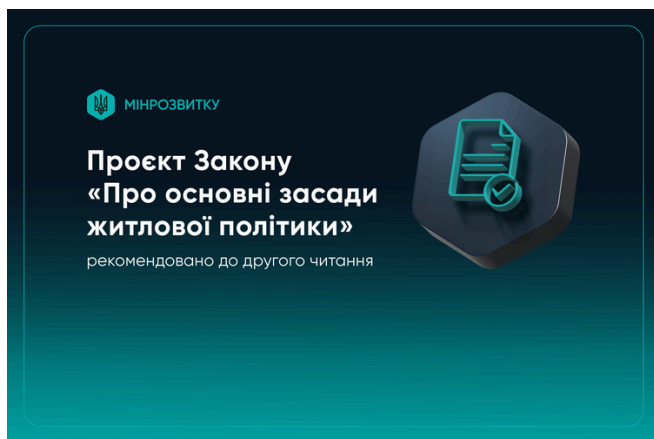


Ключові новини з питань житлової політики



Проект Закону «Про основні засади житлової політики» рекомендовано до другого читання

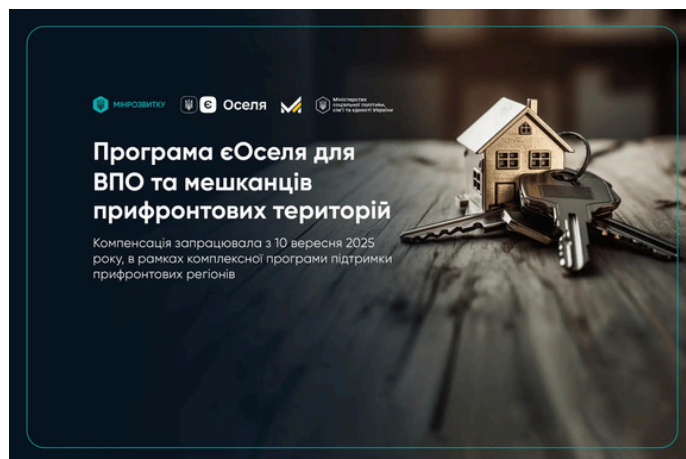
Законопроект № 12377 рекомендовано до ухвалення в другому читанні. Таке рішення на своєму засіданні 5 грудня ухвалив Комітет Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування.

Деталі — за посиланням:
<https://tinyurl.com/3kay5uhm>

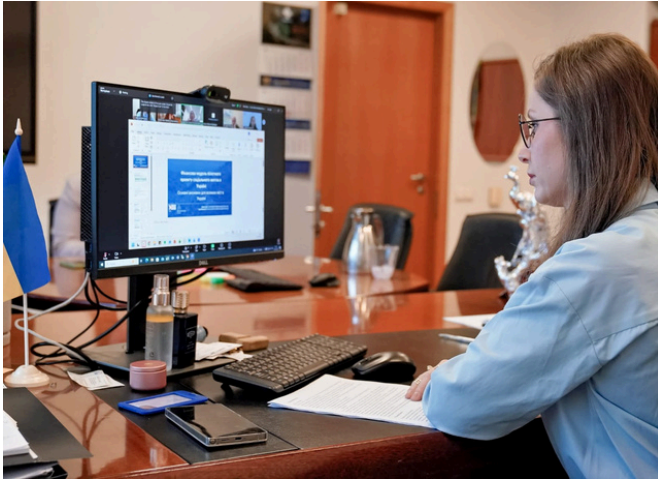
Відео засідання Комітету:
<https://tinyurl.com/yfu56fdj>

ВПО та мешканці прифронтових територій можуть скористатися компенсацією від держави на придбання житла за програмою «ЄОселя»

10 вересня, набрала чинності постанова, якою Кабінет Міністрів України розширив доступ до програми «ЄОселя» для внутрішньо переміщених осіб та мешканців прифронтових територій.



Джерело — Мінсоцполітики:
<https://tinyurl.com/rtpsksc3>



Мінрозвитку, Єврокомісія та AFD презентували фінансові моделі доступного орендного житла для України

У Мінрозвитку відбулася розширена нарада, присвячена впровадженню пілотних проєктів муніципального (соціального) орендного житла та пошуку механізмів, що дозволять більшість кількості громад брати участь у таких проєктах.

Джерело — Мінрозвитку: <https://tinyurl.com/3hn3mk2u>

Стартував прийом заявок на участь у програмі житлових ваучерів для внутрішньо переміщених осіб з ТОТ

З 1 грудня 2025 року, ВПО, які виїхали з тимчасово окупованих територій і мають статус учасника бойових дій або особи з інвалідністю внаслідок війни, можуть скористатись новим компонентом «Відновлення і подати заявки на житловий ваучер на суму 2 млн грн».



