

Житловий фонд

Житлова криза в Україні зумовлена сукупністю критичних чинників, що вимагають системного перегляду державної політики. Масове руйнування житлового фонду внаслідок збройної агресії РФ призвело до безпрецедентних втрат. Станом на кінець 2023 року задокументовані збитки житлового сектору перевищили 55 млрд доларів США, а кількість пошкоджених або знищених об'єктів сягнула понад 167 тисяч одиниць, включаючи приватні будинки, багатоповерхівки та гуртожитки.

Ключові виклики:

- Гострий дефіцит доступного житла: Масове внутрішнє переміщення мільйонів громадян створило надмірний попит у безпечніших регіонах. Через практичну відсутність державного та муніципального житлового фонду, ВПО фактично витіснені на «сірий» та спекулятивний ринок оренди, де ціноутворення не підкріплене гарантіями якості та захисту прав наймачів.
- Критичні провали в обліку та паспортизації: В Україні відсутній повний національний реєстр пошкодженого майна, що робить неможливим консолідоване планування відбудови та формування доказової бази для міжнародних репарацій. Знищені архіви БТІ та відсутність актуальних цифрових даних унеможливають підтвердження прав власності для значної частини постраждалих.
- Технічна та моральна застарілість: Значна частина існуючого фонду фізично зношена, та не відповідає сучасним вимогам енергоефективності, інклюзивності й безбар'єрності. Зношеність житлового простору у поєднанні з руйнуваннями робить неможливим просте повернення до «довоєнного стану» та вимагає якісного стрибка у стандартах до житла.
- Відсутність вимог щодо обов'язкової інфраструктури: будівництво часто відбувається без врахування наявності поряд об'єктів соціальної сфери (освітні, медичні заклади, заклади соціального захисту), що ускладнює адаптацію та інтеграцію громадян.
- Ігнорування просторового та демографічного чинників: Відбудова часто планується реактивно — там, де було зруйновано, без урахування безпекових ризиків, економічного потенціалу регіонів та зміни демографічної карти України. Це створює ризики неефективного використання ресурсів та будівництва житла в депресивних або ж потенційно небезпечних регіонах.
- Відсутність обов'язкових засобів безпеки: укриття та доступ до безпечних просторів досі не стали безумовним стандартом для житлової забудови, що є стратегічною помилкою в умовах постійних безпекових загроз.

СТРАТЕГІЧНА ЦІЛЬ: трансформація та сталий розвиток житлового фонду через створення безпечного, енергоефективного та інклюзивного простору, що відповідає демографічним реаліям та стратегічним пріоритетам розвитку громад.

Операційна ціль 1. Оцінка масштабів руйнувань та планування потреб у відновленні

Створити та наповнити єдиний верифікований цифровий реєстр, який містить вичерпні дані про всі об'єкти існуючого, в т.ч. пошкодженого та знищеного житлового фонду на всій території України. Впровадити уніфіковану та прозору методику оцінки вартості відновлення, що базується на міжнародних стандартах. Відновити та оцифрувати архівні дані БТІ, що гарантує юридичну чистоту підтвердження майнових прав. Забезпечити стратегічне планування відбудови та розподіл ресурсів виключно на основі точних, верифікованих даних про масштаби руйнувань та актуальні потреби громад.

Обґрунтування: Відсутність повного та достовірного реєстру руйнувань на всій території України (в тому числі тимчасово окупованій) разом із непрозорістю роботи комісії з обстеження унеможливорює коректне визначення обсягів необхідного фінансування та пріоритетність об'єктів. Втрата паперових архівів БТІ та несистемна фіксація збитків блокують юридичне підтвердження прав власності для значної частини постраждалих, створюють корупційні ризики та унеможливають формування консолідованої доказової бази для майбутніх репарацій.

Оперативна ціль 2. Забезпечено комплексну якісну трансформацію та безпеку житлового простору

Трансформувати житловий фонд (як відновлений, так і існуючий) в енергонезалежні/енергоефективні та безпечні об'єкти з класом енергоефективності не нижче «С» та обов'язковими захисними спорудами, з глибокою модернізацією технічних характеристик будівель, що гарантує їхню експлуатаційну стійкість та відповідність принципам безбар'єрності для всіх груп населення.

