

# Круглий стіл

«Соціальне житло в Україні: спроможність громад і держав забезпечити житлові потреби громадян в умовах війни»

«Міжнародний та український досвід формування та використання фонду соціального житла»

Дмитро Левицький

## Визначимося з термінологією

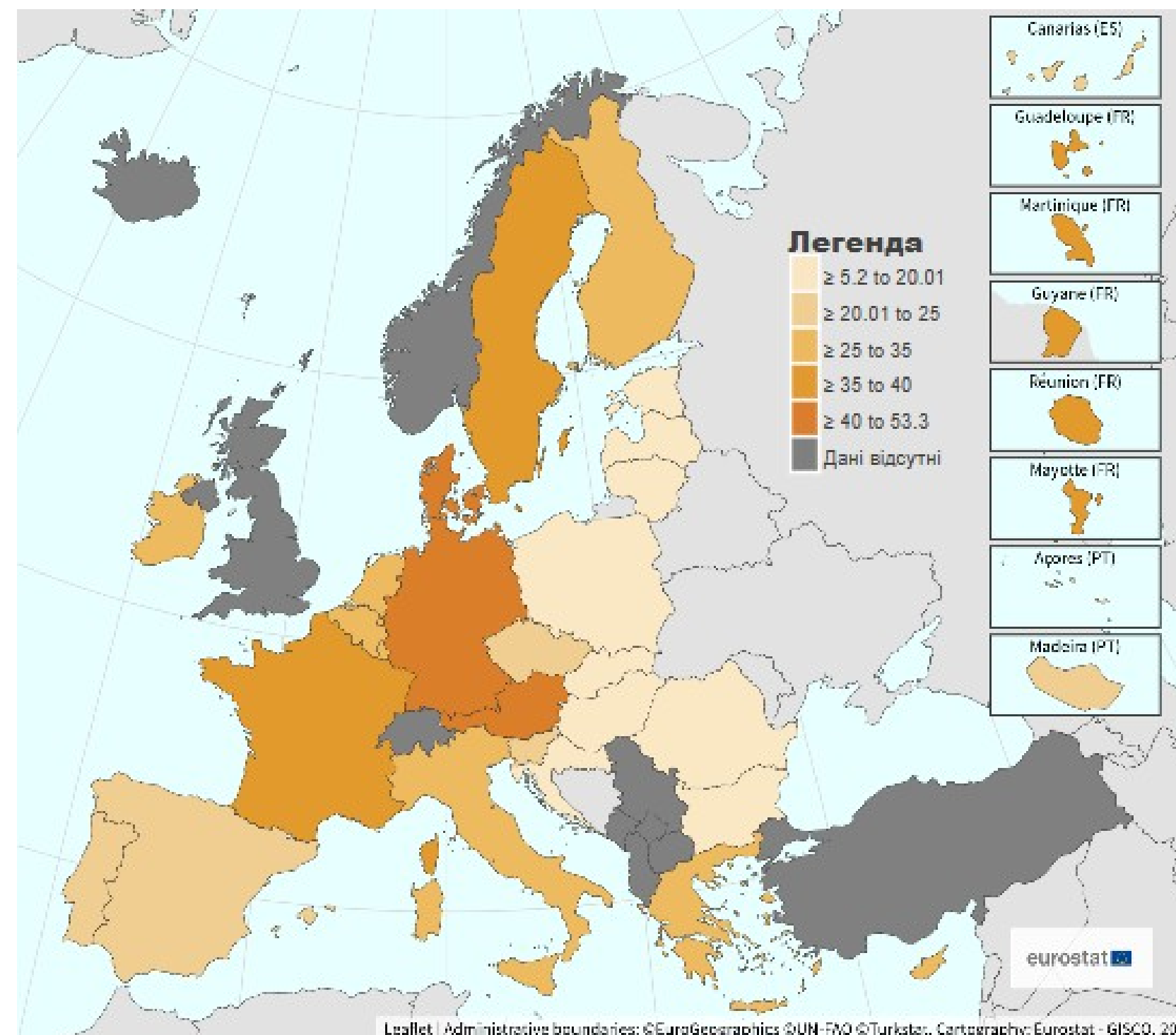
«Соціальне житло визначається як **наймане** житло, що надається за **цінами, нижчими за ринкові**, і яке є **цільовим** та **розподіляється** відповідно до певних правил, таких як встановлені потреби або черги на отримання житла» (OECD)

