співдружності орендарів і орендарок житла за їхні поради щодо формулювання рекомендацій і систематизації знань про ключові виклики у секторі оренди житла в Україні.

Звіт реалізований за фінансової підтримки Міністерства закордонних справ і у справах Співдружності націй та розвитку Великої Британії (FCDO).

IMPACT Initiatives — це аналітичний та практичний центр, заснований у 2010 році в Женеві. IMPACT є членом групи ACTED. Команди IMPACT реалізують програми з оцінки, моніторингу та оцінювання, а також з розвитку організаційного потенціалу у безпосередньому партнерстві з гуманітарними акторами або через свої міжвідомчі ініціативи — REACH та Agora.

REACH сприяє створенню інформаційних інструментів та продуктів, які підсилюють спроможність гуманітарних акторів ухвалювати рішення на основі даних у контекстах надзвичайних ситуацій, відновлення та розвитку. Методології, які застосовує REACH, включають збір первинних даних та глибинний аналіз, і всі види діяльності реалізуються через міжвідомчі координаційні механізми гуманітарної допомоги. REACH є спільною ініціативою IMPACT Initiatives, ACTED та Інституту ООН з навчання та досліджень — Програми з оперативних супутникових застосувань (UNITAR-UNOSAT).

Для отримання додаткової інформації відвідайте вебсайт REACH. Ви можете зв'язатися з REACH безпосередньо за адресою: geneva@reach-initiative.org та стежити у Twitter: @REACH_info.

Cedos — це незалежний аналітичний центр, урбаністичне бюро та спільнота, що працює над питаннями соціального та просторового 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 розробка стратегій їх вирішення. Наш підхід базується на дослідженнях. Ми вивчаємо суспільні процеси та державні політики, поширюємо критичне знання, просуваємо і втілюємо прогресивні зміни, навчаємо і посилюємо спільноту прихильниць цих змін. У своїй роботі ми керуємося цінностями гідності, рівності, солідарності, партисипативності, якості та емпатійності.

Сайт Cedos: <https://cedos.org.ua/>

У цьому звіті ми використовуємо іменник з відділенням «_» гендерованим закінченням для позначення особи, гендер як_ої невідомий чи не має значення в нинішньому контексті, або групи осіб різного гендеру, гендер яких невідомий чи гендер яких не має значення в нинішньому контексті. Ми однаково поважаємо жінок, небінарних осіб і чоловіків. Оскільки в україномовному інформаційному просторі сьогодні набагато частіше підкреслюється існування чоловіків, ніж усіх інших (тобто більшості людей), ми, з метою урівноваження цього перекося, тут і надалі використовуємо таку форму для позначення сукупності різних людей чи людини, гендер як_ої невідомий.

Цитування: Боброва Анастасія, Ярослав Онищук, Юлія Кабанець і Святослав Зембіцький. 2025. Оренда житла в Україні: сучасний стан і виклики. Cedos.

<https://cedos.org.ua/researches/orenda-zhytla-v-ukrayini-suchasnyj-stan-i-vyklyky/>

Зміст

● Вступ	4
● Методологія	6
Розділ 1 ● Сектор приватної оренди в Україні: сучасний стан і виклики	10
Розділ 2 ● Внутрішньо переміщені люди та їхній досвід оренди житла	22
2.1 ● Досвід оренди житла	23
2.2 ● Житлові історії від часу евакуації й до сьогодні ...	30
2.3 ● Житлові умови.....	39
2.4 ● Житлові плани на майбутнє	43
Розділ 3 ● Субсидія на оренду житла для внутрішньо переміщених людей: огляд програми, результати і труднощі в реалізації	48
Розділ 4 ● Міжнародний досвід політик для підвищення доступності та захищеності орендованого житла	57
4.1 ● Регулювання вартості оренди.....	59
4.2 ● Регулювання строку дії договорів оренди, виселень та інших умов проживання.....	62
4.3 ● Встановлення належних житлових стандартів та їх моніторинг	63
4.4 ● Самоорганізація орендар_ок та їхня участь в управлінні житлом.....	65
4.5 ● Інститут житлового омбудсмана	66
4.6 ● Соціальне житло	67
4.7 ● Компенсація вартості оренди.....	69
● Висновки	71
● Рекомендації	77

● Вступ

Оренда житла в Україні сьогодні здебільшого є непередбачуваною та незахищеною. Повномасштабне вторгнення Росії лише загострило цю проблему й актуалізувало потребу в доступному та якісному житлі. Близько 4,6 мільйона людей були вимушені покинути свої домівки. Для значної частки з них саме орендоване житло стало домом. Однак не завжди таке житло може гарантувати комфорт і впевненість. Разом зі зростанням потреби в орендованому житлі зростає і його вартість — а відповідно, й недоступність, зокрема для внутрішньо переміщених людей.

Існує потреба в комплексній і людиноцентричній житловій політиці, яка змогла би адресувати наявні виклики. Для того, щоб розробити і впровадити такі рішення, необхідно збирати й аналізувати дані про те, яким є сектор оренди в Україні та яким є досвід орендарів і орендарок. Протягом останніх трьох років у відповідь на поглиблену війною житлову кризу з'явилася низка програм і проєктів, спрямованих на допомогу в забезпеченні житлом. Важливими є аналіз та оцінка цих програм і проєктів, збір даних щодо їхніх результатів і систематизація отриманого досвіду.

Цей звіт презентує дані про український сектор оренди, досвід оренди серед внутрішньо переміщених людей і дані щодо реалізації експериментального проєкту фінансової допомоги на оренду житла для внутрішньо переміщених людей, який запрацював наприкінці січня 2025 року. Ключовою метою цієї роботи є просування доказових рішень у житловій політиці.

Цей звіт є продовженням багаторічної роботи Cedos над дослідженням житлової сфери в Україні. Раніше ми публікували [результати опитування](#) про житло та житлові умови україн_ок і розглядали, зокрема, доступність житла, структуру форм володіння, а також вразливість населення до втрати житла. Крім того, ми розглядали сучасний стан, виклики і принципи нової житлової політики в Україні та міркували над тим, як створити доступне, якісне й безпечне житло для всіх, хто його потребує. Команда Cedos досліджувала наявне [соціальне, тимчасове та кризове житло](#) в Україні, а також розглядала перспективи розвитку такого житла в межах [Калуської громади](#). Ми аналізували житлові потреби в окремих регіонах, зокрема у [прифронтових сільських і селищних громадах](#). На додаток, у 2022 році Cedos видав перший в Україні [«Юридичний порадник з оренди житла»](#). Це дослідження продовжує попередню роботу і фокусується на секторі приватної оренди житла та

спробах підвищити його доступність за допомогою субсидії на оренду житла для ВПО.

Звіт складається з чотирьох тематичних частин. Спершу ми розглядаємо сучасний стан і виклики сектору приватної оренди в Україні, зокрема аналізуємо проблеми та причини, які до них призвели. Далі ми зосереджуємося на тому, який досвід мають внутрішньо переміщені люди в орендуванні житла, описуємо його за результатами фокус-групових дискусій. У третій частині ми аналізуємо програму субсидії на оренду житла для внутрішньо переміщених людей, зокрема наводимо огляд цієї програми, її результати та труднощі, які виникли у процесі її реалізації. Наостанок ми аналізуємо вторинні дані, які стосуються міжнародного досвіду політик для підвищення доступності та захищеності орендованого житла. Наприкінці звіту ми підбиваємо підсумки і надаємо рекомендації для державних органів влади, міжнародних та громадських організацій, які працюють зі сферою житла в Україні.

● Методологія

Метою цього дослідження було проаналізувати програму субсидії на оренду житла для внутрішньо переміщених людей, а також дослідити стан приватного сектору оренди житла.

Завдання цього дослідження:

1. Проаналізувати програму субсидії на оренду житла для внутрішньо переміщених людей; з'ясувати, якими є перепони для участі у ній, які проблеми можуть виникати в орендар_ок та орендодав_иць під час користування програмою.
2. Дослідити сучасний стан і виклики приватного сектору оренди в Україні.
3. Зафіксувати, яким є досвід внутрішньо переміщених людей у сфері оренди житла.
4. Проаналізувати міжнародний досвід політик для підвищення доступності та захищеності орендованого житла.

5. З'ясувати, які кроки можуть зробити державні та місцеві органи влади, а також неурядові міжнародні й українські організації, аби забезпечити населенню реалізацію права на житло.

Для виконання цих завдань ми обрали якісницьку методологію збору й аналізу даних. Збір даних передбачав проведення фокус-групових дискусій, напівструктурованих глибоких інтерв'ю та експертних інтерв'ю.

Полевий етап дослідження відбувався у червні–липні 2025 року.

У межах дослідження ми провели 6 фокус-групових дискусій з внутрішньо переміщеними людьми, які проживають у трьох регіонах. Рекрутинг учасниць забезпечувала партнерська міжнародна неурядова організація ІМРАСТ. У кожній із дискусій взяли участь по 6 людей. З цих фокус-групових дискусій три ми провели з людьми, які проживають у місцях тимчасового проживання (далі — МТП) у Північному, Центральному та Західному макрорегіонах України. Ці розмови відбулися в очному форматі у місцях проживання внутрішньо переміщених людей. Інші 3 фокус-групові дискусії ми провели з внутрішньо переміщеними людьми, які орендують житло у Києві, Кіровоградській області та в областях Західного регіону (Івано-Франківська, Хмельницька та Львівська). Ці дискусії відбулись онлайн за допомогою Zoom.

У рамках дослідження ми також провели 16 інтерв'ю. З них 10 інтерв'ю — з експерт_ками у сфері житла (представницями громадських організацій, рад ВПО та державних органів влади, дослідницями та ріелтор_ками) і 6 — з орендодав_ицями¹. Інтерв'ю відбувались онлайн за допомогою платформи Zoom або телефоном. Рекрутинг 14 інформант_ок здійснював аналітичний центр Cedos, ще 2 інформант_ок ми рекрутували за сприяння партнерської міжнародної неурядової організації ІМРАСТ.

Під час запрошення до інтерв'ю або дискусії учасни_ці отримували інформацію про мету, завдання дослідження, використання його результатів, захист даних і теми, навколо яких буде побудована розмова. Повторне інформування ми проводили на початку кожного інтерв'ю та фокус-групової дискусії.

¹ Одна з інформант_ок мала дві професійні ідентичності. Вона була одночасно і орендодав_ицею, і ріелтор_кою.

Задля забезпечення конфіденційності учасни_ць дослідження отримані дані були доступні лише дослідницькій команді. Цитати, використані у звіті, були анонімізовані та не містять інформації, за допомогою якої можна ідентифікувати людину.

Дослідження має низку обмежень:

1. Ми обрали якісницьку стратегію для реалізації цього дослідження, тому отримані висновки не репрезентують досвіду всіх внутрішньо переміщених людей. Також через відсутність кількісної компоненти обмеженою є можливість робити висновки про поширеність зафіксованих проблем серед внутрішньо переміщених людей в Україні.
2. Метою дослідження було зібрати й описати різні досвіди щодо оренди житла, житлових умов і проживання в орендованому житлі та МТП серед внутрішньо переміщених людей. Через обмежену кількість інтерв'ю ми могли не охопити весь перелік проблем, на які натрапляють люди в Україні.
3. Дослідження також не є репрезентативним щодо орендодав_иць в Україні, і можливість робити висновки про поширеність проблем серед усіх орендодав_иць в Україні є обмеженою.
4. Це дослідження дозволяє виявити ключові перешкоди для участі орендодав_иць у програмі субсидії на оренду житла для ВПО, а також зрозуміти міркування орендодав_иць щодо сектору приватної оренди житла. Водночас через невелику кількість проведених інтерв'ю частина проблем, з якими зіштовхуються орендодав_иці, можуть не бути відображені у цьому звіті.
5. У рамках дослідження нам не вдалося залучити до розмов людей, які скористалися програмою субсидії на оренду житла або подали заявку на участь у програмі — зокрема, через низьку кількість людей, які скористалися програмою в Україні. Їхній досвід і труднощі, з якими вони могли стикатися, не висвітлено у рамках цього звіту.
6. Це дослідження не містить порівняння досвідів внутрішньо переміщених людей у сфері оренди з досвідами людей, які не були вимушені переміщуватись

у межах України. Тож частина проблем, описаних у звіті, можуть не бути специфічними для внутрішньо переміщених людей.

7. Це дослідження описує досвіди внутрішньо переміщених людей, які проживають у Західному, Північному та Центральному макрорегіонах України. Внутрішньо переміщені люди, які проживають у Південному або Східному макрорегіонах, особливо у наближених до лінії бойового зіткнення населених пунктах, можуть натрапляти на інші труднощі, які можуть бути не відображені у результатах цього дослідження.

Розділ 1 ● Сектор приватної оренди в Україні: сучасний стан і виклики

Цей розділ пропонує короткий огляд того, яким є приватний сектор оренди в Україні. Ми починаємо з такого огляду, адже він є визначальним для розуміння, чому програма субсидії на оренду житла для внутрішньо переміщених осіб не досягла очікуваного результату. Спершу ми коротко опишемо, які офіційні дані доступні про сектор оренди. Далі зосереджуємося на тому, як регламентується сектор оренди, й окреслюємо ключові тенденції та виклики приватного сектору оренди.

Сектор приватної оренди в Україні залишається малодослідженим. Державна служба статистики України до 2021 року включно [публікувала](#) інформацію про частку людей, які проживають в орендованому житлі у сільській і міській місцевості. Крім того, Держстат щороку [оприлюднює](#) інформацію про середню вартість оренди однокімнатної квартири в Україні загалом, а також за областями й у місті Києві. Попри це, в Україні не збираються офіційні дані щодо кількості орендованого житла та його територіального розподілу, частки вакантного житла, фактичної вартості оренди; немає інформації і щодо кількості орендодав_иць. Брак інформації ускладнює впровадження будь-яких регуляцій у секторі оренди, захист прав орендар_ок, а також унеможливорює моніторинг і контроль якості орендованого житла.

Наявні регуляції в секторі оренди житла не гарантують всебічного захисту як орендар_ок, так і орендодав_иць. В Україні немає спеціального законодавства, яке би регулювало відносини оренди житла². Оренда житла в Україні регламентується Цивільним кодексом (ЦК) — наприклад, главами 58 і 59³, які стосуються відносин оренди загалом та оренди житла зокрема. До відносин оренди житла може застосовуватися також стаття 311, яка закріплює право людини на недоторканність її житла. Інші статті ЦК, зокрема ті, які стосуються загальних регуляцій щодо договорів, можуть також застосовувати й до договорів оренди. ЦК встановлює загальні вимоги щодо договорів оренди — наприклад, визначає, що договори у письмовій формі не потребують обов'язкового нотаріального затвердження. Більшість питань, пов'язаних з умовами оренди житла, регулюються

² Водночас в Україні існують закони, які регулюють окремі відносини оренди — наприклад, Закон «Про оренду державного і комунального майна» або Закон «Про оренду землі».

³ Детальний огляд законодавчих регуляцій в питаннях оренди житла в Україні викладено в «Юридичному порадинику з оренди житла», який видав Cedoss у 2022 році: https://cedoss.uteest.site/tips_category/zahalni-zapytannya/.

саме в договорах, а їхній зміст не може суперечити положенням ЦК. Щодо виселення, то в українському законодавстві воно регламентується 825 статтею ЦК, яка зазначає, що орендодав_иця може ініціювати виселення у разі, якщо орендар_ка не сплачує оренду протягом шести місяців, а для короткострокової оренди (терміном до 1 року) — понад два рази. Стаття 47 Конституції України визначає, що «ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду». Однак деякі важливі питання щодо оренди — наприклад, мінімальний строк дії договору чи підвищення вартості оренди⁴ — залишаються поза увагою законодавства.

Незахищеність є ключовим викликом приватного сектору оренди в Україні. Вона пов'язана як з браком інформації про сектор оренди, так і з обмеженим регулюванням на рівні законодавства. Більшість орендодав_иць в Україні діють неформально, вони можуть здавати житло, не укладаючи договори оренди взагалі, а нагляду і контролю за їхньою діяльністю фактично не існує. За оцінками експерт_ок, з якими нам вдалося поспілкуватися в рамках цього дослідження, одним із поширених порушень прав орендар_ок в Україні є **неповернення гарантійного платежу**⁵. Крім цього, орендар_ки стикаються з **підвищенням вартості оренди в межах дії чинного договору, одностороннім розірванням договору з боку орендодав_иці без попередження, примусовим виселенням, упередженнями і дискримінацією** та іншими порушеннями, які описані детальніше в наступних розділах.

«Є регіони в Україні, які взагалі не підписують договір оренди. Його немає в них. Вони просто на "чесному слові" заїжджають в квартиру і живуть [...]. Я для себе так зрозуміла, статистику, звичайно, не вела, не проводила якісь дослідження, але оці маленькі містечка, де плюс-мінус кожен один одного знає, не заключають ніяких договорів».

Експерт_ка з юридичних питань

⁴ Наприклад, у Німеччині Цивільний кодекс має регуляцію (Mietpreisbremse) щодо максимального підвищення вартості оренди не більше ніж на 10% у районах з підвищеним попитом на житло. На огляді цього та інших інструментів щодо приватного сектору оренди ми зосереджуємося в останньому розділі.

⁵ Гарантійним платежем ми тут називаємо платіж, який орендар_ки надають орендодав_ицям на початку відносин оренди. В Україні він, як правило, дорівнює вартості одного місяця оренди житла. Такий платіж повинен гарантувати виконання зобов'язань щодо оренди з боку орендар_ки — наприклад, вчасну сплату оренди або збереження меблів і житла в належному стані. Проте українське законодавство, зокрема ЦК, не містить визначення поняття «гарантійного платежу» та не регламентує його розмір.

«[...] Неповернення депозиту. Це регулярна проблема в Україні, що власники житла виселяють орендаря або орендар з'їжджає сам, а депозит не повертається. Часто це те, з чим до нас звертаються орендарі, що були заплачені попередні місяці, у власника не було претензій до стану квартири, до стану речей. І все одно депозит було не повернуто, просто тому що він може. І найчастіше тут серйозна доволі проблема в, як би, таймінгу. Тому що в Україні зазвичай орендарі платять за житлово-комунальні послуги окремо від основної плати за оренду. І виходить, що коли людина з'їжджає, вона найчастіше з'їжджає до кінця місяця. І коли вона з'їжджає, власники кажуть: "Окей, ми почекаємо, коли прийдуть рахунки за комуналку, це десь середина місяця наступного, і тоді ми вирахуємо їх із депозиту і повернемо вам депозит". І, ну... це такий трохи trap, пастка буває. Тому що ти вже з'їхав з квартири, власник зникає, і твій депозит також зникає. Це те, що було найчастіше».

