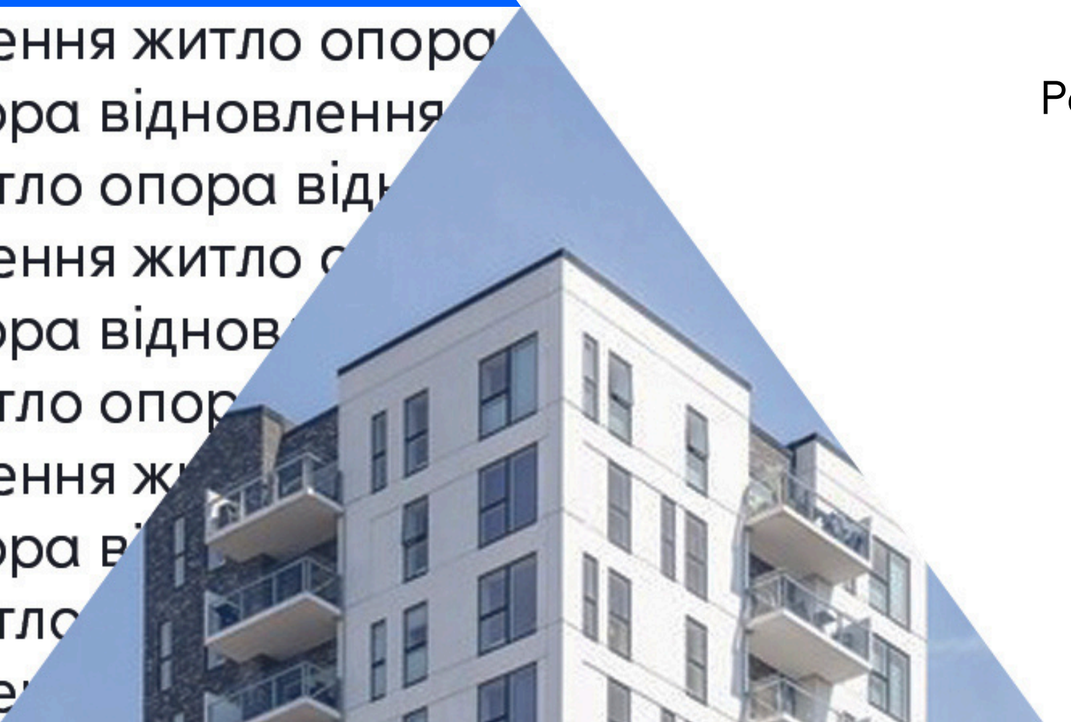
Проєкт «Житлова реформа в громадах: від проблемної власності до соціального житла»

Виявлення проблемної власності в територіальній громаді

Результати опитування органів місцевого самоврядування і методичні рекомендації



ЄДНАННЯ
опора ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
Фінансується Європейським Союзом

Житло, яке випало з обігу

ЄДНАННЯ ОПОРС ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА Фінансується Європейським Союзом

Відумерла спадщина

Власник помер, а спадщину ніхто не прийняв: спадкоємців немає, їх усунено від спадкування або вони відмовилися від спадщини

Безхазяйне майно

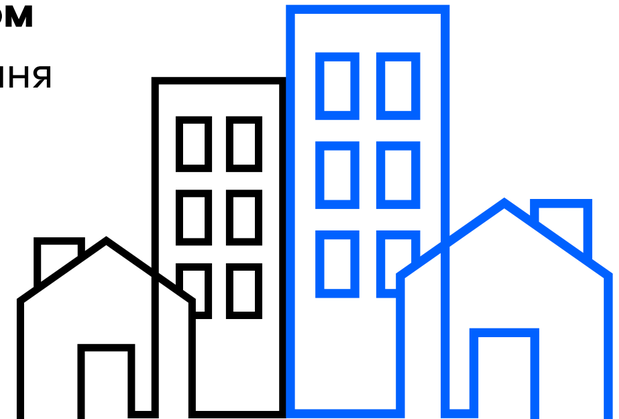
Об'єкт не має власника, або власник невідомий

Покинуте житло

Власник відомий і живий, але житлом не користується, не передає його в користування і не утримує