### Ключові ознаки:

- **Ціна найму** для наймача є нижчою за ринкову («соціальний», «пільговий» або ж «субсидований» найм)
- **Право на такий найм** – не загальне, а лише для певних категорій (за певними критеріями)
- Соціальне житло – це не «погане» житло (вимоги до якості та санітарних умов нарівні зі «звичайним»)
- Соціальне житло – це не «комунальне» чи «державне» житло (може бути приватним)
- Соціальне житло – це не «орендне» житло (ознаки найму недостатньо)

## Міжнародний досвід та український контекст (1)

- В різні історичні періоди та в різних країнах можна знайти найрізноманітніші підходи до соціального житла
- Слід оцінювати релевантність чужих прикладів до сучасного становища і потреб України
- Україна – «країна власників», але з 2022 року попит на найм (у т.ч. соціальний) стрімко зріс
- Постсоціалістичні країни – лідери з власності на житло (більше власного житла -> менший попит на наймане житло -> менший тиск щодо соціального житла)
- Данія, Австрія, Німеччина – «трійка лідерів» з найму житла (менше власного житла -> більший попит на наймане)

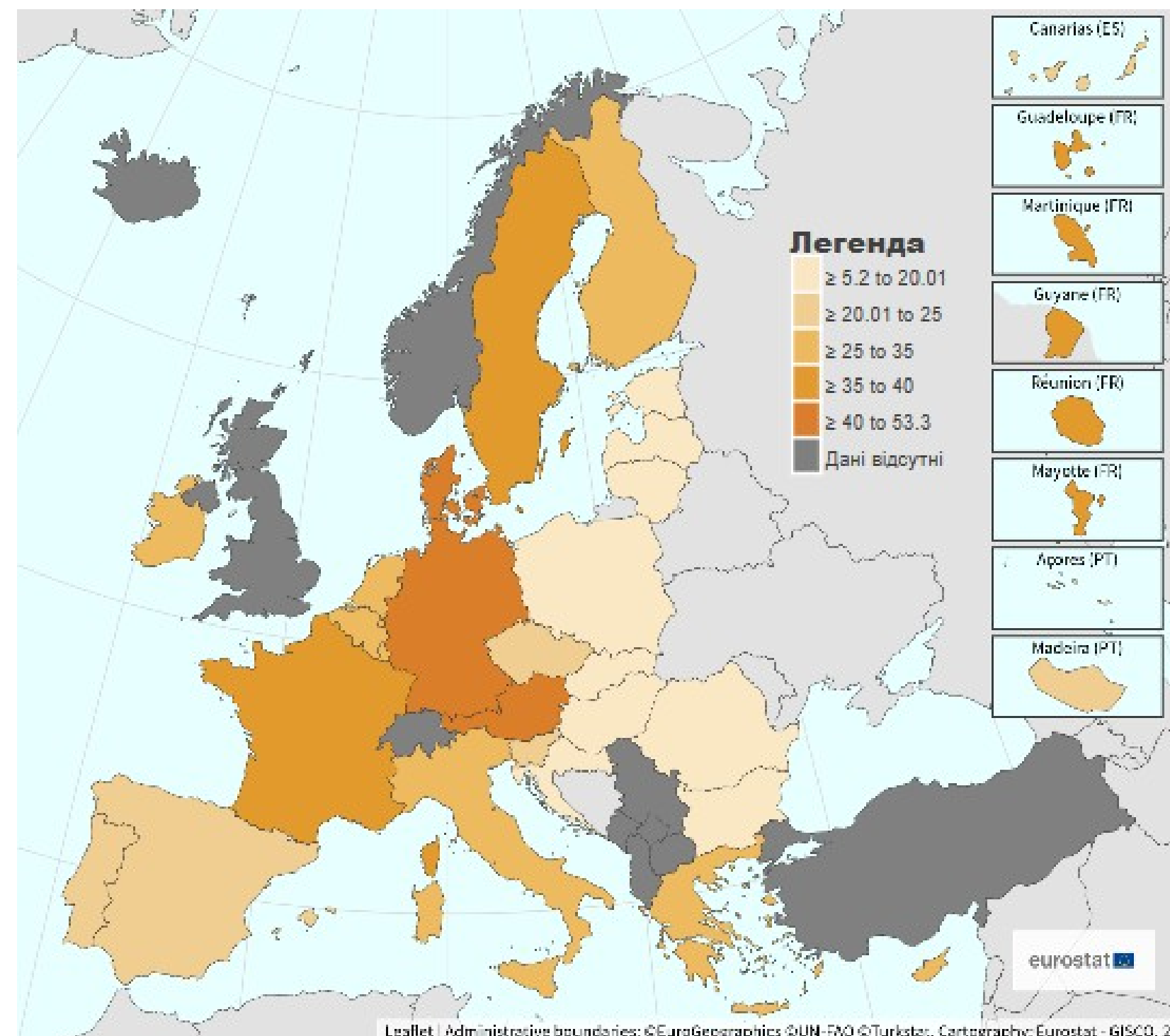


Кількість наймачів житла (у відсотках, 2022 рік). Джерело: Євростат

## Міжнародний досвід та український контекст (2)

Беззастережно переносити в Україну досвід континентальної Європи після II Світової Війни не можна:

- різний рівень руйнувань і забезпеченості житлом
- значна частина ВПО захоче повернутися до своїх звільнених міст
- принципово інша динаміка народжуваності та демографічна структура



Кількість наймачів житла (у відсотках, 2022 рік). Джерело: Евростат



## Еволюція соціального житла

### Причини:

- Стрімка індустріалізація та урбанізація XIX – XX століть
- Житла для нових мешканців міст бракувало (фізично не було)
- Це перешкоджало економічному розвитку, загрожує соціальній стабільності і навіть здоров'ю нації
- Основна маса робітників не мала коштів ні самостійно збудувати житло, ні його наймати за ринковими цінами

### Логічна відповідь:

- Якщо немає – збудувати!

### Еволюція державної підтримки:

Субсидування пропозиції (власника):  
**субсидії на будівництво житла**



Субсидування пропозиції (власника):  