Дослідни_ця

Незахищеність сектору оренди особливо яскраво проявилася на початку повномасштабної війни. Протягом перших місяців повномасштабного вторгнення ціни на оренду значно зросли, особливо в західних областях країни⁶. Раптове підвищення вартості оренди зачепило не лише людей, які на той час шукали нове житло, а й чинних орендар_ок.

«Звернулась [по юридичну допомогу] дівчинка, у якої були питання з приводу оренди. Але вона звернулась, коли вона вже була в суді [...]. А питання стосувались різкого скачка орендної плати у Львові під час війни. Тобто там раніше оплата була, умовно, 5000 гривень, а коли почалась війна і всі почали... ну, ви, напевно, знаєте про цю історію, коли всі почали рватися на західну Україну і значно підскочила вартість оренди житла. І вона підскочила не тільки для тих, хто "увірвався" на західну Україну, але і для тих, хто там жив більшу частину свого життя, от».

Експерт_ка з юридичних питань

⁶ Протягом перших місяців повномасштабного вторгнення зростання вартості оренди житла було особливо вираженим у західних областях країни. Проте згодом це змінилось, адже частина людей повернулися до своїх громад або переїхали в інші тиллові області. Разом з тим продовжився рух нових внутрішньо переміщених людей. Як наслідок, ціни на оренду почали зростати і в інших регіонах країни.

Обмеженість практики довгострокових договорів⁷ і відсутність безстрокових⁸ договорів додатково поглиблює незахищеність і непередбачуваність сектору приватної оренди. ЦК України не встановлює вимог до мінімального строку дії договорів оренди, а регуляція відбувається через загальні положення ЦК, які стосуються договорів. Звичними є договори оренди тривалістю від 6 до 12 місяців, а довгострокові договори трапляються рідко. Законодавство встановлює певні розрізнення щодо короткострокової та довгострокової оренди. Наприклад, короткостроковою вважається оренда до 1 року. Попри те, що оренда нерухомості подово чи помісячно й оренда на тривалий термін є принципово різними видами комерційної діяльності, які приносять різний прибуток, оподатковуються вони однаково.

Строкові договори створюють можливість для значної зміни умов проживання протягом відносно незначного проміжку часу. Відповідно, орендодав_иці можуть безперешкодно укласти тримісячні або шестимісячні договори оренди й підвищувати вартість після завершення кожного періоду. Орендар_кам залишається або погоджуватися на нові умови, або шукати нове житло. За браку регуляцій — наприклад, вимог щодо стабілізації вартості оренди⁹ — це створює передумови для спекуляцій і стрімкого підвищення вартості оренди. Брак регуляцій також означає, що рішення про зміну вартості залишається за орендодав_ицями — вони можуть приймати його, спираючись на власні переконання щодо доцільності та справедливості.

«Ми фіксуємо [вартість оренди] мінімум на пів року. Через пів року можна переглядати, і то, якщо курс долара чи ринок інфляції не стрибне вище 15% від [ціни], яка була зафіксована на моменті підписання договору оренди [то можемо прийняти рішення не змінювати вартість оренди]».

Орендодав_иця, ріелтор_ка

⁷ У країнах ЄС (зокрема у Німеччині, Австрії, Нідерландах) типовими є саме безстрокові договори оренди. У Німеччині орендодав_иці можуть укласти короткострокові договори лише за певних умов — наприклад, вони можуть довести, що квартира потрібна їм для особистого користування після того, як спливе термін оренди.

⁸ Стаття 821 ЦК вказує, що договір оренди, у якому не вказаний строк, вважається таким, що укладений на 5 років.

⁹ Стабілізація вартості оренди або *rent stabilization* — це інструмент регулювання вартості оренди, який встановлює обмеження на максимально можливе підвищення вартості оренди за певний проміжок часу, наприклад, не більше 10% від вартості оренди, зафіксованої в договорі, або не вище, ніж індекс споживчих цін.

«Тобто в нас все-таки є цивільно-правовий кодекс, тобто в нас, по суті, ці договори треба виконувати. Але якщо немає якогось там регулювання, як і наскільки довгі чи тимчасові ці мають бути договори, це, навіть якщо робити все по закону, є можливість буквально перетворити кожен квартиру в Києві в квартиру короткочасової оренди, тому що 3 місяці, по суті, це як Airbnb, ну, і для лендлордів — нічого не заважає їм, якщо цей навіть ринок детінізувати, робити ці контракти на 2–3 місяці і підвищувати кожні 3 місяці оренду на 500 гривень».

Дослідни_ця

Без додаткових регуляцій, які б гарантували права орендар_ок на рівні законодавства, договір не може забезпечити достатньо захищену оренду житла. Як ми зазначали вище, більшість питань, пов'язаних з відносинами оренди, сторонам пропонується вирішувати за допомогою договору. Стаття 6 ЦК України регулює деякі питання щодо актів цивільного законодавства і договорів. Стаття 627 вводить поняття «свободи договору», яке означає, що сторони є вільними у визначенні детальних умов договору. Імпліцитно «свобода договору» передбачає, що сторони є рівними у визначенні й погодженні умов договорів. Проте в питаннях, які пов'язані з орендою житла, орендодав_иці є більш захищеною та впливовою стороною, ніж орендар_ки. Як правило, саме орендодав_иці мають більше можливостей для того, аби встановлювати умови договорів. Звідси виникає потреба в **урівноваженні відносин орендар_ок і орендодав_иць через посилення захисту прав орендар_ок**, на що також вказують рекомендації міжнародних організацій¹⁰.

«Тому що в нас є така класна норма як "свобода договору". Коли ти укладаєш договір і можеш укласти його, як тобі вигідно. А якщо... Знову ж таки, те, з чого ми починали. Про монополію орендодавців в цих всіх відносинах [...], орендодавець дає тобі свій договір зі своїми умовами, які він не хоче змінювати, ти просто розвертаєшся і йдеш. Так от, для того, щоб цього не було, [потрібно] вносити якісь зміни в законодавство. Не "якісь", а конкретно зміни, які передбачали би обов'язкові умови договору оренди, які би захищали права орендарів».

Експерт_ка з юридичних питань

Судова практика захисту прав орендар_ок в Україні є обмеженою. Відповідно, більшість порушень — як з боку орендодав_иць, так і з боку орендар_ок — залишаються

¹⁰ Ми звертаємося до рекомендацій Організації економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР), які систематично досліджують питання житла в країнах-членах ОЕСР. У своїх звітах вони звертають увагу, що ключовим завданням політик щодо оренди житла є підвищення доступності та захищеності такого житла за рахунок урівноваження відносин між орендар_ками й орендодав_ицями. Детальніше у звіті: OECD. 2020. Housing and Inclusive Growth. OECD. <https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en>.

непоміченими. Орендар_ки рідко відстоюють своє право на житло в судовому порядку. Це може бути пов'язано з декількома чинниками. Передусім на це впливає брак обізнаності щодо прав і обов'язків у сфері оренди. На це також впливає брак знань щодо перебігу судового процесу. Можливість відносно легко¹¹ знайти нове житло може стримувати орендар_ок від того, щоби звертатися до суду в разі порушень їхніх прав. Орендар_ки в Україні практично не мають можливості вести колективні переговори з орендодав_ицями. Організації¹², які представляють і захищають права орендар_ок¹³, в Україні лише починають з'являтися.

Наостанок, за словами експерт_ок, у випадку типових порушень — наприклад, неповернення гарантійного платежу — витрати на судовий процес можуть перевищувати вартість потенційного відшкодування у разі виграшу у справі, і це також може стримувати орендар_ок від того, аби звертатися до суду самотійно. На сьогодні існують способи покрити витрати на судовий процес — наприклад, внутрішньо переміщені люди можуть **звернутися** по безоплатну правову допомогу. Водночас можливість вести колективні переговори й оплачувати витрати на судовий процес з, наприклад, членських внесків спілки орендар_ок може стати стимулом для захисту прав у судовому порядку.

Неформальність сектору й обмеженість судової практики захисту прав орендар_ок також обмежує можливість впровадження вже наявних регуляцій. Наприклад, українське законодавство, а саме стаття 822 ЦК¹⁴, встановлює

¹¹ Процес оренди житла в Україні є дещо простішим, ніж в інших країнах, — наприклад, орендар_кам зазвичай не потрібно надавати офіційних підтверджень їхніх доходів чи наявності достатньої кількості коштів на банківських рахунках. Відповідно, інколи у разі порушень — наприклад, примусового виселення — орендар_ки можуть приймати рішення змінити житло замість того, аби звертатися до суду. Таке рішення також може бути пов'язане з іншими чинниками — наприклад, із загальним фінансовим становищем орендар_ки, наявністю соціальних контактів чи інших видів підтримки.

¹² Прикладом таких організацій може бути Міжнародна спілка орендар_ок житла (International Union of Tenants, далі — IUT), яка була заснована ще у 1926 році для того, аби відстоювати права орендар_ок. Зараз організація також працює над адвокацією змін до політик у секторі житла на рівні Європейського Союзу. Більше про IUT — в інтерв'ю для Mistosite: https://mistosite.org.ua/uk/articles/peredbachuvannist-stabilnist-i-zbalansovani-systemy-uroky-mizhnarodnoho-ta-shvedskoho-rukhu-orendar_ok.

¹³ У 2024 році в Україні була створена «Спілка орендарів і орендарок житла» — громадська організація, метою якої є відстоювання прав орендар_ок. На час написання цього звіту організація працює над розробкою «ідеального договору оренди», а також над поширенням інформації щодо прав та обов'язків у секторі оренди і приверненням уваги до порушень прав орендар_ок в Україні.

¹⁴ «У разі спливу строку договору найму житла наймач має переважне право на укладення договору найму житла на новий строк. Не пізніше ніж за три місяці до спливу строку договору найму житла наймодавець може запропонувати

переважне право наймача. Це означає, що чинна орендар_ка має пріоритет при укладенні нового договору. У разі якщо орендодав_иця відмови_лася укладати новий договір, а протягом року уклала його з іншою особою, орендар_ка може звернутися до суду і претендувати на відшкодування збитків. Отже, певні регуляції, які могли би врівноважити відносини оренди, вже наявні в Україні. Проте через брак формалізації у секторі приватної оренди їх впровадження є ускладненим.

Податкове навантаження на власни_ць нерухомості в Україні є відносно низьким. Наприклад, податок на нерухомість нараховується залежно від площі, а не вартості нерухомості. Існує також податкова пільга на квартири площею до 60 м² і будинки до 120 м². Крім того, податок на нерухомість в Україні не є прогресивним: кожен новий об'єкт у власності оподатковується за однаковою ставкою незалежно від того, скільки об'єктів людина вже має¹⁵. Такий податковий режим означає, що для власни_ць витрати на нерухомість після її придбання є мінімальними. За бажання вони можуть не здавати нерухомість в оренду без додаткових витрат. Щодо орендодав_иць, хоч вони й зобов'язані сплачувати податок на дохід фізичних осіб, за оцінками експерт_ок з питань нерухомості, більшість цього не роблять. Обмежений контроль за діяльністю орендодав_иць заохочує їх працювати неформально і не дотримуватися податкових зобов'язань. **Разом ці чинники можуть сприяти фінансіалізації житла, тобто перетворення житла на вигідну фінансову інвестицію,** що може мати негативні наслідки для доступності житла загалом і орендованого житла зокрема¹⁶.

вати наймачеві укласти договір на таких самих або інших умовах чи попередити наймача про відмову від укладення договору на новий строк. Якщо наймодавець не попередив наймача, а наймач не звільнив помешкання, договір вважається укладеним на таких самих умовах і на такий самий строк. Якщо наймодавець відмовився від укладення договору на новий строк, але протягом одного року уклав договір найму житла з іншою особою, наймач має право вимагати переведення на нього прав наймача та (або) відшкодування збитків, завданих відмовою укласти з ним договір на новий строк». Детальніше: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.

¹⁵ Детальніше про оподаткування нерухомого майна в Україні — на сайті Державної податкової служби: <https://tax.gov.ua/nk/rozdil-xii--mistsevi-podatki-i/>.

¹⁶ Про негативні наслідки глобального тренду фінансіалізації житла писала й географія Ракель Ролнік, яка також була Спеціальною доповідачкою ООН з питань достатнього житла з 2008 по 2014 рік. У своїй книзі «Міська війна: Житло під владою фінансової імперії» вона описує, як фінансіалізація житла впливає на міський розвиток, якість і доступність житла. У нещодавній статті «Імперія завдає удару у відповідь: фінансіалізація орендного житла — новий фронт накопичення й нестабільності» вона також розглядає вплив фінансіалізації на оренду житла. Наслідки фінансіалізації житла проявляються в Україні не так яскраво, як в інших країнах, наприклад США або країнах ЄС. Однак зростання

«Ну, дивіться, якщо раніше ви купували, умовно кажучи, у Львові — давайте на прикладі Львова, — ви у Львові купували квартиру в новобудові, не в новобудові, ну, там, без різниці, купували квартиру, робили там ремонт, тобто рахується загальний об'єм інвестицій, ви її, орендними платежами відбивали її вартість повністю до 10 років [...]. Тобто ми говоримо про те, що мінімальна ставка дохідності по квартирі була 10% річних, не менше. Якщо падала менше десяти [відсотків] річних, ту квартиру для купівлі просто не розглядали. В той час як для європейців це було щось на грані фантастики просто! Там, дай бог там три-п'ять [відсотків] витянути, ну, з податками і так далі. Ну, але в чому у нас, по-перше, податки ніхто не рахував і навіть не закладав їх, що їх треба сплачувати».

Орендодав_иця, ріелтор_ка

Брак формалізації діяльності посередни_ць є ще одним викликом у секторі приватної оренди в Україні. За словами експерт_ок, наразі законодавство не встановлює вимог до ріелторської діяльності, зокрема до їхніх повноважень чи відповідальності. Не існує також регулювання вартості ріелторських послуг. Відповідно, ціна таких послуг відрізняється за населеними пунктами й областями. Наприклад, у Києві вона, як правило, становить половину вартості місячного платежу. Натомість у Львові ріелторські послуги дорівнюють повній вартості місячної орендної плати. Брак формалізації призводить до зловживань — комісія за ріелторські послуги подекуди може й значно перевищувати місячну вартість оренди житла.

«Да, ще одна дуже-дуже важлива проблема з ріелторами. Особливо тому, що ми базуємось у Львові, і тут ріелтори беруть найбільше з усіх частин країни. Тобто тут це завжди 100%. І пару разів я чула в інтерв'ю, коли просили 150%. Тобто повний треш. Теж 150, до речі, просять в найдешевших сегментах оренди. Тобто щоб подивитися, там, в Києві я недавно дивилася якусь супердешеву оренду, типу 4000 за розвалену хату, то там ріелтор просить теж 150%».

Дослідни_ця

недоступності житла в українських містах можна частково пов'язувати з привабливістю нерухомості як фінансової інвестиції.

«В спільноті самій ріелторській згоди немає, тобто перший варіант — або повна саморегуляція, як на прикладі адвокатської асоціації [Національної асоціації адвокатів України], або це може бути частково спільна разом з державою [регуляція]. Однозначно має бути закон, має бути ліцензування. Тобто люди мають навчатися, здавати іспити, купувати ліцензію, на ринку мають працювати виключно суб'єкти підприємницької діяльності, які сплачують податки, несуть відповідальність».

Орендодави_ця, ріелтор_ка

Неформальність діяльності посередни_ць ускладнює збір інформації щодо сектору оренди. Агенції нерухомості та ріелтор_ки зобов'язані щоквартально передавати інформацію щодо укладених угод до Податкової служби¹⁷. Для цього вони повинні заповнювати форму, затверджену Міністерством фінансів. Однак, за оцінками експерт_ок, посередни_ці мало обізнані з обов'язком звітувати у Податкову службу. Крім цього, існують способи уникнути такого звітування. Наприклад, посередни_ці, які працюють неофіційно, без реєстрації як суб'єкти підприємницької діяльності¹⁸, як правило, не звітують у Податкову службу. Агенції нерухомості та ріелтор_ки зобов'язані подавати інформацію лише щодо угод, які відбулися за їхнього посередництва. Відповідно, для того, щоб уникнути звітування, угоди інколи оформлюються як такі, що були напряму укладені між орендар_кою й орендодав_ицею, без згадки ріелтор_ок. Наостанок, за оцінками експерт_ок, більшість платежів за ріелторські послуги оплачуються готівкою, тому посередни_ці не передають інформацію про них у Податкову службу. Формалізація та контроль за ріелторською діяльністю могли би сприяти нагляду за сектором оренди та його детінізації.

«Як агентство нерухомості, ми мусимо здавати в Податкову, вже є розроблена форма звітності, [повинні звітувати] скільки угод оренди ми заключили. Але це теж неефективно, тому що угоди оренди заключаються таємно. І агентство нерухомості не хоче підставляти своїх клієнтів, тому що вони не сплачують податки».

Орендодав_иця, ріелтор_ка

¹⁷ Відповідно до п.п. 170.1.6 п. 170.1 ст. 170 Податкового кодексу України суб'єкти господарювання, які провадять посередницьку діяльність, пов'язану з наданням послуг з оренди нерухомості, зобов'язані надсилати інформацію про укладені за їх посередництвом цивільно-правові договори про оренду нерухомості до органу контролю за місцем своєї реєстрації. Детальніше на сайті Податкової служби України: <https://tax.gov.ua/nove-pro-podatki--novini-/678503.html>

¹⁸ Тобто вони не є зареєстрованими фізичними особами підприємцями (ФОП) або не діють як юридичні особи.

Отже, сектор приватної оренди в Україні має низку недоліків, основними серед яких є його неформальність і незахищеність. На це звертали увагу більшість експерт_ок і дослідни_ць, з якими ми поспілкувалися в рамках цього дослідження. Саме брак регуляцій у приватному секторі оренди, на думку значної частки експерт_ок, є однією з перешкод, які унеможливили успішну імплементацію субсидії на оренду для внутрішньо переміщених людей. Крім того, через неформалізованість сектору виникають складнощі з впровадженням уже наявних регуляцій. Загалом, неформальність і незахищеність приватного сектору оренди має негативні наслідки для різних зацікавлених сторін, включно з власни_цями нерухомості та ріелтор_ками. Попри це, найбільш незахищеними залишаються саме орендар_ки, особливо ті, які перебувають у вразливому становищі, — наприклад, молоді люди, малозабезпечені, літні люди, внутрішньо переміщені люди.