Обґрунтування: Зношеність житлового фонду та його руйнування внаслідок війни створили запит не на повернення до «довоєнного стану», а на якісний стрибок у стандартах до житла. Використання старих підходів до будівництва в умовах енергетичного дефіциту та безпекових загроз є стратегічною помилкою, що блокує сталий розвиток громад і призводить до надмірних витрат ресурсів у майбутньому.

Операційна ціль 3. Створення гнучкої системи забезпечення житлом, адаптованої до демографічних змін

Впровадити дієву модель соціального та доступного житла, яка динамічно реагує на внутрішню міграцію та потреби вразливих категорій громадян, сформувавши захищений від приватизації житловий фонд держави та громад, який забезпечить інклюзивний доступ до проживання, нівелюючи диспропорції ринку та сприяючи соціальній інтеграції нових мешканців без створення "гетто".

Обґрунтування: Масштабні демографічні зрушення та поява великої кількості ВПО виявили нездатність суто ринкових механізмів задовольнити базову потребу в житлі. Відсутність у громад власних інструментів впливу на розселення (житлового фонду громади) призводить до поглиблення соціальної кризи та втрати людського капіталу через вимушену еміграцію або повернення людей у небезпечні зони.

Операційна ціль 4. Реалізовано диференційований підхід до розвитку територій на основі стратегічних пріоритетів громад

Узгодити містобудівну політику та інвестиції у житловий фонд з реальними економічними та демографічними перспективами конкретних територій: у центрах зростання - забезпечити нарощування пропозиції житла, тоді як у громадах з відтоком населення - реалізувати стратегії керованого стиснення та консервації надлишкової інфраструктури.

Обґрунтування: Безпекова ситуація та економічні зміни призвели до нерівномірного розселення населення, що робить уніфіковані стратегії відновлення неефективними. Хаотична забудова або реновація без урахування довгострокової спроможності громади утримувати оновлений фонд створює ризики появи «міст-привидів» паралельно з інфраструктурним колапсом у перенаселених центрах.

Оперативна ціль 5. Забезпечено пріоритетну енергомодернізацію найменш енергоефективного житлового фонду та декарбонізацію систем життєзабезпечення

Переорієнтувати державну підтримку з точкових ініціатив на системну модернізацію найменш енергоефективних будинків через впровадження обов'язкових мінімальних стандартів енергоефективності з верифікованою економією енергії. Трансформувати систему субсидій в інструмент капітальних інвестицій, забезпечуючи до 100% фінансування термомодернізації для вразливих домогосподарств за умови обов'язкової участі, та повністю виключити підтримку викопного палива на користь відновлюваних джерел та ефективного централізованого теплопостачання.

Обґрунтування: Фокусування політики лише на підтримці активних/ініціативних власників житла залишає поза увагою найменш енергоефективний житловий фонд, де проживає найбільше населення, що лише поглиблює енергетичну бідність. Подальше субсидування споживання енергії замість інвестування в його скорочення є економічно збитковим для бюджету, а відсутність жорсткої заборони на підтримку рішень, заснованих на спалюванні викопного палива, унеможливорює досягнення кліматичної нейтральності та енергонезалежності громад.

Відновлення житлового фонду

Сучасна система відновлення житла в Україні має фрагментарний характер і зосереджена переважно на виплаті індивідуальних компенсацій окремим власникам, а не на комплексному відродженні житлового фонду як цілісної системи будівель, кварталів та громад. Ключовим методологічним викликом є відсутність чіткого законодавчого розмежування між поняттями репарацій (повного відшкодування збитків за рахунок агресора) та державної допомоги (тимчасових інструментів для негайного забезпечення житлом), що створює нереалістичні очікування та фінансовий тиск на державний бюджет.

Процес відновлення ускладнюється критичними прогалинами в обліку: відсутністю повного національного реєстру знищеного та пошкодженого майна, втраченими або незацифрованими архівами БТІ та непрозорістю роботи комісій. Існуючі механізми часто обмежують доступ до допомоги постраждалим з тимчасово окупованих територій та зон активних бойових дій, що призводить до дискримінації та затримки у формуванні доказової бази для міжнародних позовів.

Більшість проектів відбудови наразі орієнтовані на відтворення довоєнного стану («як було»), ігноруючи сучасні вимоги до енергоефективності, інклюзивності та безпеки, зокрема обов'язкову наявність укриттів. Відсутність координації між відновленням та стратегічним плануванням територій призводить до того, що житло часто відбудовується без урахування демографічних перспектив, економічного потенціалу регіонів та реальних потреб внутрішньо переміщених осіб.