Таке майно створює ризики для безпеки і благоустрою, але водночас є ресурсом житлової політики громади. Війна збільшила його обсяг і ускладнила встановлення його правового статусу

«Проблемна власність» — умовне узагальнювальне поняття, а не юридичний термін



Хто відповів на опитування

ЄДНАННЯ

опора ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА

Фінансується Європейським Союзом

40

Анкет

29

Громад

17

Областей

26 міських, 2 селищні і 1 сільська громада; переважно малі й середні міста

Опитування проведено в липні – вересні 2026 р. Вибірка не репрезентативна: цифри описують практику громад, що взяли участь

Робота ведеться, але її не видно

ЄДНАННЯ · ОПОРА ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА · Фінансується Європейським Союзом

23 з 29

Громад хоча б раз зареєстрували право комунальної власності на відумерлу спадщину

18 з 29

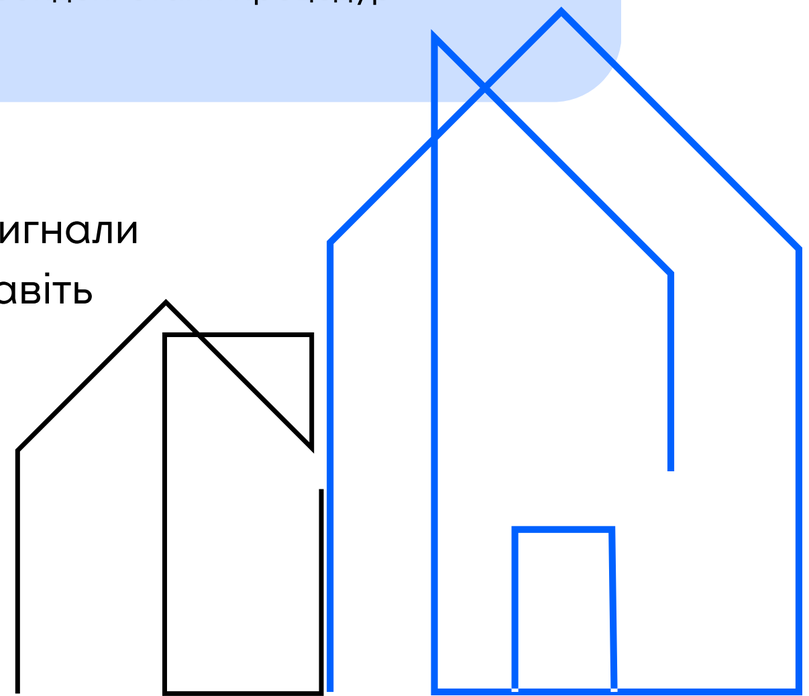
Громад хоча б раз зареєстрували право комунальної власності на безхазяйне майно

6 з 9

Респондентів, які заявили, що практики немає, далі описали пройдені етапи процедур

Виявлення не закріплене як окрема функція. Відповідального не визначено, сигнали не доходять до виконавця, а результати не обліковуються. Через це громади навіть рахують результат по-різному.

Медіанна громада за три роки зареєструвала право комунальної власності на 4 об'єкти відумерлої спадщини і 2 об'єкти безхазяйного майна



ЄДНАННЯ ОПОРС ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА Фінансується Європейським Союзом

Виявлення переважно реактивне

≈ 2/3

Респондентів не використовують жодного джерела сигналів з масивів даних

Старости і мешканці помічають садибні будинки з видимими ознаками занедбаності

Покинуту квартиру ззовні не видно. Про неї свідчать лише борги і відсутність споживання комунальних послуг

Джерела сигналів про відумерлу спадщину; довжина смуги — 27 респондентів. Біля назви — скільки з тих, хто застосовує джерело, вважають його найефективнішим (оцінка самих респондентів)