Джерело — Мінрозвитку: <https://tinyurl.com/2s3pzz62>



Держава спростила умови використання держмайна для тимчасового проживання ВПО

Держава змінює підходи до забезпечення тимчасовим житлом внутрішньо переміщених осіб у об'єктах державної та комунальної власності на пільгових умовах.

Джерело — Мінрозвитку: <https://tinyurl.com/yrd8sy24>

Мінрозвитку та німецькі партнери узгодили спільні пріоритети житлової реформи та підготовку пілоту соціального житла

Мінрозвитку провело міжвідомчі консультації з представниками BMZ, KfW, GIZ та Посольства Німеччини. Мета — узгодження пріоритетів співпраці на 2025–2026 роки у сфері житлової політики, створення соціального та доступного житла та цифровізації містопланування.



Джерело — Мінрозвитку:
<https://tinyurl.com/yzs68rb2>

МІНРОЗВИТКУ Реформа житлової політики та її адвокація серед міжнародних партнерів

Розроблено законопроект №12377
«Про основні засади житлової політики»

- Хвалено ВРУ у 1-му читанні.
- Законопроект розроблено на виконання Плану «Digitale Facilitate» співано з міжнародними партнерами.
- Він замінить радянський Житловий кодекс і сформує суцільну, справедливую та інклюзивну житлову політику.
- Очікується схвалення Законопроект у 2-му читанні до кінця 2025-го року.

Посилення просування житлової реформи на міжнародних майданчиках

- Проведено 2 засідання Секторальної робочої групи «Житло». Серед учасників представники: KfW, UNHCR, UNICEF, eCEB, MOM.
- Окремі експертне обговорення житлового блоку в рамках Української ділової платформи через Recovery Operational Group.
- Двосторонні зустрічі з урядом країни ЄС. Зокрема, просування:
 - * включення житлових програм до пріоритетних інвестиційних пакетів;
 - * підтримки пілотних іпотечних програм для ВПО;
 - * фінансування пілотних проектів соціального житла в громадах.

Житлова політика, будівництво і впровадження безбар'єрності у 2025 році: ключові результати та плани на 2026 рік

2025 рік став роком важливих рішень у сфері житлової політики та містобудування. Головна увага була зосереджена на розширенні житлових програм для людей, передусім для ВПО, запровадженні

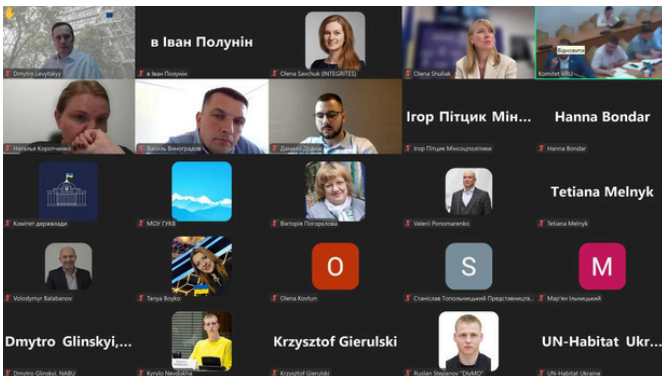
нових механізмів компенсацій, розвитку безбар'єрності, підвищенні прозорості процедур та зміцненні інституцій, які забезпечують якісну й швидку відбудову.

Деталі на сайті Мінрозвитку: <https://tinyurl.com/ms726uan>

Доопрацювання законопроекту «Про основні засади житлової політики»

Протягом вересня відбулось 5 засідань робочої групи Комітету державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування з доопрацювання та підготовки до другого читання законопроекту №12377 «Про основні засади житлової політики». Ще два засідання відбулось — у перших числах жовтня і робоча група завершила розгляд усього блоку правок. Загалом відбулось 11 засідань робочої групи. Наступним етапом були консультації з Міністерством соціальної політики, Асоціацією міст України, Національною асоціацією банків, а також додаткові дискусії з європейськими партнерами. Представниця ГО «КМО ВГО «Громадянська мережа ОПОРА» зайняла активну позицію у складі робочої групи.

Ключові питання щодо яких точились дискусії під час засідань робочої групи



Засідання 04.09.2025

- **Прозора оренда**

Чи має кожен договір оренди проходити державну реєстрацію? Це одне з ключових питань. З одного боку — детінізація, захист прав і зрозумілі правила гри.

З іншого боку очевидний ризик де проста угода може перетворитися на «міні-квест» із чергами до реєстраторів та зайвими витратами для людей. Тут важливо знайти баланс, бо йдеться про мільйони українців.