**субсидії на утримання житла**



Субсидування попиту (наймача):  
**субсидії на наймання житла**



## Сучасні виклики соціального житла (1)

### Виклик:

- Перехід від сприйняття соціального житла як «загальнодоступного блага», яким публічна влада зобов'язана забезпечити кожного, до розуміння соціального житла як форми соціальної підтримки (допомоги) тих, хто її потребує

### Відповідь:

- Приватизація (пільгова) житла його мешканцями
- Звуження кола потенційних наймачів соцжитла (жорсткіші критерії)

### Виклик:

- Формування «гетто» за соціальними та етнокультурними ознаками (наслідок цілеспрямованого будівництва кварталів соціального житла)

### Відповідь:

- Допомога (субсидія) на найм житла з правом наймача самостійно обрати житло, яке наймати (соціалізація, інтеграція в громаду!)



## Сучасні виклики соціального житла (2)

### Виклик:

- Соціальне житло в «публічній власності» стає «чорною дірою» для відповідного бюджету

### Відповідь:

- Приватизація (пільгова) житла його мешканцями
- Допомога (субсидія) на найм житла з правом наймача самостійно обрати житло, яке наймати (вихід наймача на ринок приватного житла)

### Виклик:

- Брак соціального житла

### Відповідь:

- Допомога (субсидія) на найм житла з правом наймача самостійно обрати житло, яке наймати (вихід наймача на ринок приватного житла)
- «Пиріг і батіг» для великих власників житла (податкові та інші стимули віддавати вільне житло на ринок)



## Законодавство України щодо соціального житла

- Житловий кодекс ~~УРСР~~ України: широкі декларації, але погано працюючі гарантії
- В частині найму житла – три механізми:
  - безстроковий найм за ЖК (з можливістю приватизації): «квартирна черга»
  - найм соціального житла за законом «Про житловий фонд соціального призначення»
  - (коротко)строковий найм за ЖК (без можливості приватизації): житло для тимчасового проживання (у т.ч. для ВПО)
- Установи соціального обслуговування (згадуються в контексті соцжитла і поза ним, забезпечують не лише проживанням, але й харчуванням, одягом, лікуванням, доглядом)
- З прийняттям закону про соцжитло положення ЖК не скасовані, як наслідок – просто маємо більше «квартирних обліків» і «черг»