Відповідно, одним із ключових завдань житлової політики як на національному, так і на місцевому рівні повинно стати **урівноваження відносин оренди через посилення захисту прав орендар_ок**. Цього балансу можна досягти різними способами — наприклад, через прийняття спеціального законодавства щодо оренди житла, встановлення вимог до мінімального строку дії договору, запровадження й нормалізацію безстрокових договорів оренди, запровадження механізму стабілізації орендної плати, посилення вимог і контролю за діяльністю орендодав_иць, зокрема через податковий контроль. Крім цього, важливою залишається потреба розвивати сталу систему соціального житла з доступною вартістю оренди, яка могла би стати противагою приватному сектору. За допомогою системи соціального житла, яке управляється відповідальними компаніями-надавачами¹⁹, можна встановлювати і впроваджувати стандарти щодо якості та вартості житла. За наявності системи соціального житла субсидії на оренду можуть спрямовуватися напряму житловим компаніям-надавачам, а не приватним орендодав_ицям. На відміну від діяльності приватних орендодав_иць, робота компаній-надавачів

¹⁹ Ми маємо на увазі компанії — надавачі (провайдери або іноді — оператори) соціального житла. В Україні наразі не існує прикладів таких житлових компаній, проте їхній розвиток уже передбачений у новому законодавстві, яке розробляється в рамках реформи житлової політики в Україні. Проект Закону «Про основні засади житлової політики» пропонує ввести поняття «оператори доступного житла», якими можуть бути компанії різних форм власності, що повинні слідувати низці правил у своїй діяльності й основним завданням яких є будівництво та/або управління доступним житлом.

може бути прозорою та підзвітною, що уможливить ефективне використання державної допомоги.

У наступних розділах ми зосередимося на аналізі викликів, з якими в секторі оренди стикаються внутрішньо переміщені люди. Ми також проаналізуємо імплементацію програми субсидії на оренду житла для внутрішньо переміщених людей. Останній розділ буде присвячений короткому огляду міжнародних практик регуляції приватного сектору оренди. На основі зафіксованих у дослідженні даних і міжнародного досвіду ми сформулюємо рекомендації, актуальні для України.

Розділ 2 ● Внутріш- ньо переміщені люди та їхній досвід оренди житла

За [даними](#) Міжнародної організації з міграції, більшість внутрішньо переміщених людей в Україні (59%) орендують житло. Проблеми, з якими вони стикаються, переважно не є унікальними. Однак через вразливе становище, у якому перебувають внутрішньо переміщені люди, ці проблеми можуть зачіпати їх більше за інших орендар_ок.

У цьому розділі ми зосереджуємося на досвіді оренди житла серед внутрішньо переміщених людей. Спершу ми розглядаємо цей досвід загалом і описуємо ключові виклики, з якими стикаються внутрішньо переміщені люди. Далі ми описуємо їхні житлові історії — від евакуації й до часу проведення дослідження. Ми фокусуємося на переїздах, зміні та пошуці житла. Далі ми аналізуємо житлове становище внутрішньо переміщених людей, зокрема поточні житлові умови, включно із взаємодією з орендодав_ицями. В останньому підрозділі ми описуємо плани людей щодо зміни житла та пов'язані з цим можливості й перешкоди.

2.1 ● Досвід оренди житла

Оренда житла в Україні часто відбувається неофіційно.

Люди домовляються про умови проживання усно, і навіть підписаний договір не завжди гарантує захист прав орендар_ок. Відносини орендар_ки й орендодав_иці в Україні часто спираються на особисті домовленості, що робить орендар_ок вразливими у конфліктних ситуаціях. Під час фокус-групових дискусій ми запитували у внутрішньо переміщених людей про те, чи укладали вони договір оренди з орендодав_ицями. Здебільшого орендар_ки зазначали, що не мають договору про найм житла. Інформант_ки пояснювали брак договору **небажанням власни_ць брати на себе офіційні зобов'язання**, терміновістю переїзду у нове житло та перебуванням орендодав_иць за кордоном. Нерідко орендар_ки не наполягали на документах, якщо відносини з власни_цею були довірчими. Часто оренда могла бути заснована на усних домовленостях, які супроводжувалися фотофіксацією показників лічильників.

«Ніхто не хоче мати такі зобов'язання ні перед ким. Бо сьогодні людина живе, завтра вона вирішила поїхати, питання договору може вплинути певним чином. [...] якщо запропонують, то я тільки за. Мені приховувати нічого. А ось як вирішать вже господарі, то вже інше питання».

*Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Кіровоградська область*

«У нас договору немає. Хазяйка за кордоном, немає можливості його укласти. Що сказали, те й і платимо».

*Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Львівська область*

Нагальна потреба у житлі та **терміновість переїзду посилюють вразливе становище внутрішньо переміщених людей**. У ситуації, коли необхідно швидко знайти житло, орендар_ки часто не мають можливості наполягати на письмовому договорі, побоюючись, що в такому разі власни_ці житла відмовлять їм в оренді. Вразливість внутрішньо переміщених людей створює додаткові можливості для зловживань з боку орендодав_иць — наприклад, для необґрунтованого підняття орендної плати.

Однак за браку ширших законодавчих регуляцій наявність договору не завжди гарантує безпеку або стабільність проживання, на що вказує досвід внутрішньо переміщених людей. Попри формальне укладання угоди, орендодав_иці нерідко порушують її умови: підвищують плату без попередження або достроково розривають договір. Також орендодав_иці часто не бажають перепідписувати договори після завершення терміну дії, сприймаючи внутрішньо переміщених людей як «ненадійних орендар_ок». У таких випадках орендар_ки залишаються залежними від рішень власни_ць житла — наприклад, щодо підвищення вартості оренди.

Трапляються також хибні уявлення щодо юридичної сили договору оренди. Учасни_ці дослідження зазначали, що сприймають договір про оренду як такий, що не має юридичної сили, й називали його «папірцем». Проте договори, укладені у письмовій формі, мають юридичну силу, а порушення умов договору є незаконним²⁰. Однак, як ми вже зазначали у попередньому розділі, судова практика захисту прав орендар_ок в Україні є обмеженою.

²⁰ Детальніше про права й обов'язки орендарів та орендодавців в Україні викладено в юридичному poradniky Cedoss: https://cedos.org.ua/tips_category/zahalni-zapytannya/

«Він [договір] просто не потрібний, це питання навіть не порушувалося. [...] Все як завжди, на довірі просто відбувається. Немає такої ситуації, що потрібний якийсь “папірець”, [...] це формальність якась, не варто того, щоб морочитися з нею, силу юриспруденції вона не має».

Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі, Київ

Обмеженість судової практики, а також брак контролю та регуляцій щодо діяльності орендодав_иць призводять до суттєвої **нерівності у відносинах між сторонами**. Як наслідок, оренда житла в Україні залишається незахищеною сферою, у якій орендар_ки часто змушені покладатися на добросовісність орендодав_иць.

«Вона пустила нас з собачкою. Бо, як би, така квартира, що її, як би, не жалко особо. Хоча в нас дуже собака охайна, і маленька, і все таке. Тобто вона тут взагалі нічого не зробила, ця собака, за ці роки. Але як би це нас тоді... На той момент ми це не відчули. Район нормальний, тут [назва району], недалеко від метро. Донька зразу в школу пішла тут поряд. Тобто в цьому плані тут з транспортною розв'язкою, в принципі, все мене влаштовує. Житло десь на 1000 на рік дорожчає. Тобто було 8, потім 9, 10. Десь за місяць, за два... Ну, за місяць, напевно, вона попереджає. Каже кожен раз, що їй дуже нас жалко. Вона нас дуже розуміє, але часи такі дуже складні. Офіційного договору ніякого немає. Господарку це [підписання договору] не влаштовує, вона ФОП не буде із-за цього відкривати. Хоча вона здає іще одну квартиру. [...] Тобто вона має дохід з двох квартир».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Київ

«В мене є договір. [...] тут єдиний важливий момент, це які відносини з власниками. [...] Договори, що є, що немає, їх дуже легко обходити, тому що, [...] можуть виганяти з хати, або підіймати орендну плату, або казати виїжджати в ненормальний строк [...]. Це ніяк не нормується цими договорами, а навіть якщо ця історія прописується, то на неї ніхто не зважає уваги».

*Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Хмельницька область*

«Які відносини є з власниками — це найголовніше. Якщо брати негативні наслідки, це підняття цін, це небажання переписувати договір по строку, коли він закінчився. [...] Здебільшого переселенців люблять на пів року писати. Не рік, а пів року. Тому що, умовно, клієнти такі вважаються кризові, тому що вони ні до чого не прив'язані, в будь-який момент можуть кудись поїхати. Проте потім не люблять переписувати договори, це дуже стандартна історія. Залежить дуже від характеру».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Івано-Франківська область

Загалом житлове становище внутрішньо переміщених людей залишається непередбачуваним і визначається насамперед характером їхньої взаємодії з орендодавцями. Як ми вже згадували вище, часто відносини оренди спираються на особисті усні домовленості, а не письмові договори. З одного боку, учасники дослідження згадували ситуації, коли орендодавці демонстрували гнучкість і підтримку: не підіймали плату, поважали приватність, погоджували ремонти й оплачували їх коштом орендної плати. З іншого боку, деякі орендарки стикалися з **необґрунтованим підняттям орендної плати, необхідністю розв'язувати побутові проблеми власним коштом, втручанням в особистий простір**, коли власники житла приходили без попередження, а ріелторки приводили інших людей оглядати житло. Деякі учасники дослідження зазначали, що брак договору оренди також обмежував їхній доступ до соціальної підтримки.

«Договір у мене є напрямку, але не з господаркою квартири, тому що [вона] знаходиться в Німеччині, а з її мамою. [...] Основна складність — я не можу отримати жодної допомоги від будь-якого фонду чи від чогось, оскільки я не маю договору з господаркою квартири».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Київ

«Люди адекватні, одразу домовилися про ситуацію. Все, що вони на той момент могли нам запропонувати в плані побутових моментів, вони запропонували. [...] Добре те, що в господарів підняття плати не було. А в плані ремонтних відновлювальних робіт ми узгоджуємо з ними. Якщо вони кажуть, що, в принципі, можемо самостійно це питання вирішувати, то ми вирішуємо».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Кіровоградська область

«Господарі нам дуже такі хороші, не можу нічого казати, але договір вони з нами не будуть складати».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Івано-Франківська область

«І ми почали своїми силами робити там ремонт. Благо, що мій чоловік вміє це все робити. Хазяйка висилала кошти на матеріали. Тобто ми робили [ремонт] безкоштовно, але ж ви розумієте, що це дуже коштовні роботи. Повністю зробити опалення, встановити котел, розводку всю».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Київ

«Хазяйка, вона пожила жінка, вона в Германії. Тому приходить робити все самим. То єсть ми і по сантехніці там, і по воді, і по газу. Були проблеми, і ми самі ці проблеми й рішали».

Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Кіровоградська область

Комфорт і доступ до житла орендар_ок часто напряму залежить від неформальних домовленостей та особистого ставлення орендодав_иць. Наприклад, учасни_ці дослідження неодноразово згадували, що, попри підвищення ціни на оренду, власни_ці відмовлялися покривати витрати на ремонтні роботи у їхньому житлі. Необґрунтоване підняття вартості оренди подекуди супроводжувалося **погрозою виселення** у разі несплати нової суми. Для однієї з інформанток вартість оренди підвищилася вдвічі з того часу, як вона почала знімати житло. Вона розповіла, що не укладала договір, бо орендувала квартиру у знайомої, а сам пошук житла був ускладненим через те, що орендодав_иці могли відмовитися здавати житло сім'ї з дитиною та трьома котями. Спершу домовленість з орендодавицею передбачала стабільну орендну плату, проте згодом власниця квартири почала підвищувати її, порушивши усні домовленості.

«[...] як такого договору у нас нема, тому що ми у знайомих винаймаємо квартиру. [...] І в нас це було словесно, що підвищувати [орендну плату] під час війни ніхто не буде: "Ви стежте за квартирою, ми вам раді були надати, щоб у вас було житло". [...] Ми відремонтували по максимуму, як могли, цю квартиру. Тому що там було все у жахливому стані. [...] Нас власниця перший рік, як би, не сильно турбувала, не чіпала. І потім вона почала різко підіймати ціну. Буквально щомісяця за 2–3 тижні до того моменту, коли треба було оплачувати, вона підіймала буквально по тисячі. [...] Але коли доходить вже почало до 12, 13, ми розуміли, що це складно. Ми розуміли, що у нас дитина тут навчається, так само це розуміє і власниця. Це перше. По-друге, три коти, ви розумієте, не кожен візьме з тваринами та з дитиною на квартиру. Тому ми намагалися знайти щось поряд, тому що дитині складно було переходити в іншу школу. [...] підняли нам до 15. Сподіваюся, що на цьому зупиняться».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Київ

«Хазяїн сказав, що під час війни я вам не буду підвищувати квартплату. Ми платили 10 тисяч гривень. Через рік він сказав 13 тисяч гривень. І зараз 16 тисяч гривень. При чому всьому в

цю квартиру він нічого не вкладає. Ми тільки приїхали, зламалась стиральна машинка, праска. [...] Холодильник також зламався. Все ми за свої кошти ремонтуємо».

*Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Хмельницька область*

Під час фокус-групових дискусій ми запитували інформант_ок про те, чи вважають вони оренду житла прийнятним варіантом для довгострокового проживання. Внутрішньо переміщені люди, зокрема ті, які проживають у МТП, здебільшого не вважали такий варіант прийнятним для себе. Основними причинами учасни_ці дослідження називали високу вартість орендованого житла, ризик раптового підвищення плати або виселення, необхідність підлаштовуватися під чужі правила й умови. Разом із тим для внутрішньо переміщених людей довготривала оренда **є прийнятною за умов стабільної ціни та налагоджених відносин із власни_цями**. Як ми вже зазначали у попередньому розділі, ключовою проблемою є незахищеність і непередбачуваність оренди в Україні.

«З комуналкою це непідйомні гроші».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Івано-Франківська область

«[Оренда житла], в принципі, нормальна ідея, так живе вся Європа. Тобто це такі нормальні відносини. В Європі [...] дуже багато людей орендують житло. Але рівень заробітної плати там... [...] діло в відсотковому відношенні, скільки людина повинна платити за це житло».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Київська область

«І ще скажуть: “Я буду продавати, з’їжджай, куди захочеш. От я сам собі хазяїн, сам собі режисер. Якщо хочеш, купи в мене за мільйон. Не хочеш — з’їжджай”. І апать человека в зависимость ставят. Апать я маю думати, де мені далі орендувати».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Кіровоградська область

«Поки що це безвихідь. [...] Ось я тут одна залишилася в чужому місті, так що для мене це взагалі. Одні тупіки».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Кіровоградська область

Внутрішньо переміщені люди, які вже орендують житло, розповідали, що для них це радше вимушений крок.

Вони зазначали, що оренда забезпечує їх більшим комфортом, ніж гуртожиток або МТП, але не гарантує відчуття безпеки, адже створює залежність від орендодав_иць. Ризик раптового підвищення плати або виселення залишає

внутрішньо переміщених людей у стані постійної невизначеності. Переважно **довгострокову оренду в наявних умовах інформант_ки сприймають як неприйнятну**, адже вона не забезпечує того відчуття стабільності, яке дає власне житло.

«Нам нікуди діватися, приходиться орендувати. Хоча я за своє життя і не проживала ніколи в орендованій квартирі, звили собі гніздечко до старості років, щоб проживати на пенсії добре, всім забезпечені. [...] Тепер залишилась без нічого. Так що один вихід — оренда».

*Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Івано-Франківська область*

«Короткостроково — так, але не довгостроково, [...], тому що в мене теж немає відчуття такої безпечності. Я не хочу залежати від бажання або настрою власників квартири, у яких я орендую її. Я хочу бути сама власником і сама жити своїм настроєм, своїми бажаннями у власному житлі. І щоб мої діти знали, що у них є той куточок, куди вони можуть повернутися в будь-який час».

*Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Івано-Франківська область*

«Не розглядаю в довгостроковій перспективі і не задоволена, тому що я не почуваю себе захищеною. Розумію, що мене в будь-який момент можуть виселити. Причому це може бути як за місяць, коли у мене буде достатній час, так і — виїзди прямо зараз і все, і до побачення».

*Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Івано-Франківська область*

«Оренда житла — для нас це єдиний вихід жити, а придбати своє житло немає коштів».

*Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Львівська область*

«Це все про стабільність, знову ж таки. [...] Клітчаста сумка завжди в пристроїці напоготові».

*Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Хмельницька область*

2.2 ● Житлові історії від часу евакуації й до сьогодні²¹

Переважна більшість внутрішньо переміщених людей, з якими ми спілкувались у межах дослідження, переселилися в інші регіони з Донецької та Луганської областей. На момент проведення дослідження власне житло більшості з цих людей було розташоване на тимчасово окупованих територіях; територіях, на яких ведуться бойові дії, або наближених до них. Кілька людей перемістилися з Харківської області.

Серед інформант_ок були й ті, хто вимушено виїхали з дому через окупацію населеного пункту у 2014 році, після чого деякі з них мешкали у Донецькій або Луганській областях. Таким чином, кілька людей переживали досвід вимушеного переміщення вже вдруге. Одна з інформанток розповіла, що у 2022 році незадовго до повномасштабної війни купила житло у місті, яке Росія окупувала пізніше у цьому ж році.

«Я внутрішньо переміщена особа з міста Луганськ. Вже в Луганську не проживаю з 2014 року. Була переміщеною особою в місті [назва міста, що перебуває в окупації] з 2014 по 2022 рік. Там отримали... Купили своє житло. В лютому. І в лютому ми знову били вимушені виїхати з міста [назва міста, що перебуває в окупації] до Дніпра. Потім Київ. З 2022 року, серпня місяця — внутрішньо переміщена особа в Києві».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Київ

Погіршення житлових умов після вимушеного переселення — одна з ключових проблем, на яку вказували інформант_ки. Більшість учасни_ць дослідження до переселення мешкали у власному житлі: квартирі або приватному будинку. Частина людей розповідали, що на час проведення дослідження їхнє житло вже було зруйноване або пошкоджене. Деякі інформант_ки не знали, у якому стані перебуває їхнє житло. Попередній досвід оренди житла мали лише ті люди, які були вимушені поїхати з дому після початку війни у 2014 році. Під час фокус-групових дискусій люди порівнювали своє становище до переселення та після нього і відзначали **суттєві погіршення фінансового становища та своїх житлових умов.**

²¹ Під «сьогодні» ми маємо на увазі час проведення польового етапу дослідження, який тривав протягом червня–липня 2025 року.