- **Оператори доступного житла**

Хто вони насправді? Лише забудовники, управлінці чи ті, хто здатні поєднувати обидві функції.

- **Кооперативи**

Колись це був реальний інструмент: люди об'єднувались, вкладали кошти й будували житло. Згодом ця форма загубилася між застарілими нормами та новими реаліями. Ми підтримуємо створення житлово-будівельних товариств (ЖБТ).

Засідання 09.09.2025

- **10 років чи «один раз»**

Заборона на відчуження житла з державною підтримкою чи принцип одноразової допомоги.

- **Соціальне житло**

Винести ключові принципи в окремий

закон, щоб воно стало реальною гарантією для вразливих людей.

- **Службове житло**

Підтвердження особливого статусу військових, поліцейських і рятувальників.



Засідання 16.09.2025

- **Впровадження прозорості оренди житла в Україні**

Як відомо, український ринок оренди житла хотів би бажати кращого. На сьогодні в Україні обов'язковій державній реєстрації підлягають не всі договори оренди. В рамках житлової реформи з-поміж усього іншого передбачається реалізація прозорих орендних відносин і забезпечення прав орендарів та орендодавців.

Зокрема пропонується норма щодо обов'язкової реєстрації права користування в Державному реєстрі майнових прав на нерухоме майно.

Було багато дискусій саме щодо того варто чи ні вводити реєстрацію договорів оренди житла.

Засідання 18.09.2025

- функціонування єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи та уникнення дублювання норм;
- порядок включення даних про домогосподарства і визначення механізму їх підтвердження;
- встановлення правила виселення виключно за рішенням суду;
- уточнення процедур щодо аварійних будинків, реконструкції та проведення технічного обстеження;
- узгодження рамки компенсацій та відшкодувань із європейськими партнерами.

Також продовжувалася дискусія щодо важливої новації законопроекту — операторів доступного житла.



Засідання 24.09.2025

Розглядали поправки до Глав 7 і 8. Йшлося про гарантії забезпечення житлом, а також про механізми контролю та відповідальності у сфері житлової політики.

- Обговорювали пропозиції щодо створення житлової інспекції.

Думки різняться — від моделі «карального органу» до концепції житлового омбудсмена. Контроль потрібен, але він має бути збалансованим і не дублювати вже наявні функції.

- Важливою темою став громадський контроль.

Йдеться про те, щоб закон прямо передбачав участь громадян у консультаціях, обговореннях і слуханнях. Це робить політику прозорішою й унеможлиблює кулуарні рішення.

- Значну увагу приділили формулюванням.

априклад, «сфера житлових прав» чи «сфера житлової політики» здається невеликою різницею, але саме від таких деталей залежить логіка та застосування закону.

Засідання 02.10.2025

Головна увага була сконцентрована на прикінцеві та перехідні положення. Головні дискусії точилися навколо таких питань:

- Дата набрання чинності.

Європейська комісія наполягає на 31 грудня 2025 року. Це зобов'язання підтвердили, адже воно прив'язане до індикаторів Ukraine Facility.

- Єдина інформаційна система.

Без неї закон залишиться рамкою без механізмів. У держбюджеті наразі немає фінансування на її створення, тому залишається перспектива працювати з донорами, щоб забезпечити запуск.

- Приватизація.

Залишили один рік після завершення воєнного стану.

- Соціальні гарантії та спецкатегорії.

Військові, рятувальники, поліцейські отримують житло через профільні закони. Для дітей-сиріт, ВПО та інших вразливих груп будуть додаткові механізми.

Засідання 03.10.2025

Розглянули блок правок № 1799–1916. Вони стосуються «Прикінцевих та перехідних положень» — розділу, який визначає, як відбудеться перехід від старих правил до нової системи.

Основні теми, які викликали найбільше дискусій:

- чинність житлового кодексу: як забезпечити перехідний період, щоб уникнути правового вакууму;
- державний реєстр і нова інформаційна система: коли саме припиняється старий облік і починає діяти новий;
- обмеження для отримувачів державної підтримки: чи справедливо забороняти продаж житла протягом 10 років, чи варто шукати більш гнучкі рішення;
- реєстрація договорів оренди: суспільство не сприйме додатковий тягар без паралельних податкових стимулів;
- позиція органів місцевого самоврядування: необхідність збереження їхніх інструментів управління житловим фондом.

Цим засіданням Робоча група завершила розгляд усього блоку правок.



Переглянути відео засідань робочої групи можна на офіційному YouTube-каналі Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування: www.youtube.com/@komsamovr

Розробка Державної стратегії житлової політики



26 вересня 2025 року відбулося перше засідання Технічної робочої групи з розробки Державної стратегії житлової політики.