## Закон про соціальне житло

- Правильні підходи, але без належної реалізації
- Передбачає «соціальний найм» (користування житлом строкове, платне, субсидоване, лише для певних категорій)
- ... але задекларованої державної допомоги наймачу фактично немає (якщо не вважати нею пільги і субсидії)
- Передбачає формування фонду соцжитла органами місцевого самоврядування
- ... але ресурсів та допомоги держави на це фактично немає (загальнодержавна програма не прийнята, плата за наймання - символічна)
- Передбачає формування фонду соцжитла з житла «усіх форм власності»
- ... але приватним власникам лишаються лише благодійні засади

## Фактичний стан соціального житла

- Держава фактично самоусунулася від фінансування житлового фонду соціального призначення

Три практичні ситуації:

- У багатьох громадах соціальний квартирний облік у громаді **не ведеться**, соціальне житло **відсутнє**
- У деяких громадах квартирний облік у громаді **ведеться** (на обліку наявні громадяни), але соціальне житло **відсутнє**
- Переважно в міських громадах соціальний квартирний облік у громаді **ведеться**, соціальне житло **наявне**, але потреба значно перевищує наявний соціальний житловий фонд
- Деякі громади взагалі не мають (і не бажають мати) будь-яке житло в комунальній власності
- Замкнене коло: якщо громада фінансує розвиток соціального житла, це приваблює більше потребуючих соціального житла

## Наслідки

- Попит на соцжитло зріс
- Соціального житла мало
- Фактично концепція соціального житла будується більше навколо «спеціально призначеного» житлового фонду, аніж субсидованого найму
- ОМС обмежені у фінансовій спроможності й переважно не зацікавлені в розвитку соцжитла
- Держава не фінансує розвиток соціального житла
- Приватний сектор може долучитися лише на благодійних засадах
  
- В таких умовах неможливо рекомендувати ОМС розвивати фонд соціального житла
- Необхідні зміни на національному рівні
- Можливі рішення на місцевому рівні

## Пропозиції національного рівня

### **Зміни до закону про соцжитло:**

- Гарантоване надання громадянам державної грошової допомоги на наймання житла (субсидії на наймання житла) за аналогією з чинною системою житлових субсидій на оплату житлово-комунальних послуг
- Дозвіл одержувачам субсидії на наймання житла наймати будь-яке житло на їхній власний вибір
- Фонд «гарантованого» соціального житла для певних категорій громадян

### **Переваги:**

- уникнення будівництва «гетто»
- вихід ВПО за межі «соціального гетто», інтеграція в громаду
- доступ до приватного житлового фонду, зменшення навантаження на комунальний
- змога обирати житло відповідно до власних потреб і або заощадити, або ж доплатити
- зняття нерівномірного та несправедливого навантаження на місцеві бюджети (виплата субсидії має здійснюватися з державного бюджету)



## Пропозиції місцевого рівня

- Місцева допомога на наймання житла для певних категорій громадян
- Джерело коштів – перенаправлення з будівництва нового житла на потреби соціального найму
- Забезпечити безстроково 4 сім'ї (нове будівництво) чи на 4 роки 16 сімей (субсидований найм)?

## Питання до обговорення

- Чи потрібні зміни в підходах до соціального житла в принципі?
- Чи треба уніфікувати під «парасолькою» соціального житла існуючі розрізнені програми надання житла в найм на пільгових умовах?
- Чи треба скасувати «житлову чергу» за Житловим кодексом і завершити безоплатну приватизацію житла?
- Установи соціального обслуговування мають бути в структурі соціального житла чи окремим механізмом соціального захисту?
- Чи слушним є зміщення акценту в функціонуванні системи соцжитла на субсидований найм?
- Чи тоді є в системі соціального найму місце компенсації власникам житла (ПКМУ №333)?
- Які категорії осіб повинні користуватися правом на субсидований найм?
- Які критерії та вимоги повинні висуватися до таких осіб (прив'язка до доходу чи сама лише приналежність до певної категорії)?
- Які соціальні ризики несе перегляд існуючих підходів?
- Чи здатні й готові ОМС іти шляхом місцевої допомоги на найм, не чекаючи змін у законодавстві?