«У мене теж було власне житло, частний дом... Так. Після вторгнення все згоріло. Нічого не залишилось».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Івано-Франківська область

«Ми окремо жили на Луганщині, і окремо я б ето, вот якби, що були ми платежеспособні. Я жила на Луганщині, у мене була своя квартира, у доньки була своя квартира. Ми всі платили, ми 97 квадрат бросили і поїхали. І поїхали. А тепер живемо, а тепер живемо в маленькій кімнаті, так як ми не можемо платити більше».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Київ

Учасни_ці дослідження опинились у місці свого теперішнього проживання не одразу — **часто цьому передували кілька змін житла, включно зі змінами населеного пункту**. Більшість людей, з якими ми спілкувалися, переїхали у населений пункт, де проживали на момент проведення дослідження, у 2022 році. Дехто з них переїхав пізніше — у 2023 або 2024 році, що було пов'язано з пізнішим часом евакуації або переїздами у межах України.

Після евакуації зі свого населеного пункту частина людей тимчасово проживали у переобладнаних нежитлових приміщеннях, які надавала громада, що приймає — наприклад, у школах, дитячих садочках або спортивних залах. Як правило, таке житло було тимчасовим, і коли завершувався термін, люди шукали інше житло або погоджувалися на варіанти, які їм пропонували волонтерські ініціативи. Подекуди люди були вимушені переїжджати в інший населений пункт у межах області або в іншу область, де були доступні варіанти житла.

Наявність доступного та якісного житла була фактором, який впливав на рішення про переїзд. Частині учасни_ць дослідження з житлом протягом перших тижнів або місяців допомагали родич_ки та знайомі — вони запрошували пожити у власному житлі або в помешканнях, які на той момент були порожні. За певний період часу людям потрібно було звільнити це житло через повернення власни_ць з-за кордону або інші причини. Деякі люди багато разів змінювали житло й переїжджали в різні частини України, адже не могли знайти якісного та доступного для них житла.

Люди, які були вимушені переселитися ще у 2014 році, мали ще довшу історію переїздів і зміни житла. Вони розповідали,

що раніше вже мали досвід ремонту, купівлі необхідної техніки та меблів власним коштом в орендованих квартирах. У 2022 році цей досвід для них повторився.

«В 14-му році виїхали, нам дали помешкати в тимчасово пустуючому офісі приватної фірми [...]. Потім нас попросили звідти виїхати, бо вони той офіс будуть використовувати. [...] Потім ми переїхали сюди, до Києва, було тимчасове житло від знайомих. Ми мешкали у квартирі... квартирі після пожежі. Ну, з речами хазяїв [...]. Ми платили мінімально, платили комуналку. Потім нас оттуда вижили... попросили виїхати. Ми зняли квартиру. Так, ну, було накладно по грошам. Але до повномасштабного вторгнення ми мешкали в той квартирі. У мене була робота, і можна було якось конці з концами сводить. Після повномасштабки платити було дуже складно, бо не було ніяких подработок. І ми переїхали, дали нам друзі можливість помешкати тимчасово на їхній дачі. Помешкали десь пів року, поки не почалися холоди в 22 році. Уже неможливо було мешкати, бо ми замерзали. Ми переїхали, і по інтернету я знайшов цю адресу».

Чоловік, ВПО

«Чоловік взагалі не хотів виїжджати, і він мене з дітьми посадив на евакуаційний потяг на [назва міста] до... ми доїхали до Хмельницької області. Це було у березні 2022 року. І ми взагалі з рюкзаками просто поїхали кудись. Мені сказали, що там є якийсь прихисток. І все. [...] І другого квітня у нас все згоріло. Ну, взагалі — дім, бізнес, все. Речі. Ми нічого не вивезли просто. [...] І ми прожили три тижні там, я з дітьми. [...] І нас запросила одна знайома в місто [назва міста в північному макро-регіоні України]. Бо там є якесь житло типу безкоштовне. [...] Але те житло, що нам запропонували [...]. Ну, як би, ти заходиш і просто так от... Ну, ти розумієш, що ти тут не виживеш просто. Це сарай, це не хата. Ну, і ми тоді винайняли подовово будинок. Ну, не дуже це було дорого, але так нормально. Десь за 3 тижня ми віддали десь 4000 гривень за нього. [...] І ми там просто сидимо і розуміємо, що роботи немає, житло це теж тимчасове. Воно нам не підходить взагалі. І ми тоді переїхали».

Жінка, ВПО

Побутові умови у перших місцях проживання часто були неприйнятними, однак люди не мали можливості швидко знайти кращі варіанти. До того ж частина людей сподівалися, що їхнє переміщення не буде тривалим, тож погоджувалися на незадовільні умови. Це спонукало частину людей шукати житло недалеко від свого населеного пункту у східному регіоні України. Коли стало зрозуміло, що найближчим часом повернення не буде можливим, а також в умовах погіршення безпекової ситуації вони починали шукати більш прийнятні для себе варіанти житла, а також переселялися до населених пунктів, які розташовані далі від місця попереднього проживання.

«В [назва міста, яке знаходиться на ЛБЗ] було жильйо таке, знаєте... Як колись виїхали з підвалів, казалось, що це таке круте житло нам знайшли знайомі. Але ми не платили за оренду, а платили тільки за комунальні послуги. Хоча була там тільки криша над головою. Там не було ні меблів, ніяких умов для життя. [...] Тільки дах і підлога, і все. Ми там трошки мешкали в таких умовах. Але казалось нам так — царські хорони».

*Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Кіровоградська область*

«Я не хотіла далеко їхати. Чому? Ну, така була надія, що все скінчиться. Да? Ну, як і в 14-му році. Це була така надія, і я поїхала в Дніпро. Це від [назва прифронтового міста] 300 км».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Івано-Франківська область

Дехто з учасни_ць дослідження спершу орендували квартири подобово, що було для них складно фінансово. Кілька людей, які проживали у МТП, розповідали, що спочатку вони винаймали квартири, однак через високі витрати на оренду після кількох місяців вони були вимушені шукати місце у МТП²². Це свідчить про те, що через брак доступного житла МТП можуть ставати місцями тривалого проживання.

«Ми як приїхали, одразу зняли квартиру [...]. В квартирі були стрьомні умови. [...] В об'яві був написаний там й інтернет, і колонка... Що ми приїхали, побачили, навіть дзеркала не було у кімнаті, навіть лампочок не було. Ні посуду, нічого. Так ми десь до місяця протрималися, поки не дізналися про цей шелтер, а сплачували ми за сутки 400 грн з трьох. [...] В кінці неділі кожної п'ятниці людина приходила і наполегливо просила або продовжити оплату, або він завтра вже запускає людей. [...] Для нас непосильне було житло».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Івано-Франківська область

Найпоширенішими причинами, через які учасни_цям дослідження доводилося змінювати житло, були висока вартість житла та незадовільні побутові умови. Це стосувалося як тих, хто орендували житло у приватному секторі, так і тих, хто жили у місцях тимчасового проживання (далі — МТП) або гуртожитках. Серед інших причин учасни_ці дослідження називали завершення фінансування програми, яка приймала переселен_ок, незадовільні відносини з орендодав_ицями, незадовільну інфраструктуру чи розташування, зміну роботи. Вплив цих чинників ми детальніше розглядаємо нижче у цьому розділі.

²² Проживання у деяких МТП було безоплатним, але в інших МТП або гуртожитках брали плату за проживання.

Для більшості людей **вартість оренди була основним критерієм, на який вони спиралися при пошуку житла**. Деякі люди вказували, що вони враховували розташування, транспортну та іншу інфраструктуру, зокрема наявність магазинів, лікарні, школи або дитячого садочка поблизу. Однак учасни_ці дослідження зауважували, що могли нехтувати іншими критеріями на користь нижчої вартості.

«Ну, по-перше, це вартість. Вартість житла. Ну, тобто 5 поверх там, і місце таке не дуже зручне, це вже на другий план відійшло десь. Була нормальна вартість, і тому для нас це було найголовніше».

*Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Кіровоградська область*

«Квартира у нас така маленька, такий варіант дуже дешевий, але нас поки що все влаштовує. Тому що я шукала житло, ісходя із того, що була поряд школа, лікарня дитяча, інфраструктура була, щоб все було поряд. Тому мене зараз все влаштовує».

*Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Івано-Франківська область*

Критеріями, на які зважали учасни_ці дослідження, були кількість кімнат, побутові умови у квартирі та поверховість. Одна з інформанток розповідала про труднощі з пошуком квартири на перших поверхах для маломобільних людей. Розповідаючи про речі, які вони враховували, інформант_ки згадували базові побутові умови, необхідні для довгострокового проживання у житлі. Проте такі критерії також не завжди вдавалося врахувати через високу вартість оренди.

«Так само спочатку дивишся, скільки коштує оренда приміщення, чи можеш ти собі це дозволити. І тоді вже звертаєш увагу на більш-менш такі умови для життя. Щоб було де помитися, і де приготувати їжу, такі критерії».

*Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Кіровоградська область*

Під час пошуку житла агентність орендар_ок була обмежена — **вони були вимушені погоджуватися на неприйнятні для себе варіанти житла через брак доступного житла**. Це також демонструє дисбаланс у відносинах орендодав_иць і орендар_ок, про який ми вже згадували вище. Цей дисбаланс особливо яскраво проявився в умовах війни та підвищеної вразливості внутрішньо переміщених людей.

Крім цього, ми запитували інформанток та інформантів, яким чином вони шукали житло. Здебільшого вони

розповідали, що шукали його в інтернеті за допомогою OLX або інших сайтів, призначених для пошуку житла. Деякі з них користувалися послугами ріелтор_ок. Кілька людей знаходили житло за допомогою волонтерських ініціатив або знайомих. **Для більшості людей пошук житла був виснажливим процесом, який міг тривати досить довго.**

У більшості людей, з якими ми спілкувалися, **виникали труднощі з пошуком житла.** Передусім нам розповідали про випадки **дискримінації за регіоном походження.** Зокрема, учасни_ці дослідження повідомляли про недовіру до них з боку орендодав_иць, а також про випадки відмови від здачі квартири в оренду після того, як люди розповідали, звідки вони приїхали. Орендодав_иці також висловлювали сумніви у платоспроможності внутрішньо переміщених людей і відмовляли у проживанні з цієї причини. Один із випадків дискримінації стосувався навіть відмови від продажу житла член_киням родини внутрішньо переміщених людей.

«Приїхали, примусова евакуація була родин з дітьми, це 21 серпня 24-го року. Спочатку ми намагалися зняти квартиру, але нам сказали, що ми дуже погані люди, тому що приїхали звідтіля, і просто не пустили в квартиру, про яку ми домовлялися заздалегідь. Ну, і дякуємо людям, які допомогли, вони допомогли знайти цей гуртожиток, і ми одразу заїхали сюди».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Кіровоградська область

«У мене тут брат теж приїхав з [назва міста, яке перебуває в окупації]. У нього своя машина. Тут не хочуть селити, багато платити. І він каже: "Може, в селі якусь хатку купити нам, щоб вмісті там би жили". Ага. Ну, поїхав він зі своєю жінкою, поїхали туди ж подивитися. Хтось там і сказав, що можна купити там domeк такий невеличкий. Поїхали. Виходить хазяїн, ось так на номери глянув: "А, донецькі, ми вам не продаємо"».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Кіровоградська область

Наявність у родині дітей і домашніх тварин також ускладнювала пошуки житла: орендодав_иці часто відмовляли людям з дітьми та людям з домашніми тваринами. Як наслідок, орендар_ки погоджувалися на житло, яке не відповідало їхнім критеріям. Один з учасників дослідження також стикався з гендерними упередженнями під час пошуку житла. Він поділився історією про те, що орендодав_иця висловлювала сумніви, чи зможе чоловік прибирати в житлі належним чином. Такі приклади додатково підтверджують незахищеність відносин оренди в Україні, де орендар_ки стикаються з дискримінацією, упередженнями та іншими складнощами під час пошуку житла.

«Так, обурюють такі фрази, які читаєш у всіх об'явах: без дітей та животних. Чомусь і дітей, і животних так прирівняли якось до такого шкідливого фактору».

Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі, Київ

«Ми були вдячні на ту секунду людині, що саме нам надав житло з тваринами і з дитиною. Це є ключовим. Тому що у Києві знайти з тваринами та з дитиною квартиру — це дуже складно»

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Київ

«Чомусь, мабуть, є якісь об'єктивні причини, але самотньому чоловіку знайти квартиру складніше. Частіше шукають дівчинку. Тому що вважають, ну, як моя господарка зараз, вона — а хто в тебе буде убирати в квартирі? Ну, от вони вважають, що тут зразу буде якийсь разврат, алкоголізм, мабуть, і ще щось».

Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі, Київ

Наскрізною проблемою, про яку згадували учасни_ці дослідження, була висока вартість оренди та супутніх витрат. Подекуди вартість проживання за місяць перевищувала місячний дохід домогосподарства. Це свідчить про фінансову недоступність житла, зокрема для внутрішньо переміщених людей.

Окрім цього, деякі інформант_ки стикалися з шахрайством та іншою недоброчесною поведінкою. Наприклад, розповідали, що реальна ціна за оренду могла бути вищою, ніж ціна, зазначена в оголошенні. Деякі учасни_ці дослідження розповідали, що орендодав_иці вимагали оплату виключно у доларах готівкою — що є порушенням валютного законодавства України²³. Також учасни_ці дослідження натрапляли на шахрайство — у них просили завдаток перед переглядом квартири.

«Так, і умова, з якою ми стикнулися, що ми сплачуємо... Перша квартира, ми сплачували, це була фіксована сума в гривні, нам потім її підняли з Нового року, але це була в гривні. Зараз, коли ми шукали, оренда вже переважно — і в тій квартирі, яку ми винайняли, — вона в доларах. Тобто ми можемо, там, або надати в доларах, або обміняти по еквіваленту, але це мають бути долари і нові купюри».

*Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Івано-Франківська область*

²³ Відповідно до Закону України «Про валюту і валютні операції», усі розрахунки на території України проводяться виключно у гривні, за винятком деяких випадків, серед яких немає сплати за оренду житла. Крім цього, вимога сплачувати вартість оренди в іншій валюті, ніж гривня, суперечить ЦК України, зокрема статтям 192, 524.

Частина людей стикалися з тим, що оголошення швидко зникали, і встигнути винайняти квартиру було для них неможливим. Через це вони були вимушені винаймати житло подобово, що потребувало ще більше витрат. Усі ці фактори значно ускладнювали пошук житла для внутрішньо переміщених людей.

Крім цього, вартість послуг посередни_ць подекуди були непосильною для орендар_ок. Під час фокус-групових дискусій учасни_ці дослідження згадували вимогу сплачувати ріелтор_кам комісію, яка становила від половини до повної місячної вартості оренди. Деякі з експерт_ок згадували про випадки, коли комісія могла й у півтора раза перевищувати вартість оренди.

Відповідно, сума, яку потрібно було сплатити одразу, подекуди сягала вартості трьох місяців проживання у житлі: оплата першого місяця, гарантійного платежу та комісії ріелтор_ці. При цьому інформант_ки не розуміли, за які послуги вони платили ріелтор_кам, котрі контактували з ними з боку власни_ці житла, не представляли інтересів орендар_ки й не могли надати належної гарантії дотримання їхніх прав. Отже, в'їзд у нове орендоване житло потребував значних заощаджень. Враховуючи вимушений переезд, така сума була непосильною для більшості людей, з якими ми спілкувалися. Це впливало на вибір житла: люди могли погоджуватися на гірші умови та нижчу вартість або обирали те житло, яке здавали без посередництва.

«Як завжди, на перших порах найбільша проблема — що не вистачає коштів. В нас є прослойка таких послуг як ріелтори, які незрозуміло чим займаються. По-перше, незручність була, тому що потрібно було на 3 місяці, умовно, зібрати суму — це страховий внесок, за місяць вперед і ріелтору. Ситуація достатньо стандартна. Єдина інформація, що я можу сказати, порівняно з усіма, з ким я працюю, з ким я знаю історії, що нам пощастило орієнтовно за ціною і з власниками».

*Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Хмельницька область*

Сукупність перелічених вище факторів і їх перетин призводили до того, що частина людей не могли знайти прийнят-ного для себе житла. Багато хто у розмовах згадували, що їм «пощастило» знайти свою теперішню домівку.

«Намагалися щось знайти протягом двох місяців, я постійно шукала варіанти для того, щоб все ж таки було зручно матусям, тому що вони все ж таки похилого віку. Але варіантів я ніяких не знайшла. Тому що куди б я не зателефонувала, навіть за

дуже великі гроші, мені казали — або нас багато, або ми хочемо місцевих, або ми донецьких не хочемо взагалі. Ну, тобто ось так».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Кіровоградська область

Під час фокус-групових дискусій учасни_ці ділилися, що пробували взяти участь у різних житлових програмах для внутрішньо переміщених людей. Деякі інформант_ки зазначали, що вони подавали заявки на різні типи житлової допомоги: житлові програми неурядових організацій, отримання модульного житла для внутрішньо переміщених людей, компенсації комунальних витрат тощо. Однак учасни_ці дослідження описували цей досвід переважно негативно. Вони зазначали, що **під час спроб скористатися житловими програмами зіштовхнулися з бюрократією та чергами, браком реальних результатів (доступу до житла), неспівмірністю розмірів компенсацій та реальних потреб, фінансовими бар'єрами**, і висловлювали недовіру до державних інституцій. Інформант_ки також звертали увагу на короткочасність житлової допомоги й висловлювали сумніви щодо того, чи змогли б вони оплачувати житло самостійно після завершення терміну програм.

«Я в [назва благодійного фонду] подавала, але... Я побоялась, що пів року сплинуть дуже швидко, а я потім не потягну оплачувати ту квартиру».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Івано-Франківська область

«Я як тільки приїхала [...], звернулася [у ЦНАП] щодо житла. Мені по цей день ніхто нічого... Ну, мені дали документ, що мене поставили на чергу. [...] государство не працює».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Київська область

«Всім казали, що модульні доміки будуть строїть. А що, ну нема ж... [...] тепер даже на дзвінки не відповідають вони».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Київська область

Отже, попри те, що кожна історія внутрішньо переміщеної людини унікальна, можемо виокремити декілька спільних елементів:

1. Більшості інформант_ок довелося переїжджати кілька разів до моменту, поки вони знайшли житло, в якому проживали на час проведення дослідження.

2. Значна частка учасни_ць дослідження змушені були покладатися на неформальні мережі підтримки (родич_ок, близьких, знайомих) для пошуку житла, зокрема під час перших днів і місяців після евакуації.
3. Значній частці людей довелося вперше стикнутися з сектором приватної оренди, адже до цього вони проживали у власному житлі.
4. У найближчому майбутньому більшості людей, з якими ми спілкувалися, не вдасться повернутись у своє житло, а у частини людей воно зруйноване, тож вони продовжуватимуть орендувати житло.
5. Для більшості учасни_ць дослідження вимушений переїзд супроводжувався значним погіршенням житлових умов (включно зі зростанням незахищеності, погіршенням якості житла, зменшенням житлової площі, вимушеним проживанням кількох поколінь в одному житлі тощо).