СТРАТЕГІЧНА ЦІЛЬ

Перехід від фрагментарної виплати компенсацій до комплексної системи відновлення житлового фонду та громад за принципом Build Back Better («відбудувати краще, ніж було»), із забезпеченням повного обліку збитків, безпеки та енергонезалежності.

Операційна ціль 1. Забезпечення ефективного механізму компенсації за знищене та пошкоджене житло

Створення уніфікованої, прозорої та всеохопної системи відшкодування, яка базується на чіткому розмежуванні понять державної допомоги (як тимчасового інструменту) та компенсації (як репараційної вимоги до РФ).

Обґрунтування: Масштабне руйнування житлового фонду в Україні наразі супроводжується відсутністю повного та верифікованого реєстру збитків. Чинна система фіксації руйнувань характеризується фрагментарністю, непрозорістю роботи комісій та втратою значної частини архівних даних БТІ, що унеможлиблює юридичне підтвердження прав власності для багатьох постраждалих. Наявні механізми допомоги містять ознаки диспропорції, створюючи нерівні умови для громадян залежно від дати пошкодження житла (до чи після 24.02.2022) та статусу території (підконтрольна чи тимчасово окупована або зона активних бойових дій). Відсутність системного обліку та уніфікованої доказової бази фактично блокує процес формування консолідованих репараційних вимог до держави-агресора.

Операційна ціль 2. Відновлення пошкодженого житла та будівництво нового житла на заміну знищеного

Комплексне відновлення та нове будівництво на принципі «Build Back Better» з обов'язковим забезпеченням укриттів та енергоефективності не нижче класу «С» (або стандартів NZEB). Це передбачає перехід від точкових ремонтів окремих квартир до комплексної відбудови будинків їх термомодернізації та створення інтегрованого у громади житла з використанням швидких індустріальних методів.

Обґрунтування: Наслідками відсутності комплексного підходу до відновлення пошкоджених (відбудови зруйнованих) багатоквартирних будинків є недосконалий механізм надання компенсацій саме власникам окремих квартир без вирішення проблеми відбудови місць загального користування, підвальних приміщень, паркінгів, нежитлової нерухомості, яка розміщена на першому поверсі багатоквартирного будинку. Без розробки порядку надання компенсацій для відновлення місць загального користування (управителям чи ОСББ) та визначення джерел відбудови нежитлових приміщень, залишається ризик затягування у відновленні багатоквартирного будинку, продовжується його руйнування внаслідок зовнішнього впливу (погодних умов) і, поряд з цим, виникає потребу в забезпеченні житлом власників пошкоджених та знищених квартир, які не можуть повернутися до власного житла, що вимагає додаткових витрат з боку Держави.

Масштабні руйнування інфраструктури загострили кризу фізичної зношеності та низької енергоефективності житлового фонду. Механічне відтворення окремих квартир чи частин пошкоджених багатоквартирних житлових будинків або відбудова знищених об'єктів у їхньому довоєнному стані є економічно збитковим, оскільки збільшує не тільки терміни на повне відновлення, але й консервує енергетичну залежність та надмірні експлуатаційні витрати. Натомість повноцінне комплексне відновлення всіх приміщень багатоквартирного будинку з можливою заміною комунікацій, термомодернізацією, використанням енергоефективних матеріалів дасть змогу забезпечити швидку відбудову та зменшити витрати на утримання будинку, і оплату комунальних послуг.

Операційна ціль 3. Оновлення (реновація) застарілого житлового фонду

Впровадження системної глибокої модернізації та термореновації застарілого житлового фонду з пріоритетом на будинки з найгіршими показниками енергоефективності відповідно до вимог мінімальних стандартів енергоефективності та принципу «Енергоефективність насамперед» відповідно до вимог директив ЄС.

Обґрунтування: Понад 90% наявного житлового фонду збудовано до 2002 року, що зумовлює його критичну зношеність та вкрай низьку енергоефективність (переважно класи F та G). Чинна державна політика фокусується на підтримці ОСББ, які охоплюють лише чверть ринку, залишаючи поза увагою близько 75% багатоквартирних будинків під управлінням управителів, а також індивідуальних садиб, та ігноруючи найбільш вразливе населення. Імплементация європейських директив вимагає відмови від фрагментарної підтримки «ініціативних» на користь обов'язкової модернізації енергетично найгірших будівель для подолання енергетичної бідності.