Перешкоди переважно організаційні

Немає відповідального підрозділу чи посадової особи

Бракує розуміння правової процедури

Бракує часу через навантаження іншими завданнями

Немає обміну інформацією з комунальними підприємствами, ОСББ і управителями

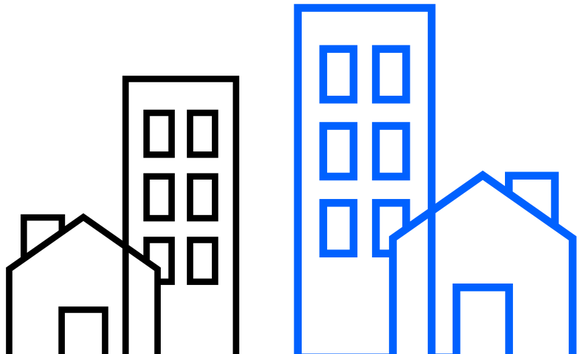
Більшість перешкод можна усунути в межах чинних повноважень органів місцевого самоврядування

0

респондентів пояснили відсутність практики тим, що тема не пріоритетна

Що громада сама не виправить

Документацію про права на нерухоме майно, набуті до 2013 року: архіви БТІ неповні або неоцифровані



ЄДНАННЯ
ОПОРА ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
Фінансується Європейським Союзом

Робота ведеться, але її не видно

Єднання · Опора Громадянська мережа · Фінансується Європейським Союзом

Покинуте житло — найменш освоєна категорія

9 з 29

- Громад визнали цю роботу компетенцією свого підрозділу
- Законодавство не визначає, що робити після виявлення
- Проте там, де громада вийшла на контакт із власником, житло передавали в оренду чи користування особам, які потребують житла, або власник погашав борг

Житлова політика осторонь

3 з 40

- Респондентів представляють підрозділи, що ведуть облік і розподіл житла
- Саме для цих підрозділів виявлене житло є ресурсом: його можна використати для забезпечення житлом мешканців, які його потребують

Повернення житла в економічний обіг

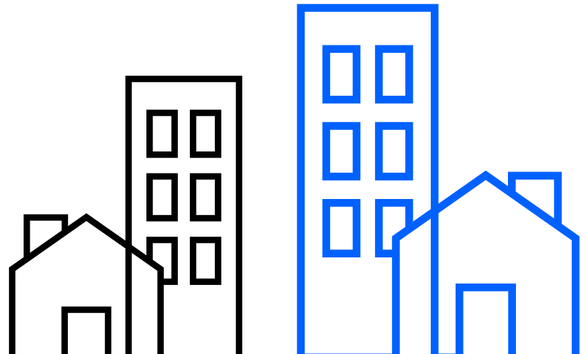
Навіть без стягнення нерухомості у комунальну власність така робота спонукає мешканців відповідальніше ставитися до свого майна та обов’язків:

Упорядковувати документи на нерухомість

Сплачувати за ЖКП та погашати заборгованості

Здавати житло в оренду або продавати його

Результат: житло повертається в економічний обіг, а громада отримує впорядкований житловий фонд і додаткові можливості для економічного розвитку



ЄДНАННЯ
ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
Фінансується Європейським Союзом

Модель виявлення: три етапи й облік

Сигнал → **Перевірка** → **Визначення категорії**

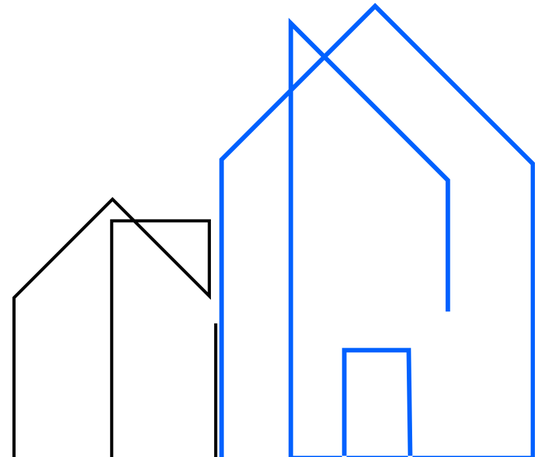
Будь-яка інформація про те, що об'єкт може бути проблемною власністю. Сигнал лише дає привід для перевірки

Встановлення фактів про об'єкт і власника за реєстрами, документами, масивами даних і за результатами огляду

Висновок: відумерла спадщина, безхазяйне майно, ознаки покинутого житла або не проблемна власність

Облік виявлених об'єктів
Фіксує кожен об'єкт і стан роботи з ним від першого сигналу до завершення

ЄДНАННЯ
ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
Фінансується Європейським Союзом



