



Житло і війна в Україні

(24 лютого — 22 березня 2022)

Авторки: Анастасія Боброва, Валерія Лазаренко, Єлизавета Хассай

Станом на 18 березня 6,5 мільйонів людей [перемістилися](#) в межах країни. **Близько 4 мільйонів із них перебувають у західних областях.** Частина житла зруйнована: за [даними](#) Державної служби з надзвичайних ситуацій, станом на 22 березня **російська війська частково пошкодили** щонайменше 3780 житлових будинків і повністю знищили 651 будинок. З'являються повідомлення про незаконні виселення з орендованого житла та підвищення плати за нього. Доступ до житла залишається серед найбільш нагальних проблем, які сьогодні намагаються вирішити державні та місцеві органи влади, а також волонтери та волонтерки в усіх регіонах країни.

Житлова політика є однією зі стратегічних тем, з якою Cedos працює вже чотири роки. **Житло — базове право кожної людини.** Під час війни доступ до нього є критично важливим, адже наявність дому може врятувати життя. Ми працюємо над моніторингом впливу війни на питання житла та житлового забезпечення в Україні. Ця робота покликана зафіксувати найважливіші рішення та події у цій сфері, окреслити основні виклики і сформуванати підґрунтя для житлової політики в майбутньому.

Для моніторингу ми використовуємо офіційні сторінки державних і місцевих органів влади, повідомлення українських і закордонних медіа, звернення і публікації представни_ць органів влади, публікації у соціальних мережах.

У цьому матеріалі ми звертаємо увагу на рішення національних і місцевих органів влади щодо розміщення переселен_ок, врегулювання оренди житла, а також наводимо приклади проблем, з якими орендар_ки стикнулися під час війни.

● Забезпечення житлом переселен_ок

11 березня 2022 року Кабінет Міністрів прийняв [постанову щодо відшкодування комунальних витрат бюджетам громад](#), які безкоштовно прийматимуть переселен_ок. Відповідно до постанови, компенсацію комунальних витрат можуть отримати громади, які надали безкоштовний прихисток переселен_кам у приміщеннях комунальної форми власності (наприклад, санаторіях, школах і дитячих садочках). Йдеться про витрати, пов'язані з теплопостачанням, водопостачанням, водовідведенням, газопостачанням, постачанням електроенергії, купівлею дров, пелетів і вугілля.

Відповідно до постанови, громади мають подати заяву до військової адміністрації та чеки або скани, які підтверджують оплату комунальних послуг — і отримати відшкодування. Розпорядником коштів виступить Міністерство розвитку громад і територій (далі — Мінрегіон), який готуватиме акт уряду про надання коштів. Подавати заявки можна буде від початку квітня 2022 року, а відшкодовувати будуть витрати на комунальні послуги, що надані з 1 березня 2022 року.

18 березня Мінрегіон [запустив](#) форму опитування для людей, які готові надати житло для внутрішньо переміщених осіб.

20 березня міністерство [анонсувало](#) програму підтримки людей, які прихистили переселен_ок. **Власни_цям житла виплачуватимуть компенсацію** витрат на комунальні послуги в обсязі 450 гривень за кожну прийняту особу на місяць. Виплати фінансуватимуть із бюджету через органи місцевого самоврядування. Мінрегіон закликав людей повідомляти місцевим органам влади про готовність прийняти у себе переселен_ок з метою **формування реєстру доступного житлового фонду**. За словами міністерства, для цього можна використовувати також сайт [«Прихисток»](#), а згодом відповідна функція з'явиться і в додатку «Дія».

12 березня Голова Конфедерації будівельників України Лев Парцхаладзе [заявив](#), що розпочалося **формування реєстру вільного для викупу житла** з метою розміщення там евакуйованого населення. За його словами, ініціатива підтримана Мінрегіоном і передбачає, що житло будуть викупувати за кошти з державного бюджету. Механізми фінансування такої програми поки невідомі. Зважаючи на можливе зменшення податкових надходжень до державного бюджету та збільшення потреби у воєнних і гуманітарних видатках, важливо розглядати у першу чергу варіант безкоштовного надання вільної нерухомості в новобудовах для тимчасового розміщення. Таку можливість передбачає, зокрема, [Закон України](#) «Про правовий режим воєнного стану» (стаття 8, пункт 17), що встановлює **військово-квартирну повинність**, тобто тимчасове надання житла для поселення як евакуйованого населення, так і військових.