Операційна ціль 4. Формування загальнодержавної та регіональних стратегій відновлення

Розробка та імплементация гнучкої багаторівневої системи стратегічного планування, що диференціює підходи до відновлення залежно від типології територій (зони активних бойових дій, деокуповані громади, тиллові регіони). Інтеграція оновленої містобудівної документації з реальними демографічними

прогнозами та безпековими факторами для визначення пріоритетів розвитку, санації або тимчасової консервації поселень. При цьому основою стратегій відновленням має бути розробка стратегій розвитку Держави і регіонів в залежності від потенціалу, логістики, безпеки. За умови такого підходу стратегії будівництва житла і залучення трудових ресурсів в яких є потреба у відповідній громаді відповідатимуть середньо- та довгостроковим планам соціально-економічного розвитку.

Обґрунтування: Суттєва відмінність безпекової ситуації та ступеня руйнувань у різних регіонах робить неможливим застосування уніфікованих алгоритмів відбудови для всієї країни. Масштабна внутрішня міграція та депопуляція прифронтових та окремих прикордонних територій створили критичні диспропорції у навантаженні на інфраструктуру, тоді як відсутність актуалізованих стратегій на місцях призводить до хаотичного витрачання обмежених ресурсів без урахування довгострокової економічної спроможності громад.

Операційна ціль 5. Формування державного та комунального житлового фонду

Нарощування фонду житла, що перебуває у державній власності та власності територіальних громад, через нове будівництво, викуп готових об'єктів, перехід у власність "проблемного" майна (безхазяйного, відумерлої спадщини, конфіскованих активів).

Обґрунтування: Частка державного житла та житла, яке перебуває у власності територіальних громад в Україні становить менше 2-3%, що фактично позбавило органи державної влади і органи місцевого самоврядування матеріальної бази для забезпечення прав на житло вразливих категорій громадян. Десятиліттями існує «квартирна черга», тоді як значний ресурс у вигляді покинутого житла, спадщини без правонаступників та конфіскованого майна практично не використовується для розміщення внутрішньо переміщених осіб та інших вразливих категорій громадян.

Операційна ціль 6. Фінансові та нефінансові стимули відновлення

Створення (із залученням фінансових ресурсів від міжнародних партнерів, благодійних внесків та приватного капіталу) комплексної екосистеми підтримки відновлення, що поєднує фінансові інструменти (субсидії, пільгові кредити, державні та місцеві гарантії) з дерегуляцією (спрощення дозвільних процедур).

Обґрунтування: Обмеженість бюджетних ресурсів унеможлиблює повне фінансування відновлення виключно коштом держави чи громад, що вимагає залучення приватного капіталу, який наразі стримується високими воєнними та інвестиційними ризиками. Чинна бюрократична система сповільнює темпи робіт, а відсутність дієвих фіскальних стимулів робить реалізацію проєктів на постраждалих територіях економічно непривабливою для бізнесу порівняно з тилловими регіонами.

Операційна ціль 7. Врегулювання земельних прав співвласників багатоквартирних будинків

Законодавче закріплення механізму автоматичного визнання права спільної власності на земельну ділянку за співвласниками багатоквартирного будинку в силу закону, без необхідності прийняття окремих рішень органами місцевого самоврядування про відведення землі. Впровадження спрощеної процедури присвоєння кадастрових номерів ділянкам під існуючими та зруйнованими будинками за заявою будь-якого співвласника. Заборона на розпорядження земельними ділянками під зруйнованими об'єктами як «вільними» землями забудови, що гарантує співвласникам право самостійно виступати замовниками будівництва або інвестиційними партнерами при відновленні.

Обґрунтування: В умовах обмеженості державних коштів на повну компенсацію (житлові сертифікати), земельна ділянка під зруйнованим багатоквартирним будинком часто залишається єдиним ліквідним активом постраждалих громадян, який дає їм фінансову можливість самостійно організувати відбудову або продати права на ділянку для придбання іншого житла. Нинішня правова невизначеність та бюрократична залежність від місцевих рад створюють корупційні ризики рейдерського захоплення таких ділянок під комерційну забудову, фактично позбавляючи співвласників як житла, так і права на землю, під знищеним багатоквартирним житловим будинком.