Під час засідання учасники розглянули проєкт плану-графіка роботи групи, обговорили загальні підходи, логіку та

структуру майбутньої Стратегії, попередньо погодили формат роботи підгруп за ключовими напрямками.

Тетяна Бойко, координаторка житлово-комунальних програм Громадянської мережі ОПОРА, очолила підгрупу «Житловий фонд, відновлення та управління».

Деталі — за посиланням: <https://tinyurl.com/3w83xy3h>

12 грудня 2025 року відбулась робоча зустріч підгрупи «Житловий фонд, відновлення та управління» Обговорили такі ключові питання: відновлення пошкодженого та застарілого фонду, доступність житла для громадян, фінансові механізми підтримки, енергоефективні рішення та якість управління багатоквартирними будинками.

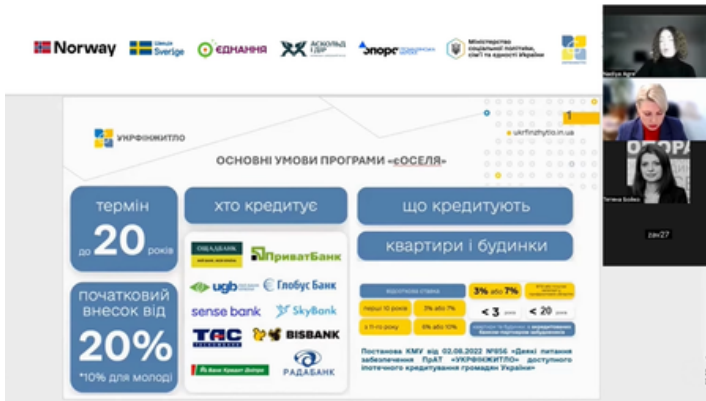
Деталі — за посиланням: <https://tinyurl.com/4ksfkdrcc>



Засідання підгрупи «Житловий фонд, відновлення та управління» 16 грудня 2025 року було присвячене темі «Управління житлом». Окрему увагу приділили формуванню стратегічних і операційних цілей у форматі SMART, визначенню очікуваних результатів.

Деталі — за посиланням: <https://tinyurl.com/yz49xpu2>

Комунікація з громадами з питань житлової та соціальної політики



«Оселя для ВПО: як отримати державну компенсацію на купівлю житла

Представники Мінсоцполітики та «Укрфінжитла» детально розповіли про можливості програми «Оселя» для внутрішньо переміщених осіб.

Під час зустрічі пояснили, хто може скористатися програмою, які умови кредитування діють для ВПО, як обрати банк-партнер і яку нерухомість можна придбати. Також йшлося про розміри першого внеску, пільгові ставки, вікові обмеження житла та нові правила, які спрощують участь для переселенців.

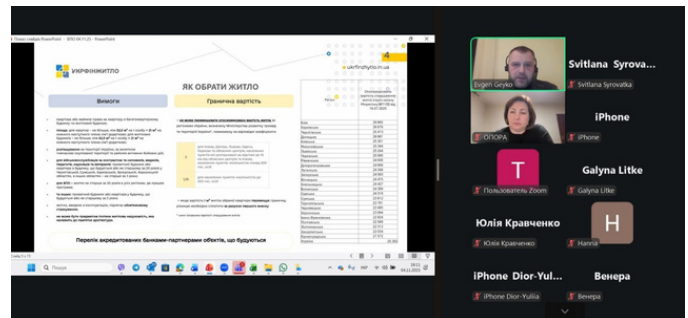
Відеозапис заходу — за посиланням: <https://tinyurl.com/35hb77nk>

Як отримати власне житло за державною програмою «Оселя»?

Хто може скористатися кредитом, які документи підготувати, які банки беруть участь і як проходить перевірка через Пенсійний фонд

Про це розповів представник «Укрфінжитла» під час онлайн-зустрічі для внутрішньо переміщених осіб із прифронтових регіонів.

Відеозапис заходу — за посиланням: <https://tinyurl.com/35hb77nk>



Дайджест створено ГО «КМО ВГО «Громадянська мережа ОПОРА» в рамках проекту «Гідне житло для соціально вразливих груп: адвокація житлової реформи» за підтримки Фонду «Аскольд і Діп», що адмініструється ІСАР Єднання в межах проекту «Сильне громадянське суспільство України – рушій реформ і демократії» за фінансування Норвегії та Швеції. Зміст публікації є відповідальністю ГО «КМО ВГО «Громадянська мережа ОПОРА» та не є відображенням поглядів урядів Норвегії, Швеції або ІСАР Єднання.