2.3 ● Житлові умови

Ми запитували в інформант_ок про їхні поточні житлові умови. Внутрішньо переміщені люди, які живуть у МТП, зазначали, що вони **задоволені низькою вартістю житла**, наявністю мінімальних зручностей, зокрема побутової техніки та меблів, достатнім опаленням у зимовий період. Втім, у відповідях йшлося і про виклики, пов'язані з проживанням у МТП. Учасни_ці дослідження говорили про **брак приватності, необхідність проживати зі сторонніми людьми, обмежений простір у кімнатах, труднощі користування спільною кухнею й санвузлом, черги до пральної машини, порушення якості сну через шум**. Деякі інформант_ки зазначали, що умови в одному й тому самому МТП можуть відрізнятися. Наприклад, у певних будинках є окремий санвузол чи кухня на поверсі, тоді як в інших — немає. Крім побутових викликів, люди наголошували й на тому, що проживання у МТП сприймається як **тимчасове й емоційно виснажливе**.

«Є у нас і водичка гаряча, є у нас і холодна водичка, і печки єсть готувати, і в столовій холодильники шикарні, новенькі, і прачечна теж, нам стірають. Тільки ото те, що нас в цій кімнаті, там комната, конечно, не здорова і 8 человек, 4 там, 4 там. У

нас немає, мені, наприклад, немає де переодітися, не можу, сиджу посередині, як не знаю що».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Кіровоградська область

«По-перше, воно тимчасове, по-друге, воно дуже маленьке. І зовсім не зручно в той кімнаті [...] мешкати, і речей нікуди розпихать».

Чоловік, ВПО, проживає у МТП, Київська область

«Кухні тільки що нема [на поверсі]. А так я с палкой винуждена ходить, по лестніцам подниматься».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Київська область

Внутрішньо переміщені люди, які проживали в орендованому житлі, здебільшого називали свої умови проживання «задовільними». Водночас вони згадували про такі проблеми як застарілі комунікації, зношені меблі та техніка, пліснява, високі витрати на оренду й комунальні послуги взимку. Такий перелік труднощів скоріше свідчить про незадовільний стан житла, в якому вони мешкали.

Деякі учасни_ці дослідження відзначали низку переваг орендованого житла: наявність автономного опалення та необхідних меблів під час заселення, достатній простір для проживання, належний стан житла, зручну інфраструктуру та транспортну доступність.

На відміну від МТП, оренда житла у приватному секторі надає більшу автономію, проте часто покладає на орендар_ок і більшу відповідальність за його утримання. Найчастіше учасни_ці дослідження відзначали необхідність самостійно проводити ремонт та усувати несправності власним коштом. Кілька орендар_ок зазначали, що не можуть покращити житлові умови через власні фінансові труднощі. В деяких випадках у житлі бракувало необхідної техніки, зокрема пральної машини, або ж приміщення потребувало ремонту. Разом з тим власни_ці житла практично не підтримували його належний стан, тому витрати на утримання лягали на самих орендар_ок.

«Ми цю квартиру орендували за комунальні, вона була вбита настільки, що я йоржичком віддирала ту брудну підлогу. Ну, привели квартиру до тям, як то кажуть. Все гарно, нормально».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Київська область

«Ми в'їхали до квартири, квартира була вбита. Ми її довели до ладу. Поремонтували максимально. [...] Так, ми за власний

кошт. [...] Ми навіть не фіксували свої витрати. Тому що ми були вдячні на ту секунду людині, що саме нам надала житло з тваринами та з дитиною. Це ключове».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Київська область

«Комунальні послуги б'ють по гаманцю. [...] по вартості житла нас влаштовує те, що є. [...] враховуючи загальну ситуацію в країні, ну, в принципі, не так все і погано. [...] є дві кімнати, для 4 осіб це достатньо місця. Більш-менш інфраструктура, вона в досяжності просто, розв'язка є. Звісно, хочеться додому, де було більше місця і більше можливостей. Якесь відчуття потрібності було. Ну, зараз головне, що родина в теплі, основне ми маємо».

Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі, Кіровоградська область

Як ми згадували вище, інформант_ки ділилися, що оренда для них радше **вимушений крок**. Деякі орендар_ки зазначали, що умови в їхньому власному житлі були кращими, а поточне житло здається **чужим і тимчасовим**. Учасни_ці дослідження підкреслювали, що орендоване житло рідко відповідає їхнім попереднім стандартам, проте воно сприймається як **необхідний компроміс**, що дозволяє забезпечити основні потреби проживання.

«Ми мешкали в своєму будинку, тому сьогодні в порівнянні тих умов, в яких ми зараз живемо, в квартирі, це, конечно, якісь речі непорівняльні. [...] комуналка плюс оренда... Воно з'їдає значну кількість доходів. Плюс, ти живеш не в своєму будинку, не твої меблі, не твій ремонт, не твоя обстановка».

Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі, Кіровоградська область

«Як нас може задовільняти, коли в нас все було, житло, меблі, речі? Просто живемо, чекаємо перемоги. Якось питаємося себе настраювати на нормальний лад, с детворой».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Кіровоградська область

«Те, що є в квартирі, ще з тих часів, коли воно було встановлено. І тому стикаємося з тим, що періодично треба щось ремонтувати. [...] це такий певний дискомфорт. Якби ти жив у своєму житлі, то ти, як би, вже там розумів, на що дійсно треба витратити кошти, що дійсно потребує ремонту».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Кіровоградська область

«Теж можу сказати, що житло на даний момент влаштовує. Взимку ясно, що важче, влітку трошки легше, менше коштують всі ці послуги. Ви ж самі розумієте, ми... на чемоданах. У нас є ще речі такі, що не всі розпаковані. Сумки лежать, сложені.

Тому що не знаєш, що завтра буде. [...] Мебель чужа, каструлі чужі, все чуже. Звичайно, що вдома були зовсім другі умови. Тут не таке. Дай Бог, ми протримаємося, і нехай може трошки і не так, аби все було добре».

*Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Кіровоградська область*

Як в орендованому житлі, так і в МТП домогосподарства зазвичай відтворюють попередні формати сімейного проживання — діти, батьки, подружжя. Подекуди внаслідок переміщення в одному домогосподарстві разом живуть кілька поколінь. За словами інформант_ок, брак простору й вимушене співжиття кількох сімей у невеликій квартирі стають джерелом дискомфорту, зважаючи на те, що до переїзду вони мали змогу жити окремо.

«Ми три рідні сестри, ми разом проживаємо в одному шелтері. У кожного своя кімната. Чотири сім'ї у нас».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Івано-Франківська область

«Родина, ми разом живемо. Тому в нас одна кімната, і як нам перевдягатися, ми ділимося. Тому що, незважаючи на те, що є хлопці і дівчата, тобто і матуся, і я, і два сини у мене. Тобто ми родина, нам простіше. Людям зазвичай складніше».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Кіровоградська область

Брак особистого простору та приватності особливо гостро відчувався для людей, які проживають у МТП. Деякі учасни_ці дослідження, які переїхали у МТП, зазначали, що **живуть в одній кімнаті з чужими людьми**. Такі житлові умови ускладнюють ведення побуту та посилюють потребу в особистому просторі.

Обмеженість спільного простору також створює додаткові труднощі для організації побуту й ускладнює взаємодію між мешкан_ками. Одна інформантка поділилася, що в її МТП проживають працівни_ці заводу, що розташований поруч. За її словами, це створює труднощі — наприклад, при використанні спільної пральної машини. Кілька орендар_ок згадували, що їхнім дітям підліткового віку бракує в житлі окремої кімнати. Також деякі інформант_ки згадували про те, що мають можливість проживати в орендованій квартирі разом з домашніми тваринами.

«Я живу зі сторонніми. Ми втрюх, но зараз наша сусідка в другий гуртожиток переїхала, і ми залишилися вдвох».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Київська область

«У нас от кімната на дві частини переділена. І от там чотири чоловіка, і там чотири. У нас не вистачає там по 6 квадратів на человека».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Кіровоградська область

«[...] не для всіх цей гуртожиток... Не всі люди можуть знайти спільну мову між собою».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Івано-Франківська область

«Ми живемо по правилах гуртожитку. Всі разом. Всі 30 чоловік. [...] На всіх кухня — одна, санвузол — один, душові на всіх... Пральна машина. Черга... Везде черга».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Івано-Франківська область

2.4 ● Житлові плани на майбутнє

У цьому дослідженні ми зосередилися на становищі внутрішньо переміщених людей і прагнули з'ясувати їхні потреби, плани та бачення подальших житлових траєкторій. Ми намагалися зафіксувати, чи розглядають люди можливість зміни житла, як оцінюють можливості й перешкоди такого кроку та чи пов'язують його з покращенням своїх житлових умов. Учасни_ці дослідження переважно розповідали, що вони мають бажання переїхати у власне житло, адже хочуть мати власний простір, який забезпечуватиме ті умови, які були для них звичними раніше. Житло для них також має символічне значення: стабільність, відновлення контролю над власним життям і можливість повернення до «нормальності». Інформант_ки неодноразово згадували, що до вимушеного переміщення мали власне житло, а зараз змушені мешкати в орендованому.

«Взагалі хотіли б, щоб [житло] було своє. Свій санвузол. Своя ванна. Своя кухня. Своє все. Тобто, коли сам собі господар, це і психологічно простіше. [...] я думаю, кожен би хотів щось мати, свій кут».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Кіровоградська область

«Ми всі старались, у кожного своє житло, воно було! [...] і приїхали — як будто нічого не було. Ми думали, що ми жили — були ніщими, а тепер ми бомжи».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Київська область

«Все, що мене влаштує, — це наявність особистого житла, яке буде світитись в реєстрі нерухомого майна. От тоді я буду задоволений. Якщо це буде рівноцінне тому, що я втратив».

*Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Кіровоградська область*

«Я хочу свою квартиру. Я устала з 14-го року жити на зйомному і не бути хазяйкою. Я хочу от саме тут прибити цю картину і гвоздик, щоб вона тут висіла, а не то, що думаєш, що цей гвоздик приб'єш і хазяїн скаже мінус 1000 гривень».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Київ

Тимчасовий характер перебування у МТП і відсутність особистого простору створюють відчуття вразливості й дискомфорту. Для мешкан_ок МТП переїзд в орендоване житло супроводжується **страхом втратити місце у МТП** й ризиком залишитися без даху над головою. Нестабільність оренди житла обмежує можливість людей планувати наперед і змушує триматися за наявне місце проживання.

«Ми атсюда уйдем, а назад... А наше місце, раз — і сразу заберуть, сразу».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Київська область

Серед внутрішньо переміщених людей, які проживають в орендованому житлі, ключовою мотивацією для переїзду залишається **прагнення до стабільності** та покращення умов життя. Серед перешкод, з якими можна зіткнутися під час зміни житла, орендар_ки згадували **високу вартість оренди, прив'язаність до інфраструктури (зокрема шкіл і садочків), втому від частих переїздів** і побоювання негативного впливу таких змін на дітей. Разом з тим деякі орендар_ки розглядають своє житло лише як тимчасове рішення і не будують довгострокових планів. Вони поступово адаптуються до наявних умов і готові до переїзду лише у разі суттєвої потреби та достатніх фінансових можливостей. **Це відображає загальну ситуацію, у якій вимушені переїзди й тимчасові рішення стали частиною повсякденного життя внутрішньо переміщених людей.**

«Кожен підібрав під свій кошик житло, яке зараз в нього є. [...] це все чуже житло. Ви розумієте, ми тут як в гостях. Ми тут побули, я ж кажу, в нас сумки не розібрані. Мінять одне житло на друге, якщо немає поводу? Якщо дійсно буде там дешевше, зручніше — да. Ну, а в других випадках, в інших, я думаю, що ніхто не буде нічого міняти».

*Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Кіровоградська область*

«[...] в мене дитина ходить в ліцей, в школу. І дитинка маленька в садочок. Я не хочу їх вже травмувати із-за того, що там переїзд, там переїзд, там переїзд. Да скільки ж можна? Я там пригрілась. [...] Те, що нам підходить — це двадцять тисяч. [...] Ну, я вважаю, що це все ж таки бешені гроші. Це не стоїть того».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Київ

«Ми не строїмо таких планів. І в плані оренди житла також. Ну, тут жить. Якщо щось нас не буде влаштовувати, ми будемо цю ситуацію вже передивлятися, ілі кудись переїжджать, ілі шукать нові варіанти. То єсть ми... більшість ВПО вже до цього звикли. На жаль, вже пристосовуються до тої дійсності, яка зараз є в країні».

*Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Кіровоградська область*

Вагому роль у планах внутрішньо переміщених людей щодо житла відіграють **фінансові труднощі**: витрати на купівлю чи навіть оренду житла часто є непосильними. Учасни_ці дослідження зазначали, що покращення житлових умов для них є недосяжним через брак коштів.

«Ми втрюх живем, у нас маленька кімната, нам волонтер і каже, що "у вас маленька кімната, і давайте я вам більшу дам!". А ми кажем: "Ми неспроможні платити!"».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Київська область

«Взагалі так хочеться свого житла, але ж розуміння того, що воно поки що не світить зовсім. [...] Для нас з дитиною хотілось би ще одну кімнату. [...] Ну, поки що таких у нас можливостей немає».

*Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Кіровоградська область*

«Ну звісно, хочеться мати власне житло. Все ж таки це дає таку серйозну впевненість. Але враховуючи ситуацію нинішню, то в моєму випадку аби вистачало коштів на оренду житла і на забезпечення таких, не те що вже, а базових потреб дітей».

*Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Кіровоградська область*

Ми запитували учасни_ць дослідження, що вони робитимуть, якщо орендодав_иця значно підвищить вартість оренди. Переважно вони відповідали, що **шукатимуть нове житло**, адже не матимуть можливості платити більше. Однак деякі інформант_ки зазначали, що переїхати їм буде складно через навчання дитини у школі неподалік або наявність тварин у домогосподарстві, що ускладнює пошуки

житла. Загалом учасни_ці дослідження говорили про **переїзд як складний процес, який потребує значних фінансових витрат, а також є важким емоційно.**

«Скоріш за все, шукатиму інше житло. Тому що вище [платити] — це неможливо просто. В нас хватає зарплати тільки на оренду, комуналку та на їжу. За одяг — вообщє ніхто даже про це не думає».

*Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Кіровоградська область*

«У мене донька, [...] я прив'язана до школи. І це у мене такий величезний аргумент. [...] Якби мій бюджет витримав це підвищення, я буду залишатися. А якщо не витримає, буду жити і паралельно шукати житло».

*Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Івано-Франківська область*

«Мені підняли з травня місяця квартирну оплату. Підняли зразу на півтори тисячі. Ну, я, як би, домовлялася, що хоч і пенсію добавили, але дуже ж важко і комуналка, а ліки скільки зтягують. На ліки більше половини уходить того, що залишається після оренди. Домовлялася, а якщо далі буде підняття квартири, я не знаю, як тоді буде. Може, і прийдеться виїжджати кудись».

*Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Івано-Франківська область*

У контексті житлових планів інформант_ки висловлювали очікування щодо компенсації коштів за втрачене житло та потребу у довгострокових рішеннях. Для деяких учасни_ць дослідження придбання власного житла залишається неможливою мрією, подекуди більш реалістичним варіантом вони вважали програми з будівництва соціального та доступного житла, що гарантують стабільність і захист від виселення.

«Розумієте, це пішло, як сніжний ком. Тобто ми не рішили це все [проблему забезпечення житлом] в 14-му [році], але в 22-му пішло [погіршення], і в нас тепер просто купа проблем, які ми намагаємося вирішити якимось програмами, які так замилюють очі. Але насправді, ну, це тільки погіршується ситуація. Реально в країні війна, і ситуація взагалі з економікою, з усім погіршується. І тут реально потрібні такі кардинальні зміни. Соціальне житло, ще щось».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Київ

«Ми розуміємо, що житло тимчасове, і ніякої перспективи у нас немає. Тому ми дуже розраховуємо на державні програми по рішення цього питання».

Чоловік, ВПО, проживає у МТП, Київська область

«Хотілося б переїхати, звісно, в безкоштовне житло. [...] власне житло у нас немає можливості придбати, але, звісно, хотілося б отримати компенсацію і придбати».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Івано-Франківська область

«Я б теж хотіла переїхати до власного житла, [...] краще б замінили б оці програми по компенсації на оренду на компенсацію за втрачене житло».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі, Івано-Франківська область

«Це мрія, вона незбиточна, я це розумію, що з області фантастики. Щоб жити у гуртожитку, але щоб кімната була, хай маленька, але окрема. Оце ідеальний був би варіант».

Жінка, ВПО, проживає у МТП, Івано-Франківська область

Розділ 3 ● Субсидія на оренду житла для внутрішньо перемі- щених людей: огляд програми, результати і труднощі в реалізації

Наприкінці січня 2025 року запрацював експериментальний проект фінансової допомоги на оренду житла для внутрішньо переміщених людей²⁴. Серед декларованих завдань проекту були: **залучити наявний приватний житловий фонд для того, щоб забезпечити внутрішньо переміщених людей доступним житлом; детінізувати сектор приватної оренди**²⁵.

У цьому розділі ми зосереджуємося на огляді цього експериментального проекту, його основних результатів і труднощів у реалізації. Спершу ми пропонуємо короткий огляд умов програми. Далі ми зосереджуємося на труднощах у реалізації програми, зокрема бар'єрах до участі як серед внутрішньо переміщених людей, так і серед орендодав_иць.

Субсидією можуть скористатися домогосподарства внутрішньо переміщених людей, становище яких відповідає всім чотирьом пунктам:

1. виїхали з тимчасово окупованих територій або територій, де ведуться бойові дії (включно з тими, хто це зробив до 24.02.2022);
2. не мають житла у власності в регіонах, віддалених від зони бойових дій;
3. не отримують допомоги на проживання для ВПО;
4. витрачають на оренду житла понад 20% місячного сукупного доходу домогосподарства²⁶, відповідають окремим майновим критеріям.

Розмір такої субсидії розраховується у кожному окремому випадку індивідуально, а до розрахунку беруться такі фактори: рівень доходів, площа житлового приміщення, кількість членів сім'ї, середня споживча ціна 1 квадратного метра орендованого житлового приміщення та регіональні

²⁴ Постанова КМУ від 25.10.2024 № 1225 затвердила експериментальний проект щодо надання субсидії на оплату вартості оренди житла для ВПО. Про це можна дізнатися за посиланням: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1225-2024-%D0%BF#n276>.

²⁵ Виконавцями проекту є Міністерство соціальної політики, сім'ї та єдності України, Пенсійний фонд України та Національна соціальна сервісна служба (далі Нацсоцслужба). ПФУ відповідальний за призначення субсидії та встановлює черговість її надання, Мінсоцполітики є її координатором. Контроль за правильністю призначення і виплати субсидії здійснює Нацсоцслужба та її територіальні органи.