Управління житловим фондом

Поняття «управління житлом» в українському контексті є багатогранним і охоплює різні рівні: від формування державної стратегії до безпосереднього технічного обслуговування конкретного будинку. Слід уникати змішування понять державного управління у житловій сфері (державної житлової політики), управління житлом державою, територіальними громадами, приватними власниками (здійснення функцій власника), а також послуги з управління багатоквартирним будинком.

Питанням державного управління у житловій сфері (державної житлової політики) присвячена загалом Житлова стратегія. **Цей розділ Стратегії присвячений, питанням здійснення функцій власника житла (включаючи самостійне управління житлом), надання послуг з управління багатоквартирним будинком та підтримки державою і територіальними громадами власників житла.**

Ключовим викликом в управлінні власниками своїм житлом в Україні є юридична та практична нерівність умов, а також реактивність (а не проактивність) державного регулювання. Індивідуальне та багатоквартирне, приватне та комунальне житло розвиваються в різних правових, економічних і податкових реаліях, що формує дисбаланси у доступі до ресурсів, інфраструктури, фінансування та якісного управління.

Брак прозорості, недотримання стандартів, брак ефективних механізмів відповідальності призводить до деградації житлового середовища, зростання довгострокових витрат і погіршення безпеки проживання.

Ринок послуг з управління багатоквартирним житлом у багатьох громадах (особливо малих) є слабо конкурентним або фактично монополізованим. Співвласники часто не мають реального вибору управителя ("вибір без вибору"), достатніх інструментів оцінки якості його роботи чи можливостей впливу на управлінські рішення. Самоорганізація у вигляді ОСББ розвинена нерівномірно та не завжди підтримана належними фінансовими інструментами.

Держава й органи місцевого самоврядування, у свою чергу, часто неналежно виконують свої функції власників житла щодо власного житлового фонду та не надають достатньої підтримки власникам приватного житла (особливо індивідуального).

Ненаповненість та недосконала робота державних реєстрів, слабка інтеграція житлової політики з просторовим і інфраструктурним плануванням значно ускладнюють управління житловим фондом його власниками.

Окремий виклик - відсутність системи сертифікації кадрів у сфері житлового управління та неспроможність громад реалізовувати житлові програми для ВПО, молоді, маломобільних і вразливих груп.

У сукупності це формує потребу у створенні цілісної, прозорої та справедливої системи управління житловим фондом, заснованої на рівних правилах, відповідальному власництві, належній експлуатації та довгостроковому плануванні.

СТРАТЕГІЧНА ЦІЛЬ

Встановлення рівних правових, економічних і податкових умов розвитку для житла незалежно від його виду, типу та форми власності: індивідуального й багатоквартирного, державного, комунального й приватного. Формування ефективної системи управління житловим фондом з боку його власників, яка забезпечує комфортне, безпечне, інклюзивне та стале середовище проживання і ґрунтується на стратегічному плануванні замість ситуативних і популістських рішень.

Операційна ціль 1. Якісне та прозоре управління житловим фондом на основі підходу «життєвого циклу будівлі»

Сформуванню до 2035 року систему управління житловим фондом його власниками, у якій все житло управляється за єдиними стандартами, де критерієм оцінки є результат (стан житла) а не процес, а інформація, необхідна для прийняття управлінських рішень та здійснення нагляду й контролю, є достатньо відкритою та доступною, незалежно від того, здійснюється таке управління безпосередньо власником (співвласниками) чи іншими суб'єктами.

Обґрунтування: Необхідно перейти від хаотичного обслуговування до системного управління житловим фондом, що базується на єдиних стандартах якості та прозорості для всіх форм власності. На сьогодні відсутність обов'язкових єдиних мінімальних вимог до утримання будівель та брак відкритої інформації гальмують розвиток ринку професійних управителів і унеможливають ефективний контроль з боку власників. Уніфікація правил гри, запровадження цифровізації процесів та орієнтація на кінцевий результат (реальний стан житла), а не процес, є критичними умовами для забезпечення безпеки, енергоефективності будівель та відновлення довіри до системи управління житлом загалом.

Операційна ціль 2. Відповідальне власництво та активна участь власників в управлінні майном

Сформувати до 2035 року культуру відповідального власництва, за якої більшість власників житла забезпечує його відповідність встановленим стандартам і правилам, в тому числі в сфері енергоефективності, та за якої більшість співвласників багатоквартирних будинків бере участь в управлінні спільним майном і забезпечує стабільну платіжну дисципліну.