Організація роботи

Координатор

Одна посадова особа або підрозділ, які бачать загальну картину: приймають сигнали, ведуть облік, стежать, щоб жоден сигнал не залишився без висновку

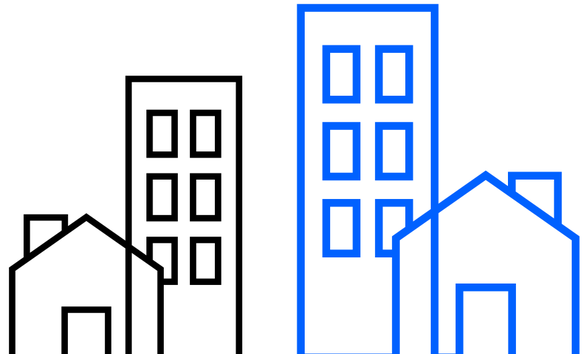
Одне місце для всіх сигналів

Коли надходить сигнал, категорія ще невідома. Тому сигнали збирають разом, а категорію визначають лише після перевірки

Джерела за типом забудови

Садибна забудова: старости, власні підрозділи, мешканці.
Багатоквартирна: ще й ОСББ, управителі, виконавці комунальних послуг

ЄДНАННЯ
ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
Фінансується Європейським Союзом



Перевірка:

чотири послідовні питання

1

Від простого до складного

Найлегше встановити, хто власник і чи він живий; найскладніше — чи виявляє він інтерес до майна