Центр стратегічної комунікації та інформаційної безпеки при Міністерстві культури та інформаційної політики створив [пам'ятку для громад, як підготувати житлові приміщення для переселен_ок](#). Базовими умовами для облаштування такого житла є: наявність обігріву, доступ до води, туалету, можливість приготування гарячої їжі, наявність зв'язку. Зазначається, що приміщення повинні бути «вільними не на папері, а фактично». Пам'ятка також радить уникати конфліктів, не допускати підвищення цін і залучати волонтер_ок та місцевий бізнес до допомоги переселен_кам.

Органи місцевого самоврядування переважно фокусуються на забезпеченні переселен_ок **кризовим житлом на короткостроковий термін**. Прихисток облаштовують як у житловому фонді, так і в нежитлових приміщеннях (школи, дитячі садочки, спортивні зали, заклади культури). Інформацію про такі прихистки органи місцевого самоврядування поширюють і оновлюють через офіційні канали комунікації. Для координації розміщення переселен_ок та їх направлення до місця прихистку діють гуманітарні штаби ([Закарпаття](#)). Були розгорнуті також спеціальні місця для ночівлі переселен_ок, які прибувають після початку комендантської години ([Івано-Франківськ](#)).

Частина цих прихистків або місць у них використовуються на одну чи кілька ночей під час транзиту до інших регіонів України та/або за її межі. В інших прихистках люди живуть уже кілька тижнів, тож **постає потреба у пошуку більш довготермінових рішень**. Серед запропонованих наразі варіантів – [встановлення модульних будиночків](#) та обладнання [гуртожитків для тимчасового проживання](#) силами підприєм_иць. Умови, особливості проживання й задоволення потреб переселен_ок у таких місцях проживання потребують додаткового розгляду.

7 березня мер Львова Андрій Садовий [заявив](#), що місто перебуває на межі своїх можливостей щодо прийняття переселен_ок. Протягом останнього тижня (14–20 березня) офіційні канали органів місцевої влади та її представни_ць почали поширювати інформацію про **розгортання додаткових місць для розміщення переселен_ок**. Так, на Волині [розгорнуть](#) додаткові 13 000 місць, [ще 15 000 місць](#) — на Закарпатті, в Івано-Франківську [відремонтують гуртожитки](#). Голова Львівської ОВА Максим Козицький 17 березня [заявив](#), що резерв ліжкомісць в області дозволяє прийняти ще 17 000 переселен_ок, і звернувся до керівни_ць підприємств із проханням допомогти в облаштуванні додаткових місць. Заступник директора Департаменту економічної політики Львівської ОВА Вадим Табакера також [повідомив](#), що в області запускають механізми фінансування ремонтних робіт на придатних для поселення переселен_ок об'єктах із залученням бюджетних і донорських коштів.

● Оренда житла

Однією з проблем для переселен_ок є **підвищення цін на оренду житла**. У Львові ціни на оренду житла збільшилися на 72%, в Ужгороді — на 46%, в Івано-Франківську, Хмельницькому та Луцьку — на 10-15%, у Чернівцях — на 80%. Такі дані наводить видання [Forbes з посиланням на Лігу експертів України](#). Вони порівнюють ціни на оренду початку березня з січнем 2022 року.

Збільшення вартості оренди ускладнює доступ до житла для людей, які не мають достатньо фінансових ресурсів або втратили постійне джерело доходу через війну. Це може бути перешкодою не лише для людей, які були змушені переїхати, а й для тих, хто не змінював місця проживання й орендує житло.

Проблема **підвищення цін на оренду житла** в областях, куди переїхали найбільше людей, привернула увагу і викликала осуд серед представни_ць органів влади. Зокрема, міські голови [Чернівців](#), [Львова](#), [Луцька](#), [Рівного](#), [Івано-Франківська](#), а також [заступник](#) голови Закарпатської обласної військової адміністрації звернулися до власни_ць житла із **закликом не завищувати ціни на оренду житла**. У Львові та на Закарпатті органи влади створили **гарячі лінії**, на які пропонують повідомляти про такі випадки.