²⁶ У попередніх редакціях постанови йшлося про витрати на оренду, що становлять понад 30% доходу.

відмінності вартості оренди житла²⁷. Також програма передбачає часткову чи повну компенсацію податку на доходи фізичних осіб і військового збору для орендодав_иць.

Програма субсидії на оренду суттєво змінювалася впродовж 2025 року. Так, спершу її можна було **отримати** лише в 9 областях України та лише якщо домогосподарство витрачає понад 30% місячного доходу на оренду житла. Також **зазнавала змін** процедура оформлення субсидії. Раніше процедура оформлення, серед іншого, потребувала оформлення примірного договору, запропонованого постановою, а брати участь у програмі не могли юридичні особи, що здають житло.

Станом на вересень 2025 року експериментальний проект допомоги на оренду житла діяв уже близько 9 місяців. Попри плани Міністерства соціальної політики, сім'ї та єдності України (далі — Мінсоцполітики) збільшити фінансування проекту з 3,9 мільярда гривень до 5,6 мільярда гривень у 2025 році²⁸, програма показала обмежені результати. За інформацією, наданою Пенсійним фондом України (далі — ПФУ) на запит команди Cedoss, станом на 3 вересня 2025 року на призначення субсидії було **подано 184 заяви, серед яких було призначено 86 субсидій**²⁹. Загалом Мінсоцполітики **визнало**, що зіштовхнулося з труднощами під час реалізації програми.

Одна з ключових перешкод, із якими стикнувся експериментальний проект, — небажання орендодав_иць брати у ньому участь. Програма передбачає активну роль орендодав_иць в оформленні субсидії. Так, для отримання допомоги орендар_ка разом з орендодав_ицею мають спільно подати заяву в онлайн- чи офлайн-форматі до ПФУ. Під час

²⁷ Можливий вплив неточних даних у розрахунках регіональних цін на оренду житла потребує детальнішого аналізу. Водночас на запит Мінсоцполітики IMPACT провів цільовий аналіз, який полягав у розрахунку середньої ціни найму (оренди) однокімнатної квартири за альтернативними Держстату джерелами. З розрахунками IMPACT, проведеними за допомогою онлайн-агрегаторів (OLX, LUN, DIM.RIA), можна ознайомитися нижче. Impact Initiatives. Вересень 2025. Субсидія на оренду житла для ВПО: аналіз ринкових цін на оренду житла за даними онлайн-платформ.

https://repository.impact-initiatives.org/document/impact/d6311a3c/IMPACT_Brief_Rental-subsidy-for-IDPs_Analysis-of-market-prices-for-rent_August-2025_UKR.pdf.

²⁸ World Bank. 2025. "Updated Ukraine Recovery and Reconstruction Needs Assessment Released." September 25, 2025. <https://www.worldbank.org/uk/news/press-release/2025/02/25/updated-ukraine-recovery-and-reconstruction-needs-assessment-released>.

²⁹ Найбільша кількість поданих заяв і призначених субсидій була в м. Києві (54 заяви та 25 призначених субсидій) і Дніпропетровській області (23 заяви та 14 призначених субсидій), тоді як у Кіровоградській, Луганській, Сумській, Тернопільській і Чернігівській областях ПФУ не отримав жодної заяви.

інтерв'ю орендодав_иці розповідали, що вони раніше не чули про цю програму, тому не довіряють їй. Крім цього, орендодав_иці згадували про небажання приділяти час і зусилля оформленню субсидії, зокрема звертатися до ПФУ, дізнаватися, як працює програма та яким є механізм компенсації частини чи повного обсягу податків.

«[Процедури оформлення] відлякують і затягують. Ну, то єсть немає такої довіри до держави. Мабуть, так. Можуть обіцяти одне, а отримуєш [інше]...».

Орендодав_иця, здає житло у Житомирській області та Києві

«Бо я от її [програми субсидії для ВПО] не знаю, хто що має зробити. І якщо це треба щось від мене робити, от я точно така, типу — у-у, занімайтесь самі, у мене немає на то часу».

Орендодав_иця, здає житло у Волинській області

Орендодав_иці зазначали, що можливість отримати компенсацію податків не була для них достатньо переконливою причиною здавати житло за допомогою цієї програми. Як ми вже згадували у першому розділі, орендодав_иці переважно не сплачують податки за дохід, отриманий з оренди житла. **Запропоноване полегшення податкового навантаження не сприяло затребуваності програми через брак одночасного посилення податкового контролю.**

«Я вважаю, що це дуже багато... Десь треба ходити, ці договори робити, оформляти. А тим більше у нас десь в черзі стояти [...] А це [означає] зв'язуватися з податковою».

Орендодав_иця, здає житло у Києві

«Тому що головний плюс і бонус цієї програми [для орендодав_иць], який наче пропонує ця програма, — це компенсація податків для орендодавця, але орендодавці і так не платять ці податки. Тому що якщо немає цього — регуляції і оподаткування чи практики оподаткування, посилення цієї практики, то, в принципі, немає ніякої мотивації брати участь в цій програмі».

Представни_ця Ради ВПО

Деякі експерт_ки теж згадували про зниження податків як спосіб заохотити орендодав_иць здавати житло офіційно. Водночас навіть можливість повної компенсації податків у разі оформлення субсидії не сприяла попиту на участь у цій програмі³⁰.

³⁰ Міністерство розвитку громад та територій України пропонує розробити зміни до Податкового кодексу, які зменшать ставки податків на оренду житла

«Якщо поєднати зниження податків, плюс активну роботу податкової і інформаційно-роз'яснювальну кампанію не тільки Мінсоцполітики, яку вони роблять самотужки, а й Мінфіну та податкової, то, суто теоретично, це могло би спрацювати».

Представни_ця неурядового сектору

Крім того, на сьогодні потреба в орендованому житлі перевищує пропозицію, і особливо це стосується житла з відносно доступною орендною платою. За оцінками експерт_ок з питань нерухомості, орендодав_иці не вмотивовані брати участь у програмі, адже можуть безперешкодно знайти орендар_ок, яким не потрібна субсидія, а часто навіть і підписання договору про оренду.

«Ні, ну нема мотивації для орендодавця. Ну, якщо... Якщо він і так ті податки не платить, і його ніхто не чіпає, і йому дозволяють це робити — ну, для чого йому оце напружатися, якісь заяви, якісь договора, якась податкова, якісь звіти, якийсь пенсійний — для чого? Він собі на цю квартиру найде і без цього, отак, за три секунди. Особливо коли, там, ми говоримо про «соціальне житло», в межах 10–12 тисяч гривень в місяць оренди. Ну, одні студенти зараз, от просто починається серпень, студенти вигребуть цей сегмент за... Ну, за тиждень».

Орендодав_иця, ріелтор_ка

«Найбільше питання від ВПО, які мені безпосередньо задають на прийомі: от як примусити орендодавця офіційно підійти і підписати договір про оренду. [...] Відмова від такого договору є одною з більшості причин, коли ця субсидія не призначається. Ну, тобто людина, яка здає, просто банально не хоче підписувати договір про оренду, оскільки боїться, що рано чи пізно Державна фіскальна служба буде стягувати з нього податки».

Представни_ця державної установи

Серед внутрішньо переміщених людей, з якими нам вдалося поспілкуватися, однією з головних перепон до участі у програмі була невпевненість у стабільності та тривалості виплат. Деякі люди вже мали досвід із втратою виплат за іншими програмами. Наприклад, частина ВПО, які раніше отримували грошову допомогу на проживання, втратили цю можливість через перегляд критеріїв для її отримання. Крім цього, люди мали досвід затримок із виплатами за іншими програмами, які могли тривати кілька місяців. Подібні затримки з отриманням субсидії на оренду були би особливо ризикованими, адже люди могли не мати достатньо грошей

та мають на меті детінізацію сектору оренди житла. Також ідеться про те, що ці зміни дозволять спростити надання допомоги ВПО під час оренди житла. Детальніше: <https://mindev.gov.ua/news/minrozvytku-initsiuiie-zakonoproiekt-shchodo-detinizatsii-rynku-orendy-zhytla>.

для того, аби сплатити оренду самотійно. Відсутність гарантій вчасного отримання субсидії та продовження роботи програми надалі ставить орендар_ок у вразливе становище.

«Ви розумієте, тут ще справа в стабільності, тому що, я наприкладі скажу. У мене батьки отримують 2000 цих виплат. І виходить, що не раз вже було, напевно, за ці 3 роки разів 2–3 по 3–4 місяці затримка. А якщо по субсидіях на 4 місяці затримка? Ну, я не думаю, що власник квартири буде говорити: “Ну, почекаємо ще місяць, ну, нічого страшного”».

*Чоловік, ВПО, проживає в орендованому житлі,
Хмельницька область*

Порівняно з іншими програмами — наприклад, допомогою на проживання для ВПО³¹ — субсидія на оренду сприймалася як менш надійна. Відповідно, неможливість отримувати два види допомоги одночасно стала перешкодою до участі у програмі компенсації вартості оренди³².

«І якщо говорити про це, то люди ті, наприклад, які все ж таки продовжують отримувати державну допомогу [на проживання], бо вони мають на неї право, значить, згідно з цією постановою про субсидію, то або субсидія, або допомога на проживання — оці нещасні 2 або 3 тисячі. Тому краще, як ото кажуть, мати синицю в руках, ніж журавля в небі».

Представниця ради ВПО

Ще однією перешкодою для участі у програмі стала вимога щодо зайнятості працездатних членів домогосподарства. Субсидію можуть отримати лише ті домогосподарства, де всі люди працездатного віку працевлаштовані або зареєстровані у Державній службі зайнятості як безробітні³³.

³¹ Розмір цієї допомоги становить 2000 грн для дорослих і 3000 грн для дітей і людей з інвалідністю щомісячно, а призначається вона на шість місяців з можливим продовженням. У 2024 році були впроваджені нові критерії, що зменшили кількість ВПО, які користувалися цією допомогою. Станом на березень 2024 року допомогу на проживання отримували 1,2 мільйона ВПО. Детальніше про це — у щорічній доповіді Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини про стан дотримання та захисту прав і свобод людини і громадянина в Україні у 2024 році: <https://ombudsman.gov.ua/uk/shchorichni-ta-specialni-dopovidi>.

³² За даними REACH, 19,7% опитаних ВПО назвали неможливість одночасно отримувати допомогу на проживання перешкодою для участі у програмі субсидії на оренду. Ініціатива REACH. Серпень 2025 року. Огляд ситуації. Профіль населення в місцях тимчасового проживання ВПО | Україна. https://repository.impact-initiatives.org/document/impact/da23d0ec/REACH_UKR-Situation-Overview_CSPP-Population-Profiling-in-Collective-Sites_August-2025_UKR.pdf.

³³ Якщо особа не вжила заходів для сприяння своїй зайнятості або не зареєструвалася в Державній службі зайнятості як безробітна, або не стала на облік як така, що шукає роботу, протягом двох місяців з дня призначення субсидії на найм житла, або її реєстрацію як безробітної особи припинено або знято з обліку як таку, що шукає роботу, в Державній службі зайнятості, виплата субсидії на найм житла припиняється органом Пенсійного фонду України з місяця,

Водночас серед внутрішньо переміщених людей мають роботу або є самозайнятими лише 56% людей³⁴ працездатного віку. Крім цього, жінки та внутрішньо переміщені люди, які живуть в сільських населених пунктах, мають нижчий рівень зайнятості³⁵. Частина внутрішньо переміщених людей мають неформальну зайнятість, що виключає можливість брати участь в програмі.

«Не може бути в домогосподарстві дві непрацюючі особи, які зареєстровані як безробітні і як такі, що перебувають в пошуку роботи. Зважаючи на те, що в Україні... Мені здається, дець 40% людей працюють неофіційно. Ну, не знаю, це просто буде ускладнювати, це перешкода, щоб подаватися на цю субсидію».

Представни_ця неурядового сектору

Незахищеність і ненадійність приватного сектору оренди є однією з ключових перешкод для участі у програмі. Короткострокові договори, надмірне підняття орендної плати та неформальний характер договірних відносин між орендар_ками й орендодав_ицями створюють умови, за яких внутрішньо переміщені люди не почувають себе безпечно³⁶. Ці чинники також впливали на те, що люди, які мешкають у МТП, не бажають ризикувати втратою наявного житла заради участі у програмі субсидії.

«Боїмся уходити [з МТП], потому що ненадможно, починаєте, сейчас...».

Жінка, ВПО, проживає в МТП, Київ

Програма субсидії не передбачає механізму, який би унеможливив раптове підняття орендної плати за житло.

Орендодав_иці можуть піднімати орендну плату, бо розмір субсидії на пряму залежить від суми, за яку орендар_ки винаймають житло. Крім цього, запропонований у постанові

що настає після закінчення двомісячного строку з дня призначення субсидії на найм житла, про що орган Пенсійного фонду України інформує наймача та наймодавця. Детальніше за посиланням:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1225-2024-%D0%BF#n276>.

³⁴ International Organization for Migration (IOM). 2024. "Employment, Mobility and Labour Market Dynamics in Ukraine." Thematic Brief Series: Livelihoods and Economic Recovery. November 15, 2024. <https://dtm.iom.int/reports/ukraine-employment-mobility-and-labour-market-dynamics-ukraine-november-2024>.

³⁵ Там само. Серед ВПО 48% жінок є працевлаштованими, коли серед чоловіків цей показник становить 71%. Також рівень зайнятості у сільських населених пунктах є нижчим за великі міста — 53% та 76% відповідно.

³⁶ 20% ВПО, які орендують житло, мали досвід виселення, тоді як серед людей, що не є внутрішньо переміщеними, цей показник є нижчим — 14%. Детальніше у звіті International Organization for Migration (IOM). 2024. "Ukraine Housing Brief: Living conditions, rental costs and mobility factors". July 2024.

<https://dtm.iom.int/reports/ukraine-housing-brief-living-conditions-rental-costs-and-mobility-factors-july-2024>.

примірний договір не має положення щодо граничної межі підняття оренди на період договору, лише зазначено, що наймодавець має право переглядати її не частіше, ніж один раз на 6 місяців³⁷.

Представни_ці неурядового сектору звертали увагу на важливість врахування попереднього досвіду схожих програм під час розробки інструментів компенсації вартості оренди. Так, окремі неурядові організації мали подібні програми, що передбачали надання коштів для оплати оренди. Ці програми зіштовхнулися зі схожими перешкодами під час реалізації, з якими стикнулася і державна субсидія. Зокрема, йшлося про те, що орендодав_иці не готові здавати житло людям, які оплачують оренду з допомогою таких програм, а також мають застереження щодо податкової служби, яка може дізнатися про їхній неофіційний дохід від здачі житла. Деякі неурядові організації згодом переспрямовували кошти з програм компенсації оренди на інші програми, адже не могли знайти достатньо орендодав_иць, які б погодилися здавати житло офіційно.

«Є така програма, коли [назва організації] розглядає варіанти, оплачують на пів року, робить оплату цієї квартири. [...] Я знаю, що багато хто зіштовхнувся з тією проблемою, що люди, які здають квартири, вони цього не хочуть, тому що вони не хочуть, щоб це було видно».

Представни_ця ради ВПО

Наостанок, інформант_ки наголошували на важливості ефективного використання обмежених ресурсів. Вони вказували на ризики, пов'язані з житловими субсидіями, які впроваджуються у країнах з малорегульованим сектором оренди. Один із ризиків — зростання вартості оренди житла загалом і зниження доступності житла³⁸. Для того, щоб використовувати обмежені кошти ефективніше, один із інформантів розмірковував про перспективи будівництва соціального житла в доступну оренду. На його думку, за допомогою субсидії можна було би покривати вартість оренди такого житла — наприклад, для ВПО.

³⁷ Хоча навіть така частота можливого підвищення орендної плати не до кінця відповідає найкращим практикам країн з розвиненими орендними регуляціями. До прикладу, в країнах OECD, зокрема в тих, де існує сектор захищеної комерційної оренди, поширеним є обмеження на підняття орендної плати частіше одного разу на рік. Детальніше про це:

OECD Directorate of Employment, Labour and Social Affairs — Social Policy Division. 2024. "Indicator PH6.1. Rental Regulation." https://webfs.oecd.org/els-com/Affordable_Housing_Database/PH6-1-Rental-regulation.pdf.

³⁸ Про це детальніше у «Розділі 4. Міжнародний досвід політик для підвищення доступності й захищеності орендованого житла».

«Були розмови [з партнерами], закинуті, фактично, квартири, які можна було би відремонтувати. [...] Була би готовність, можливо, здати їх в оренду так само за субсидію на такій основі, соціальній більше спрямованості, щоби підтримати державну програму, подивитися, як вона працює».

Представни_ця неурядового сектору

Врешті, обмежені результати експериментального проекту надання субсидії на оренду житла можна пов'язати з кількома чинниками. Передовсім сучасний стан приватного сектору оренди в Україні, а саме його малорегульованість, незахищеність і недостатня формалізованість, не створює сприятливих умов для ефективної роботи схожих програм. Більшість орендодав_иць в Україні є фізичними особами, які здають житло неформально без сплати податків. Саме тому без посилення податкового контролю за їхньою діяльністю загалом компенсація податків не є достатнім стимулом для участі у програмі й формалізації своєї діяльності. Оскільки потреба в орендованому житлі зростає, власни_ці віддають перевагу орендар_кам, які можуть самостійно сплачувати оренду без субсидії. Небажання орендодав_иць брати участь у програмі стало однією з ключових перешкод на її шляху. Крім того, внутрішньо переміщені люди висловлювали недовіру до програми загалом, зокрема до її надійності та тривалості. Інформант_ки, які мешкали в МТП, боялися втратити наявне місце у МТП.

Розділ 4 ● Міжнародний досвід політик для підвищення доступності та захищеності орендованого житла

Державна житлова політика покликана створювати та підтримувати баланс між різними формами реалізації права на житло — наприклад, купівлею, в тому числі субсидованою, і орендою, в тому числі субсидованою³⁹. Відповідно, у цій частині ми коротко описуємо можливі підходи до житлової політики та інструменти, які можуть зробити житло доступнішим для внутрішньо переміщених людей і позитивно вплинути на захищеність та вартість оренди. Ми зосереджуємося переважно на регуляціях, пов'язаних із сектором оренди — як приватним, так і публічним (державним або муніципальним). Проте ми також торкаємося питань, пов'язаних із соціальним житлом.