2

Спершу документи, потім огляд

Огляд на місці підтверджує висновок, а не починає перевірку з нуля

3

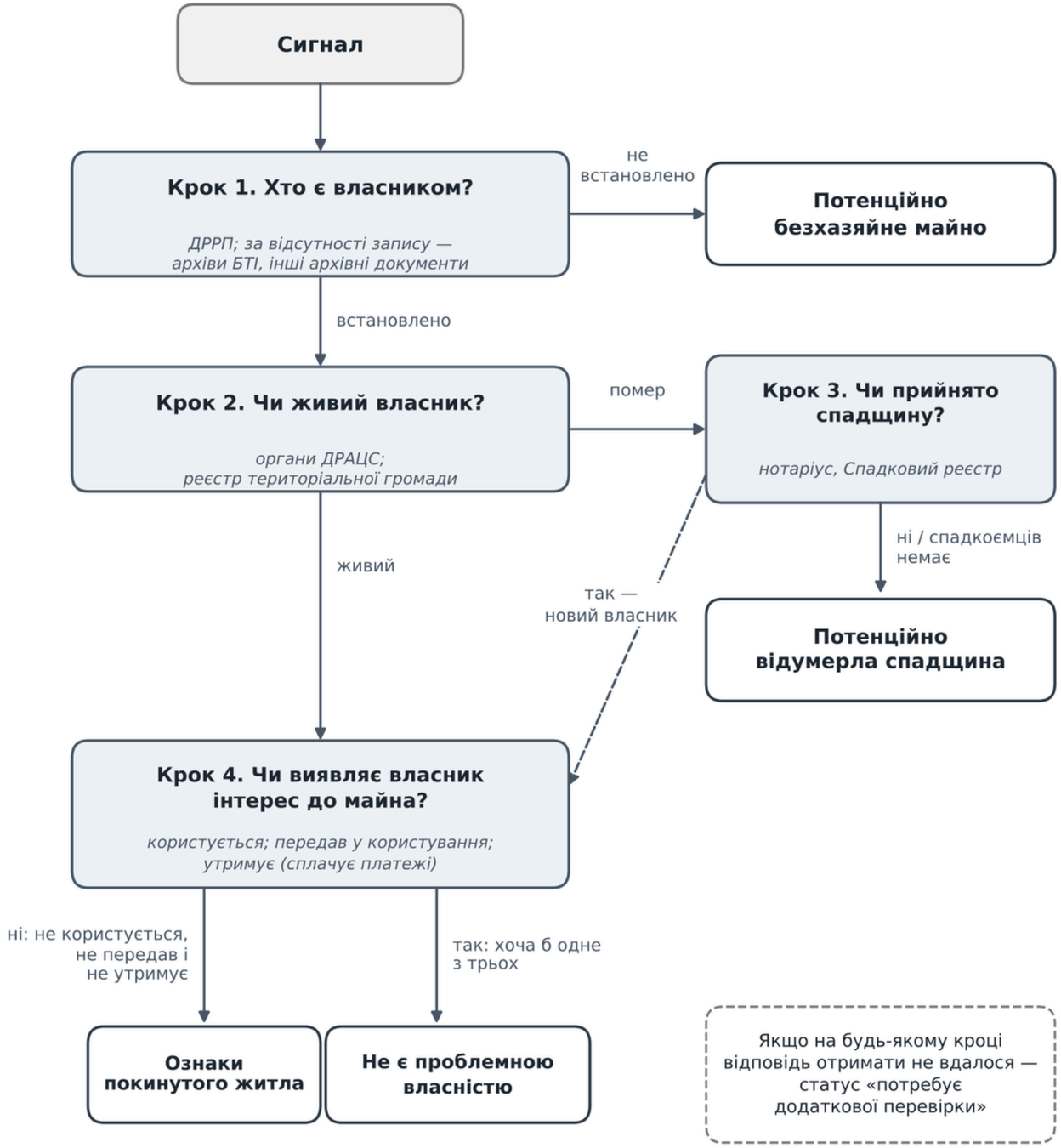
Запит до БТІ — одразу

Відповідь з архіву надходить найдовше

4

Немає відповіді — не закриваємо

Об'єкт отримує статус «Потребує додаткової перевірки»



ЄДНАННЯ
ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
Фінансується Європейським Союзом

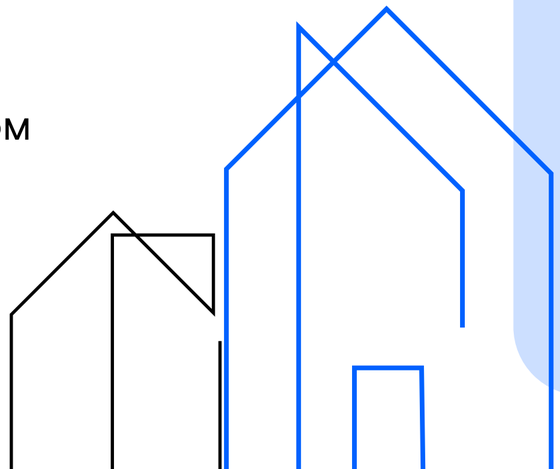
Облік з першого сигналу

Єднання · Опора Громадянська мережа · Фінансується Європейським Союзом

Сигнал отримано → **Перевірка триває** → **Потребує додаткової перевірки** →

→ **Категорію визначено** → **Матеріали передано** → **Ознак проблемної власності не встановлено**

- Досить електронної таблиці з обмеженим доступом, яку веде координатор.
- Матеріали перевірки зберігають разом: згодом вони слугують доказами.
- Облік — внутрішній документ: переліки покинутого житла не оприлюднюють.



Про «реєстр»

«Реєстр проблемної власності» — умовна назва, яку вживає проєкт. Ідеться саме про цей внутрішній облік громади, а не про офіційний державний реєстр

З чого почати

ЄДНАННЯ ОПОРС ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА Фінансується Європейським Союзом

1. Одразу

Розпорядженням голови визначити координатора. Відкрити облік і внести об'єкти, про які громада вже знає

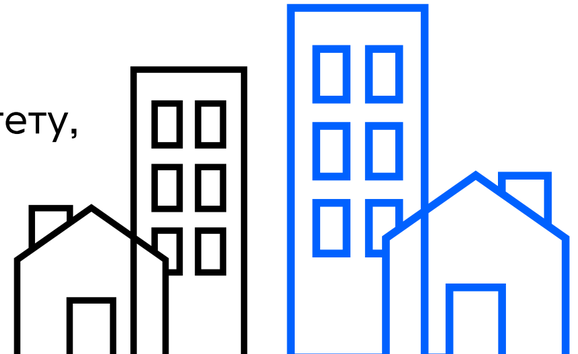
2. Далі

Налагодити надходження сигналів: старости, власні підрозділи, мешканці; у багатоквартирній забудові — ще й ОСББ, управителі, комунальні підприємства.