Обґрунтування: Необхідна докорінна зміна суспільного сприйняття відповідальності за стан житлової сфери: від патерналізму громадян та перекидання відповідальності органами місцевого самоврядування і державою - до культури усвідомленого й відповідального власництва. На сьогодні низька залученість співвласників до управління майном та недостатня платіжна дисципліна власників, у тому числі держави та громад, є ключовими причинами технічної деградації житлового фонду. Формування прозорої системи прав і обов'язків, всебічна підтримка ОСББ та впровадження організаційно-правових форм самоорганізації для індивідуального житла дозволять забезпечити належне утримання та енергоефективність будівель, гарантуючи збереження вартості нерухомості та безпеку проживання.

Операційна ціль 3. Ефективне розпорядження державним житлом та житлом територіальних громад

Забезпечити до 2035 року наявність у державі та в кожній громаді спроможної моделі управління їх житловим фондом та інструментів доступної і соціальної оренди житла.

Обґрунтування:

Існує критична потреба у трансформації ролі громад із пасивних спостерігачів у ефективних власників та розпорядників житлового фонду, здатних вирішувати соціальні виклики. На тлі дефіциту доступного житла та відсутності дієвих управлінських моделей, саме запровадження інституту професійних управителів, інтеграція житлової політики у стратегії розвитку громад та створення сталих фінансових механізмів (револьверних фондів) дозволять сформувати достатню пропозицію соціальної та доступної оренди. Це забезпечить сталість комунального житлового фонду та створить реальні

можливості для забезпечення житлом ВПО і вразливих верств населення, які не можуть вирішити це питання на ринкових умовах.

Операційна ціль 4. Контроль власників за створенням енергоефективного житла й управління ним

Запровадити правові та фінансові механізми для створення та управління житлом, де власники будуть залучені та матимуть контроль протягом всього життєвого циклу будівлі.

Обґрунтування: Зараз в Україні бракує дієвих механізмів впливу майбутніх власників на якість житла на етапах проєктування та будівництва, що часто призводить до низької енергоефективності та прихованих дефектів об'єктів. Необхідне запровадження інституту спільного будівництва житла в рамках неприбуткової моделі (наприклад, житлово-будівельних товариств), що дозволить докорінно змінити цю ситуацію, надавши громадянам інструменти прямого контролю протягом усього життєвого циклу будівлі. Це гарантуватиме дотримання високих стандартів енергоощадності та якості, оскільки власники будуватимуть «для себе», а також сприятиме формуванню відповідального співвласника ще до моменту введення будинку в експлуатацію.

Операційна ціль 5. Запровадження обов'язкових заходів щодо реалізації «облікових функцій» через використання «цифрового паспорту будівлі»

Системна цифровізація житлового фонду через впровадження «цифрового паспорта будівлі» відповідно до вимог директив ЄС, що передбачає створення інструментів для накопичення, зберігання та моніторингу даних про технічний стан, інженерні мережі та проведені ремонти, а також встановлення чітких меж відповідальності за актуальність і цілісність цієї інформації для всіх залучених сторін.

Обґрунтування: Необхідно перейти від фрагментарних, часто втрачених паперових даних до єдиної цифрової історії нерухомості, без якої неможливе якісне управління та стратегічне планування енергомодернізації. Відсутність достовірної інформації про реальний технічний стан будівель створює ризики для безпеки мешканців та блокує ефективні інвестиційні рішення, тоді як впровадження цифрових паспортів забезпечить прозорість експлуатації та є необхідним кроком для гармонізації українського законодавства з європейським.

Операційна ціль 6. Забезпечення галузі професійними кадрами та сертифікація

Формування професійного кадрового потенціалу галузі управління житлом через створення сучасної системи кваліфікацій, гармонізованої з європейськими практиками.

Обґрунтування: Існує критичний розрив між зростаючими вимогами до управління житловим фондом та застарілою системою підготовки кадрів, що призводить до низької якості послуг і технічної деградації будівель. Без створення чіткої професійної структури та механізмів підтвердження кваліфікації

неможливо забезпечити впровадження енергоефективних рішень та належне утримання спільного майна, тому інституціоналізація професійного навчання та сертифікації є фундаментом для розвитку відповідального ринку управління нерухомістю.