У Європейському Союзі рішення щодо житлових політик, як правило, приймаються на рівні кожної окремої країни. Саме тому можна спостерігати різні підходи до управління й забезпечення житлом. Однак пандемія COVID-19 змусила навіть країни з досить ліберальним житловим законодавством вдатися до низки регулювань, зокрема щодо питань захисту оренди, для подолання її наслідків у житловій сфері⁴⁰. Спровокована пандемією житлова криза, зокрема в країнах ЄС, активізувала дискусію щодо потреби в комплексних підходах до забезпечення населення доступним житлом.

Відповідно, протягом останніх років з'являються ініціативи на рівні ЄС, які спрямовані на підвищення доступності житла та подолання житлової кризи. У 2024 році Міністри ЄС з питань житла зустрічалися в бельгійському місті Льеж і прийняли Льезьку [декларацію](#) «Назустріч доступному, гідному та сталому житлу для всіх». Документ засвідчує ключові виклики, з якими стикаються країни ЄС у секторі житла, зокрема значне зростання вартості оренди, бездомність і фінансову недоступність житла. Наразі Європейська комісія також працює над [розробкою](#) Європейського плану для доступного житла (*European affordable housing action plan*), який покликаний «підтримувати країни ЄС, регіони та міста для збільшення пропозиції доступного та

³⁹ Fedoriv, P., and N. Lomonosova. 2019. Ukraine: Current State and Prospects for Reform, Housing Policy in Ukraine. Kyiv: Cedoss. <https://cedoss.org.ua/researches/derzhavna-zhytlova-polityka-v-ukraini-suchasnyi-stan-ta-perspektyvy-reformuvannia/>.

⁴⁰ Pawson, H., C. Martin, F. Aminpour, K. Gibb, and C. Foye. 2022. COVID-19: Housing Market Impacts and Housing Policy Responses — An International Review. ACOSS/UNSW Sydney Poverty and Inequality Partnership Report No. 16. Sydney. <https://povertyandinequality.acoss.org.au/covid-19-housing-market-impacts-2/>.

сталого житла, а також покращувати доступ до житла для людей, які його потребують».

Україна також взяла на себе зобов'язання підвищувати доступність житла й розвивати систему соціального житла. Так, [План України](#) (Ukraine Facility Plan) звертає увагу на потребу у створенні нормативно-правової бази, а також розробці національної стратегії для доступного соціального житла.

Загалом, підвищення доступності житла передбачає як підвищення пропозиції соціального та доступного житла, так і впровадження вищих стандартів якості та захищеності для вже наявного житла, зокрема орендованого. Це може включати різні політики та інструменти, короткий огляд яких ми пропонуємо нижче: регулювання вартості оренди, регулювання строку дії договорів, виселень, інших умов проживання, встановлення належних житлових стандартів, створення можливостей для участі орендар_ок в управлінні житлом. Ми також описуємо деякі питання, які стосуються соціального житла та програм компенсації вартості оренди.

4.1 ● Регулювання вартості оренди

Одним зі способів впливати на сектор оренди є регулювання вартості оренди. Дослідни_ці⁴¹ виокремлюють декілька типів регулювання вартості у секторі оренди:

- 1) замороження оренди — встановлення максимально можливої вартості оренди. Повне замороження оренди інколи також відносять до так званих регуляцій першого покоління (first generation rent controls);
- 2) контроль за вартістю оренди між договорами оренди — наприклад, встановлення обмежень щодо макси-

⁴¹ Science, London School of Economics and Political. 2025. "Assessing the Evidence on Rent Control from an International Perspective." London School of Economics and Political Science.
<https://www.lse.ac.uk/business/consulting/reports/assessing-the-evidence-on-rent-control-from-an-international-perspective.aspx>.

мального зростання оренди на рік. Їх також називають регуляціями другого покоління (second generation rent controls);

- 3) контроль за вартістю оренди в межах одного договору — встановлення обмежень щодо того, на скільки може зростати оренда, наприклад, щорічно в межах чинного договору. Такі інструменти також називаються регуляціями третього покоління (third generation rent controls).

Кожен із цих підходів має свої переваги та недоліки⁴². Тоді як повне замороження оренди нині використовується рідко, різні види стабілізації оренди вважаються інструментами, що можуть урівноважити відносини орендар_ок та орендодав_иць і пропонують гарантії та захищеність для обох сторін⁴³.

Регуляції можна впроваджувати як на національному рівні, так і на локальному, звужуючи їхню дію до населених пунктів, де, наприклад, спостерігається різке зростання вартості оренди. Скажімо, уряд Ірландії у 2016 році [запровадив](#) «зони підвищеного орендного навантаження» (*rent pressure zones* — RPZ) — території, де щорічне зростання оренди обмежене. У червні 2025 року дія RPZ була поширена на всю територію країни, а щорічне зростання було обмежене до 2%.

Схожий підхід працює у Німеччині, де у 2015 році були запроваджені регуляції оренди (*Mietpreisbremse*), які федеральні уряди можуть застосовувати в муніципалітетах з високим попитом на оренду житла. Інструмент передбачає, що вартість оренди нового житла не може перевищувати вартість оренди схожого житла в цьому муніципалітеті на більш ніж 10%. Крім цього, у Німеччині запроваджена система орендної плати (*Mietspiegel*), згідно з якою підвищення оренди прив'язане до референтної орендної плати для місцевого житла аналогічної якості. Референтна орендна плата, як правило, оновлюється щочотири роки. Тільки несубсидоване, ринкове орендне житло може бути використане для визначення референтної орендної плати⁴⁴.

⁴² Детальніше з ними можна ознайомитися, наприклад, у звіті OECD. 2020. *Housing and Inclusive Growth*, OECD Publishing, Paris. <https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en>.

⁴³ OECD. 2020. *Housing and Inclusive Growth*, OECD Publishing, Paris. <https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en>.

⁴⁴ UNECE. 2021. *#Housing2030: Effective Policies for Affordable Housing in the UNECE Region*. Geneva: United Nations Economic Commission for Europe. <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/housing2030->

Інша регуляція (*Mietpreisüberhöhung*) забороняє орендодавцям вимагати оренду, яка б перевищувала локальну референтну вартість більш ніж на 20%.

У Нідерландах для того, аби збалансувати якість і вартість житла, застосовують систему балів для оцінки житла та визначення максимальної вартості його оренди. Кількість балів визначає максимальну вартість оренди будинку, кімнати або мобільного житла. Кожній частині будинку нараховуються бали за розмір кімнат, кухні, ванної кімнати, енергоефективність тощо, а також за вартість нерухомості. Кожен бал відповідає сумі орендної плати в євро (+/- 5 євро за бал)⁴⁵. Також врегульовані ліміти підвищення вартості оренди. У разі потреби орендар_ка може звернутися до Комісії з питань оренди (*Huurcommissie*) — незалежної урядової установи, яка займається медіацією спорів щодо оренди⁴⁶.

Наостанок, у Барселоні з 2020 року було запроваджено нову систему встановлення орендної плати, засновану на концепції референтної оплати за оренду. Відповідно до цієї системи, орендна плата за договорами, укладеними після 1995 року, має бути знижена, якщо вона перевищує рівень референтної. Новий закон також охоплює неорендну плату за послуги, але не поширюється на житло, побудоване протягом останніх трьох років, або соціальне житло. За недотримання вимог передбачені штрафи від 3000 до 90 000 євро залежно від тяжкості порушення⁴⁷.

study-e.

⁴⁵ Там само.

⁴⁶ Rented housing. Government of the Netherlands.

<https://www.government.nl/topics/housing/rented-housing>.

⁴⁷ UNECE. 2021. *#Housing2030: Effective Policies for Affordable Housing in the UNECE Region*. Geneva: United Nations Economic Commission for Europe. <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/housing2030-study-e>.

4.2 ● Регулювання строку дії договорів оренди, виселень та інших умов проживання

Захищеність і передбачуваність оренди також залежить від тривалості договорів та захищеності від виселень. Як ми вже зазначали вище, в Україні звичною є тривалість договорів оренди між 6 і 12 місяців, а ЦК не встановлює вимог щодо мінімального строку дії договорів. Це створює можливості для спекуляцій і раптового підвищення вартості оренди між договорами. Разом з тим довгострокові або безстрокові договори оренди в Україні трапляються рідко.

Розрізнення між короткостроковою та довгостроковою орендою житла, а також наявність безстрокових договорів — одна з центральних умов якісного й захищеного сектору приватної оренди. Наприклад, у Німеччині будь-який договір оренди вважається безстроковим, якщо не вказано іншого. Укладати строкові контракти орендодав_иці можуть лише за певних умов, наприклад, якщо після того, як термін договору спливе, житло буде потрібне їм для проживання.

Щодо захисту від виселень, то тут також можуть застосовуватися різні підходи. Наприклад, під час пандемії COVID-19 у значній кількості країн були впроваджені **мораторії на виселення орендар_ок**. Ці політики де-факто визнавали вразливість людей, які зменшили свою трудову діяльність або й узагалі втратили роботу і, відповідно, втратили можливість вчасно та повністю оплачувати оренду. Попри різну спроможність держав, кількість виселень суттєво зменшилася в більшості країн, де під час пандемії були введені такі обмеження⁴⁸.

Крім цього, регулювання можуть стосуватися: процедури виселення й того, за яких умов його можна ініціювати; мінімального терміну, за який має відбутися попередження про виселення; права на те, щоб залишатися у житлі у випадку незаконного виселення; надання компенсацій у

⁴⁸ Pawson, H., C. Martin, F. Aminpour, K. Gibb, and C. Foye. 2022. COVID-19: Housing Market Impacts and Housing Policy Responses — An International Review. ACOSS/UNSW Sydney Poverty and Inequality Partnership Report No. 16. Sydney. <https://povertyandinequality.acoss.org.au/covid-19-housing-market-impacts-2/>.

разі незаконного виселення; випадків перешкоджання користуванню житлом та інших неправомірних дій орендодав_иць⁴⁹.

Впровадження політик, стандартів та правил допомагає зробити сектор житла прозорішим і підвищити доступність оренди житла. Це, у свою чергу, може допомогти досягти інших цілей, таких як запобігання бездомності, зменшення бідності або пом'якшення наслідків зміни клімату та інших криз.

4.3 ● Встановлення належних житлових стандартів та їх моніторинг

Одним із викликів приватного сектору оренди в Україні є дисбаланс між якістю та вартістю житла. На сьогодні в Україні не існує визначених належних стандартів для орендованого житла. Бракує також визначених правил щодо співвідношення між вартістю та якістю житла, а також встановленої відповідальності орендодав_иць за їх дотримання.

Житлові стандарти, зокрема щодо орендованого житла, відповідальності та обов'язків орендодав_иць, можуть бути закріплені в окремому законодавстві. Так, до прикладу, у Великій Британії норми, що стосуються житла, зафіксовані у Законі про житло 1988 року (*Housing Act 1988*) та Законі про орендодавців і орендарів 1985 року (*Landlord and Tenant Act 1985*). Останній встановлює мінімальні стандарти для житлових умов, зокрема щодо безпеки та технічного стану житла. Документ також визначає обов'язки орендодав_иць щодо ремонту й обслуговування житла. Новою важливою законодавчою ініціативою для сектору приватної оренди є законопроект про права орендарів ([*Renters' Rights Bill*](#)). Він передбачає створення єдиної бази даних орендодав_иць, що дозволить підвищити прозорість ринку оренди

⁴⁹ Nic Shuibhne, Emma N, L Michelle Bruijn, and Michel Vols. 2023. "Deconstructing the Eviction Protections Under the Revised European Social Charter: A Systematic Content Analysis of the Interplay Between the Right to Housing and the Right to Property." *Human Rights Law Review* 23 (4): ngad022. <https://doi.org/10.1093/hrlr/ngad022>.

та спростити процес перевірки. Орендодав_иці будуть зобов'язані реєструватися і вносити дані щодо орендної нерухомості у цю базу.

Задля фактичного підвищення якості житла потрібно також регулярно моніторити дотримання стандартів.

Моніторинг може виявити ширші системні недоліки, які вимагатимуть нових підходів, політичних рішень або структурних реформ. Відмінності житлових стандартів існують не лише між країнами, а й у різних сегментах їхніх житлових систем. Наприклад, Англія використовує Стандарт гідного житла, який відстежується в рамках Англійського опитування щодо житлового будівництва⁵⁰.

Деякі країни також мають окремі органи, відповідальні за впровадження та моніторинг державної житлової політики⁵¹. Йдеться, зокрема, про національні житлові агенції, які найчастіше є органами виконавчої влади і покликані реалізовувати право на житло у випадках, коли ринкові механізми не справляються з цією задачею. Наявність таких органів зменшує труднощі з узгодженням і координацією зусиль на законодавчому та виконавчому рівнях і підвищує ймовірність того, що вже наявні житлові політики будуть впроваджуватися.

Центр державного субсидованого будівництва житла (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, Varke)⁵² є виконавчим органом Міністерства довкілля Фінляндії та відповідає за реалізацію державної житлової політики. Серед задач, які виконує Varke, є гарантування позик на будівництво соціального житла та моніторинг використаних на це ресурсів. Крім цього, Varke затверджує надавачів соціального житла та слідкує за дотриманням встановлених норм і житлових стандартів.

⁵⁰ UNECE. 2021. *#Housing2030: Effective Policies for Affordable Housing in the UNECE Region*. Geneva: United Nations Economic Commission for Europe. <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/housing2030-study-e>.

⁵¹ Там само.

⁵² Центр державного субсидованого житлового будівництва був створений у складі Міністерства довкілля Фінляндії у 2025 році. Він перейняв на себе обов'язки Центру фінансування та розвитку житла Фінляндії (ARA), який було ліквідовано 28 лютого 2025 року. Детальніше про їхню роботу: <https://www.varke.fi/en>.

4.4 ● Самоорганізація орендар_ок та їхня участь в управлінні житлом

Крім законодавчих врегулювань і державних програм, на доступність житла можуть впливати різні форми самоорганізації та залучення орендар_ок у процеси управління житлом. Спільки орендар_ок можуть бути створені на платформі вимог щодо недискримінації, обмеження орендної плати, захищеності оренди та дотримання житлових стандартів⁵³. Залучення орендар_ок може відбуватися шляхом колективних переговорів з орендодав_ицями, врахування їхніх думок під час прийняття рішень про управління житлом, демократичного врядування кооперативним чи соціальним житлом.

Прикладом такого залучення є «орендарська демократія» в Данії, де мешкан_ки соціального житла обирають раду будинку, яка приймає ключові рішення в управлінні будинком⁵⁴. Це стосується розміру оренди, управління бюджетом та проектами з ремонту та модернізації житла. Крім цього, представни_ці рад переважно голосують проти продажу окремих квартир, що ускладнює приватизацію соціального житла.

Шведський ринок житла є одним із найбільш сприятливих для орендар_ок у світі та спирається на закон про контроль орендної плати. Орендна плата за квартири зазвичай визначається шляхом щорічних переговорів між орендодав_ицями та орендар_ками, яких, як правило, представляє Шведська спілка орендар_ок. Переговори зосереджуються навколо двох ключових моментів: споживчої вартості (*utility value*) квартир і змін у вартості управління будівлею. Споживча вартість оцінюється шляхом опитувань щодо споживчої вартості квартир (наприклад, за допомогою документації та за допомогою системи балів) і встановлення вартості, призначеної орендар_ками (наприклад, за допомогою анкет). Ці процеси регулюються Регіональними трибунами з питань оренди, які керують системою споживчої вартості та визначають ліміти для «розумної орендної

⁵³ International Union of Tenants: <https://www.iut.nu/>

⁵⁴ Lilius, Johanna, and Rikke Skovgaard Nielsen. 2024. "Alive and Kicking? Resident Democracy in Nordic Social Housing: The Cases of Denmark and Finland." *Tidsskrift for Boligforskning* 7 (1): 50–63. <https://doi.org/10.18261/tfb.7.1.5>

плати» на основі найвищої ставки, яку інші платять за аналогічні квартири, плюс 5%. Якщо угоди не досягнуто, спір передається на розгляд [Комітету з питань ринку оренди](#).

Програми підтримки та підвищення доступності житла реалізуються у Швеції на місцевому рівні. Серед основних інструментів такої підтримки: надання житла, муніципальні соціальні контракти та допомога у пошуку житла⁵⁵. Муніципальний соціальний контракт — це система, за якої муніципалітети надають соціальну допомогу шляхом оренди квартир у власни_ць нерухомості, а потім передачі їх у суборенду людям, які не можуть самостійно знайти доступне житло. Ці контракти, які часто називають соціальними контрактами або договорами про передачу, обмежені за часом і мають на меті допомогти людям перейти на звичайні безстрокові договори оренди з власни_цею нерухомості⁵⁶.

4.5 ● Інститут житлового омбудсмана

Частиною заходів щодо моніторингу та контролю за дотриманням житлових прав і стандартів може стати впровадження інституту житлового омбудсмана. Наявність таких інституцій може також сприяти підвищенню обізнаності щодо житлових прав і обов'язків, зокрема в секторі оренди. В Україні вже діють схожі установи, зокрема у сфері [прав людини, освіти, захисту державної мови](#).

В одному [зі своїх попередніх звітів](#) Cedos уже писав про важливість зміни правової культури та практик застосування права, зокрема в питаннях оренди житла в Україні. Тоді ми також наводили приклад канадського інституту Федерального адвоката з питань житла — досвід, який залишається корисним для України.

У Канаді [Федеральний адвокат з питань житла](#) — це незалежна, позапартійна наглядова інституція, яка діє при Канадській комісії з прав людини. Інститут Федерального адвоката було створено у 2019 році в межах розробки Націо-

⁵⁵ Granth Hansson, Anna. 2021. "Housing the Vulnerable: Municipal Strategies in the Swedish Housing Regime." *European Journal of Homelessness* 15 (2): 13–36. <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:kth:diva-298337>

⁵⁶ Там само.

нальної житлової стратегії Канади. Серед основних повноважень установи — приймати звернення щодо порушень житлових прав, зокрема виселень і порушень умов договору, моніторити дотримання житлового законодавства, розробляти та надавати рекомендації щодо житлових політик і програм, підвищувати обізнаність щодо житлових прав. Мандат Федерального адвоката ґрунтується на підході, заснованому на правах людини, і передбачає партисипативність, підзвітність, недискримінацію, справедливість, прозорість, розширення можливостей, доступність, повагу до корінних народів, а також дотримання правових норм і міжнародних зобов'язань у сфері прав людини.

4.6 ● Соціальне житло

Одним із важливих чинників, що дозволяють балансувати сектор приватної оренди, є наявність і розмір соціального житлового фонду. Існують різні підходи до визначення соціального житла. Спільними критеріями зазвичай є його доступність, соціальна спрямованість і субсидованість державою у той чи інший спосіб⁵⁷. Надавачами такого житла можуть виступати як держава (через відповідні установи), так і муніципалітети, кооперативи чи інші організації.