3. Через пів року – рік

Переглянути роботу за даними обліку: які джерела дають підтверджені сигнали і де гальмується перевірка.

Почати з мінімального варіанта і розширювати його в міру накопичення сигналів.
Повніший порядок роботи доцільно затвердити рішенням ради чи виконавчого комітету, коли практика усталиться



Що потрібно вирішити на загальнодержавному рівні

Права, набуті до 2013 року

Оцифрувати архіви БТІ і врегулювати внесення відомостей про ці права до Державного реєстру речових прав

Відомості про смерть і спадщину

Спростити отримання органами місцевого самоврядування відомостей ДРАЦС і Спадкового реєстру

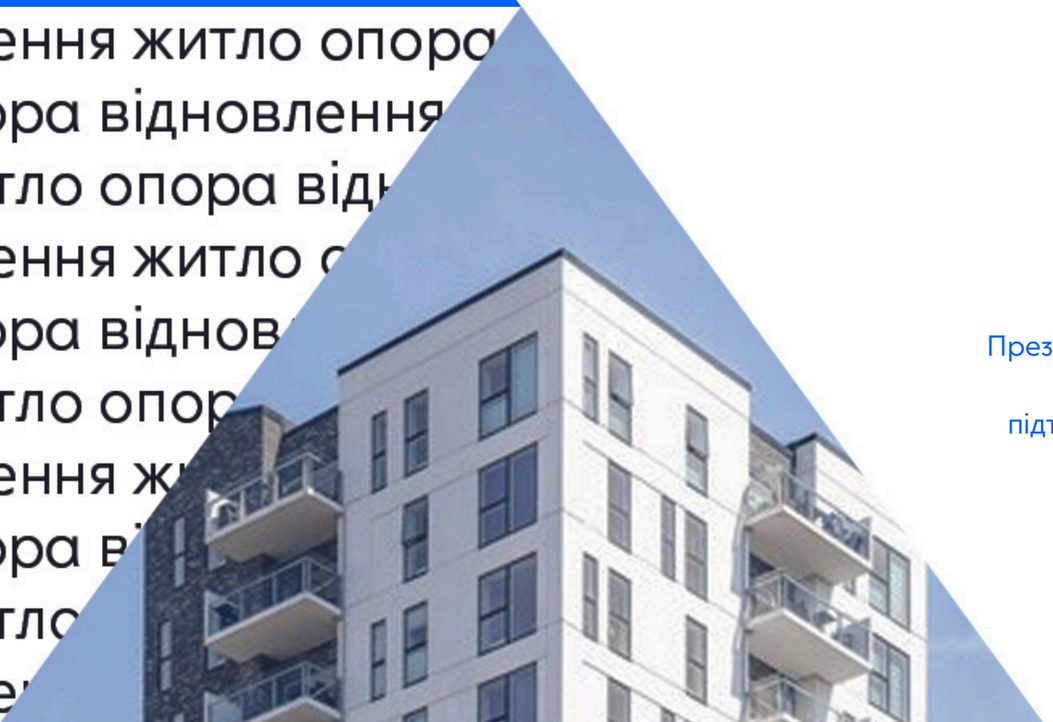
Дані виконавців комунальних послуг

Створити правову основу для отримання знеособлених даних про тривалу заборгованість і відсутність споживання

Поняття покинутого житла

Закріпити в законодавстві поняття та ознаки покинутого житла для цілей обліку

ЄДНАННЯ
ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
Фінансується Європейським Союзом



Дякуємо за увагу та запрошуємо до співпраці!

Ваш досвід формує ці зміни
Відскануйте QR-код, щоб заповнити коротку анкету зворотного зв'язку

Або проходьте за **посиланням**

Презентацію створено КМО ВГО “Громадянська мережа ОПОРА” у партнерстві з Асоціацією малих міст України в рамках проєкту «Єднання для громади», що реалізується ICAP Єднання за фінансової підтримки Європейського Союзу. Зміст заходу є виключною відповідальністю КМО ВГО “Громадянська мережа “ОПОРА” і не обов’язково відображає позицію ICAP Єднання та Європейського Союзу

ЄДНАННЯ

ОПОРА ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА

Фінансується Європейським Союзом