16 березня міський голова Львова Андрій Садовий на своїй сторінці у Facebook [оприлюднив](#) дані юридичних і фізичних осіб, які підвищили

орендну вартість житла після початку повномасштабної війни в Україні. Про наміри опублікувати інформацію орендодав_иць, які підвищили ціни, також [заявили](#) у Закарпатській обласній військовій адміністрації. Згідно з пунктом 2 статті 14 Закону «[Про захист персональних даних](#)», поширення персональних даних без згоди суб'єкта персональних даних або уповноваженої ним особи дозволяється лише в інтересах національної безпеки, економічного добробуту та прав людини.

Заходи місцевих органів влади з протидії підвищенню цін на оренду житла є позитивним і необхідним кроком. Водночас оприлюднення особистих даних може наражати на небезпеку власни_ць житла. З цієї перспективи, важливо звернути увагу на альтернативні способи протидії зростанню цін на оренду житла, зокрема не лише інформаційні.

Одним із варіантів може бути **державне регулювання цін на оренду житла**. [Вперше](#) на території сучасної України, а також в [інших європейських країнах](#) регулювання цін на оренду було запроваджене після Першої світової війни. Згодом уряди поступово знімали ці обмеження, щоби знову ввести їх для боротьби з житловою кризою після Другої світової війни. На сьогодні механізм контролювання цін на оренду житла [залишається](#) популярним і використовується, хоч і по-різному, в багатьох європейських країнах.

16 березня Андрій Садовий також [повідомив](#), що передав до обласної військової адміністрації пропозицію **використовувати помешкання фізичних і юридичних осіб**, які завищують ціни на житло, для розквартирування військових або розміщення переселен_ок безкоштовно. 17 березня [схожу заяву](#) зробив міський голова Хмельницького Олександр Симчишин. Він повідомив, що через завищення цін оренду нерухомість можуть вилучати «на користь держави». Як зазначалося вище, Закон України «Про правовий режим воєнного стану» передбачає встановлення військово-квартирної повинності, тобто тимчасового надання житла, зокрема для поселення евакуйованого населення.

Станом на 22 березня повідомлень про вилучення нерухомості не було зафіксовано.

[Наприкінці](#) лютого в соціальних мережах з'явилися щонайменше кілька повідомлень про **спроби незаконного виселення орендар_ок з житла**. На жаль, зараз неможливо зібрати всі такі історії чи перевірити їхню достовірність, а також оцінити масштаб проблеми. Однією з причин виселень може бути поява в орендодав_иць потреби використовувати

орендне житло для власного проживання (абсолютна більшість орендного житла в Україні належить індивідуальним орендодав_ицям).

Втім, згідно зі статтею 47 Конституції України такі виселення є незаконними: «Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду». Додатковим рішенням цієї проблеми може стати введення **мораторію на виселення з орендованого житла** на всій території України на період воєнного стану. Такі заборони є дієвими механізмами регулювання житлової політики. Під час пандемії COVID-19 мораторії на виселення орендар_ок запроваджували уряди у США, Німеччині, Канаді, Іспанії, Аргентині та інших країнах.

Сфера оренди житла стала простором для **прояву суспільної солідарності та взаємодопомоги під час війни**. Тисячі людей пропонують прихистити переселен_ок у своїх домівках безкоштовно, разом з дітьми й домашніми тваринами. Створені спеціальні сайти, чат-боти та форми для пошуку і пропозиції житла для переселен_ок як у межах України, так і за кордоном – наприклад, [«Прихисток»](#), [SafeHomeUA](#), [Ukraine Take Shelter](#), [Центр спільних дій](#).

Просимо підтримати наближення перемоги через пожертви на допомогу [Збройним Силам України](#) та [гуманітарним ініціативам](#).

[Пожертви](#), які ми наразі отримуємо на власну дільність, будуть спрямовані на дослідження й аналітику стосовно впливу війни на цивільне населення.