Існують різні підходи до встановлення вартості оренди в соціальному житлі⁵⁸. Вибір одного з можливих підходів може визначатися як загальною житловою стратегією держави, так і наявністю необхідних ресурсів та можливостей для довгострокового планування. Різні підходи до формування орендної плати впливають на доступність житла для вразливих груп населення, зокрема людей з низьким рівнем доходу.

Одним зі шляхів обрахунку вартості оренди є принцип собівартісної оренди. Відповідно до нього орендна плата встановлюється на рівні, що дозволяє надавачу житла покривати видатки на його побудову й утримання. Перевагою

⁵⁷ Granath Hansson, Anna, and Björn Lundgren. 2019. "Defining Social Housing: A Discussion on the Suitable Criteria." *Housing, Theory and Society* 36 (2): 149–66. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1459826>.

⁵⁸ OECD. 2020. "Social housing: A key part of past and future housing policy", *Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*, OECD, Paris. https://www.oecd.org/en/publications/social-housing-a-key-part-of-past-and-future-housing-policy_5b54f96b-en.html.

цього підходу є сталість моделі фінансування та, як наслідок, змога гарантувати безпечність такої оренди.

Прикладом країни, в якій працює підхід на основі собівартості, є Фінляндія, де, за різними оцінками, частка соціального житла сягає від 11% до 20% усього житлового фонду⁵⁹. Право на доступ до соціального житла мають усі громадяни країни. Водночас муніципалітети можуть також надавати пріоритети певним групам людей. Особливістю цієї системи є те, що такий підхід до фінансування застосовується не для окремого будинку, а для всього соціального житлового фонду, який належить житловій компанії-надавачу. Таким чином вартість окремої оренди вирівнюється поміж усіма житловими одиницями, а новозбудоване житло не є суттєво дорожчим за старіші одиниці.

Важливою особливістю соціального житла є наявність відповідальних, суспільно орієнтованих орендодавців — наприклад, житлових компаній-надавачів. Їхня діяльність, як правило, контролюється й моніториться на державному рівні. Це дозволяє впроваджувати стандарти якості житла, моніторити їх дотримання, а також контролювати дотримання регуляцій щодо вартості оренди та непорушення прав орендарок.

Собівартісна оренда соціального житла часто співіснує з адресними субсидіями на оренду, що надаються тим людям, які не можуть сплачувати собівартісну оренду. Ці субсидії надають через бенефіціарок, які сплачують їх житловим компаніям. **Поеднання субсидій на оренду з відповідальними та контрольованими орендодавцями, з одного боку, дозволяє підтримати найвразливіші групи людей, а з іншого боку, уможливає фінансово сталу роботу житлових компаній.**

⁵⁹ Housing Europe. 2021. Cost-based social rental housing In Europe. The cases of Austria, Denmark, and Finland. <https://www.housingeurope.eu/cost-based-social-rental-housing-in-europe/>.

4.7 ● Компенсація вартості оренди

Для того, щоб у найкоротші терміни забезпечити фінансову спроможність домогосподарств реалізовувати своє право на житло, різні держави використовують інструменти стимулювання попиту на житло⁶⁰. Серед них можна виділити житлову субсидію чи житлові виплати (*housing allowance*), які можуть бути спрямовані на орендар_ок. Такі програми можуть компенсувати певну частину вартості нинішньої оренди, а також частину вартості інших сервісних послуг, пов'язаних з житлом. Найчастіше вони покликані адресно підтримати домогосподарства з низьким рівнем доходу, мігрант_ок, людей літнього віку чи людей, житло яких постраждало від стихійних лих чи інших руйнувань.

Загалом, з кінця 1990-х років у багатьох країнах спостерігається тенденція переходу від фінансування будівництва соціального житла до виплати адресних житлових субсидій.

Однією з ключових переваг житлової субсидії є те, що вона дозволяє в короткі терміни зменшити відсоток доходу, який домогосподарство витрачає на житло. Крім цього, житлова субсидія сприяє більшій мобільності орендар_ок і дозволяє їм мати ширший вибір житла — як з точки зору його якості, так і з погляду його розташування. Такі виплати можуть бути підтримкою для домогосподарств, що ризикують залишитися без житла, наприклад, через втрату стабільного доходу.

Водночас серед негативних наслідків впровадження житлової субсидії виокремлюють питання ефективного використання коштів, а також обмежений вплив субсидії на покращення доступності та якості житла⁶¹. Так, житлова субсидія може сприяти зростанню вартості оренди. Крім цього, субсидії самі по собі не гарантують захищеності, не забезпечують від порушень прав орендар_ок і не гарантують високу якість житла. Наостанок, виплати можуть розпорошувати обмежені ресурси для підтримки житлового сектору й

⁶⁰ OECD. 2024. "Indicator Ph 3.2 Key Characteristics Of Housing Allowances." OECD Affordable Housing Database. <http://oe.cd/ahd>

⁶¹ Flambard, Véronique. 2019. "Housing Allowances: Still Struggling to Make Ends Meet." *Housing Studies* 34 (4): 688–714. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1468420>

натомість не сприяти сталому підвищенню доступності житла.

Навіть маючи доступ до субсидії, вразливі групи людей не завжди матимуть можливість знайти житло у приватному секторі⁶². Орендодав_иці можуть упереджено ставитися до людей, які отримують житлову допомогу, і навмисно відмовляти їм в оренді житла. Для того, щоб уникнути дискримінації орендар_ок, зокрема й тих, які отримують субсидії, у деяких країнах існують агенції соціальної оренди (Social Rental Agencies, SRA). Вони можуть надавати гарантії орендодав_ицям щодо вчасної сплати оренди, дотримання належного стану житла, вони також можуть надавати додатковий захист і підтримку орендар_кам⁶³.

Загалом, субсидії на оренду та різноманітні програми компенсації оренди житла існують у багатьох країнах. Наприклад, програма локальної житлової допомоги (Local Housing Allowance) у Великій Британії чи доплата за оренду (Rent Supplement) в Ірландії. У Німеччині домогосподарства також можуть отримувати декілька видів житлових субсидій залежно від рівня їхніх доходів. Однак для найбільш ефективного використання ресурсів і задля довгострокових позитивних наслідків для доступності житла **субсидії варто поєднувати з додатковими регуляціями приватного сектору оренди, розвитком системи соціального та доступного житла; субсидії також варто спрямовувати до відповідальних і підзвітних орендодав_иць.**

⁶² Там само.

⁶³ Там само.

● ВИСНОВКИ

Ключовими проблемами сектору приватної оренди в Україні залишаються неформальність, непередбачуваність і незахищеність. Оренда житла регламентується окремими статтями Цивільного кодексу та Конституції. Однак спеціального законодавства щодо оренди житла в Україні немає. Деякі питання, пов'язані з орендою — наприклад, механізм встановлення та підвищення вартості та мінімального строку дії договорів оренди — залишаються поза увагою законодавства. Ці питання сторонам пропонується вирішувати за допомогою договору оренди.

За експертними оцінками, більшість орендодав_иць — це фізичні особи, які здають житло неформально, інколи без укладення договору й зазвичай без сплати податків. Водночас навіть наявність письмового договору не завжди гарантує дотримання прав. Як наслідок, орендар_ки часто стикаються з порушеннями: примусовим виселенням, недовіренням гарантійного платежу, раптовим підвищенням орендної плати, упередженим ставленням і дискримінацією. Це зумовлено, зокрема, обмеженістю наявних регуляцій і контролю за їхнім дотриманням. А судова практика щодо захисту прав орендар_ок наразі є незначною. Впровадження вже наявних регуляцій також ускладнюється браком формалізації у секторі оренди.

Ще одним викликом приватного сектору оренди є брак формалізації діяльності посередни_ць. Це ускладнює нагляд і контроль за сектором приватної оренди, а також збір і аналіз інформації щодо оренди житла.

Неформальність і відсутність належного захисту в приватному секторі оренди негативно впливають на різні зацікавлені сторони, зокрема на власни_ць житла та ріелтор_ок. Однак найбільш вразливою стороною залишаються орендар_ки, зокрема молодь, малозабезпечені, люди літнього віку та внутрішньо переміщені люди.

У цьому дослідженні ми зосереджувалися на досвіді оренди серед внутрішньо переміщених людей, і нам вдалося виокремити декілька ключових викликів, з якими вони стикаються: погіршення житлових умов після вимушеного переселення, брак доступного житла, непередбачуваність і незахищеність оренди житла, упередження та дискримінація.

Погіршення житлових умов і фінансового становища після вимушеного переселення — одна з важливих проблем, на які вказували інформант_ки. Більшість учасни_ць дослідження до переселення мешкали у власному житлі —

квартирі або приватному будинку. Відповідно, значна частка учасни_ць дослідження вперше стикнулися з орендою житла після вимушеного переселення. Вони підкреслювали, що орендоване житло рідко відповідає їхнім попереднім стандартам, проте воно сприймається як необхідний компроміс.

Внутрішньо переміщені люди розповідали, що сприймають оренду житла як вимушений крок. Це пов'язано з відчуттям незахищеності та залежності від односторонніх рішень орендодав_иці. Крім цього, часті переїзди, спричинені раптовим підвищенням орендної плати чи виселенням, ускладнювали життя сім'ям внутрішньо переміщених людей, зокрема через потребу змінювати школу, в яку ходять діти, через транспортну недоступність чи брак належної інфраструктури на новому місці проживання.

Недоступність орендованого житла була наскрізною проблемою для внутрішньо переміщених людей. Це ускладнювало пошук житла, а також призводило до того, що люди орендували житло нижчої якості чи були змушені проживати разом кількома поколіннями однієї сім'ї.

Ще однією з проблем оренди житла у приватних осіб, на яку звертали увагу майже всі інформант_ки, була її непередбачуваність. Учасни_ці дослідження розповідали про низку типових труднощів, з якими вони стикалися через брак контролю за сектором оренди та доступних шляхів захисту своїх прав. Серед них називали небажання здавати житло внутрішньо переміщеним людям або пропозиції укладати договір оренди не довше ніж на 6 місяців, а також односторонні різкі підвищення орендної плати, що могли супроводжуватися погрозами виселення.

Досвід внутрішньо переміщених людей підтверджує, що існує нерівність у відносинах між орендар_ками й орендодав_ицями. Житлова ситуація внутрішньо переміщених людей часто залежить від характеру їхньої взаємодії з орендодав_ицями. Орендні відносини подекуди будуються на усних, не формалізованих домовленостях, а не на письмових договорах. З одного боку, деякі учасни_ці дослідження повідомляли про випадки підтримки та гнучкості з боку орендодав_иць — вони не підвищували орендну плату, поважали приватність, погоджували проведення ремонтів і покривали їхні витрати за рахунок оренди. З іншого боку, частина орендар_ок стикалися з негативними практиками:

необґрунтованим підвищенням плати, необхідністю власним коштом вирішувати побутові проблеми тощо.

Учасни_ці дослідження, які мешкали у МТП, говорили як про позитивні, так і про негативні сторони проживання у них. З одного боку, інформант_ки звертали увагу на доступність МТП, відсутність дискримінації через статус ВПО або наявність дітей чи домашніх тварин, наявність справної побутової техніки та достатнього опалення взимку. З іншого боку, внутрішньо переміщені люди говорили про брак простору, необхідність проживати зі сторонніми людьми і розділяти з ними кухню, санвузол та доступ до пральних машин. Попри те, що інформант_ки характеризували проживання в таких умовах як емоційно виснажливе, надійність і захищеність цієї опції у порівнянні з орендованим житлом спонукала ВПО залишатися у МТП.

Частина інформант_ок розповідали, що для них найбільш бажаним є переїзд у власне житло. За їхніми словами, це дозволить їм покращити свої житлові умови, а також поверне їм контроль за власним життям і відчуття «нормальності». Окремі учасни_ці дослідження висловлювали сподівання на програми компенсації за пошкоджене та зруйноване житло, а також згадували соціальне житло як можливі довгострокові рішення.

У цьому дослідженні ми також аналізували реалізацію експериментального проекту фінансової допомоги на оренду житла для внутрішньо переміщених людей, який за-працював наприкінці січня 2025 року.

Експериментальний проект з надання субсидії на оренду житла показав обмежені результати. Станом на початок вересня, за інформацією Пенсійного фонду, на призначення субсидії було подано 184 заяви, на основі яких було призначено 86 субсидій. Такі результати експериментального проекту житла можна пов'язати з низкою чинників. Насамперед, поточний стан приватного сектору оренди в Україні не сприяє ефективному впровадженню подібних програм.

Одним із головних викликів, з якими стикнулися виконавці програми, стало небажання орендодав_иць брати в ній участь. Передовсім, в умовах зростання потреби в орендованому житлі орендодав_иці могли віддавати перевагу тим людям, які можуть сплачувати за житло без програм допомоги. Крім цього, як ми вже згадували вище, у більшості випадків орендодав_иці в Україні є фізичними особами, які

надають житло в оренду неофіційно, без оформлення договорів і сплати податків. За таких умов сама лише компенсація сплачених податків не виступає дієвим стимулом для участі у програмі. Орендодав_иці, з якими нам вдалося поспілкуватися в межах цього дослідження, не згадували компенсацію податків як один зі способів мотивувати їх до участі у програмі. Отже, запропоноване полегшення податкового навантаження здебільшого не сприяло затребуваності програми через брак одночасного посилення податкового контролю.

Внутрішньо переміщені особи виявляли недовіру до програми — побоювання стосувалися як її стабільності, так і тривалості. Окремі інформант_ки, які проживали у МТП, зазначали, що побоювалися втратити поточне місце проживання через участь у новому проєкті..

Внутрішньо переміщені люди озвучували занепокоєння щодо майбутньої тривалості програми та можливих затримок у виплатах. Вони посилялися на негативний досвід із попередніми житловими програмами. Вони також висловлювали сумніви, що зможуть переконати орендодав_иць здавати житло людям, які оплачують його за допомогою субсидії.

Дизайн експериментального проєкту подекуди ускладнював участь внутрішньо переміщених людей. Так, для участі у програмі субсидії ВПО змушені були відмовитися або не отримувати допомогу на проживання. Відповідно, частина інформант_ок зазначали, що вони роблять вибір саме на користь допомоги на проживання, яку вони вважали надійнішою програмою. Вимога до зайнятості або реєстрації у Державній службі зайнятості для всіх працездатних членів домогосподарства була ще однією перешкодою, про яку згадували інформант_ки.

Наостанок, представни_ці неурядового сектору говорили про те, що впровадження субсидії в умовах нерегульованого сектору оренди може призвести до зростання вартості орендного житла. Окремі експерт_ки у питаннях житла зазначали, що обмежені фінансові ресурси доцільніше вкласти у збільшення фонду соціального житла і лише після цього впроваджувати програми субсидій для тих, хто не може сплачувати повну вартість оренди.

Оренда житла, а саме посилення її захищеності та передбачуваності, має стати одним із пріоритетних напрямків ро-

звітку житлової політики в Україні. На сьогодні існує потреба в урівноваженні відносин між орендар_ками й орен_додав_ицями через посилення захисту прав орендар_ок. Лише за таких умов оренда у приватних осіб зможе слугувати надійним способом гарантування права на житло.

● Рекомендації⁶⁴

⁶⁴ У цих рекомендаціях ми зосереджуємося на секторі приватної оренди.

1. Розробити і прийняти Державну стратегію житлової політики⁶⁵.
2. Розробити і прийняти як частину Державної стратегії житлової політики розділ, присвячений питанням оренди житла й захисту прав орендар_ок та орендодав_иць.
3. Розробити і прийняти спеціальне законодавство щодо оренди житла⁶⁶.
4. Внести зміни у податкове законодавство, які б передбачали диференційовану ставку оподаткування для короткострокової та довгострокової оренди житла⁶⁷.
5. Встановити обмеження щодо щорічного підняття вартості орендної плати в межах одного договору, яке б не перевищувало, наприклад, 10% від вартості оренди, закріпленої у договорі на момент його укладення.
6. Встановити мінімальний строк дії договорів довгострокової оренди — наприклад, 3 роки⁶⁸.
7. Запровадити реєстрацію договорів оренди житла. Реєстрація договорів оренди може відбуватися за допомогою цифрових інструментів — наприклад, через платформу «Дія». Процедура реєстрації та отримані дані можуть стати частиною майбутньої Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, створення якої вже передбачене проектом Закону «Про основні засади житлової політики»⁶⁹.
8. Запровадити інститут житлового омбудсмена, до повноважень якого можуть увійти: розгляд і перевірка

⁶⁵ На час написання цього звіту Міністерство розвитку громад і територій України вже створило Міжвідомчу робочу групу з питань розробки Державної стратегії житлової політики, перше засідання якої відбулося у вересні 2025 року. Цією рекомендацією ми хочемо висловити підтримку цієї роботи й наголосити на важливості прийняття Державної житлової стратегії.

⁶⁶ Потребу в спеціальному законодавстві щодо оренди житла озвучують і представни_ці Спілки орендарів і орендарок житла. Як ми вже зазначали у першому розділі цього звіту, в українському законодавстві вже існують приклади документів, які регулюють окремі питання щодо оренди — Закон «Про оренду державного і комунального майна» або Закон «Про оренду землі».

⁶⁷ Диференційована ставка оподаткування означає, що така ставка мала би бути вищою для короткострокових договорів оренди та нижчою для довгострокових договорів оренди. Це би заохочувало орендодав_иць заключати саме довгострокові договори оренди, які гарантували би більшу захищеність для орендар_ок.

⁶⁸ Тривалість саме у три роки відштовхується від чинних положень ЦК України, який визначає, що договори оренди будівель тривалістю саме від трьох років підлягають обов'язковій державній реєстрації.

⁶⁹ Проект закону «Про основні засади житлової політики» (реєстр. № 12377 від 06.01.2025).

звернень; моніторинг, фіксація, висвітлення фактів порушення права на житло; отримання від органів влади інформації, у тому числі з обмеженим доступом; звернення до органів влади та правоохоронних органів щодо виявлених фактів порушення законодавства, що регулює доступ до житла; безперешкодний доступ до органів влади й операторів соціального житла, участь у засіданнях щодо питань реалізації права на житло; надання консультацій щодо захисту права на житло; аналіз дотримання житлового законодавства та внесення пропозицій щодо його вдосконалення; представлення інтересів у суді.

9. Посилити податковий контроль за операціями зі здачі приватного житла в оренду.
10. Врегулювати діяльність посередни_ць у секторі приватної оренди, зокрема розробити й ухвалити спеціальне законодавство про діяльність посередни_ць.
11. Сприяти підвищенню обізнаності щодо прав і обов'язків у секторі приватної оренди через інформаційні кампанії.
12. Проводити регулярні моніторингові дослідження щодо житлових умов у секторі приватної оренди, зокрема щодо якості та доступності такого житла.