ТРУДОВЕ ПРАВО; ПРАВО СОЦІАЛЬНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

УДК 349.2
DOI https://doi.org/10.32782/TNU-2707-0581/2026.5/18

Синчук С. М.
https://orcid.org/0000-0003-2711-5919
Львівський національний університет імені Івана Франка

Гірник О. О.
https://orcid.org/0000-0001-9062-325X
Львівський національний університет імені Івана Франка

СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО У НОВІЙ ЖИТЛОВІЙ ПОЛІТИЦІ УКРАЇНИ

У статті системно проаналізовано положення нормативно правових актів України про особливості реалізації права особи на соціальне житло. Виявлено неоднаковий підхід до визначення поняття «соціального житла» в контексті кількісних та якісних вимог, а також розміру орендної плати, що підлягає відшкодуванню наймачем. З урахуванням положень міжнародно-правових актів запропоновано використання державних будівельних стандартів щодо придатності житла для проживання, а також єдиних соціальних норм та нормативів житлової площі. Автори наводять аргументи, що законодавча диференціація вимог до житлової площі залежно від тривалості проживання у ньому особи / сім'ї /домогосподарства або правових підстав володіння житлом є дискримінаційною та потребує перегляду. Соціальні норми площі житлового приміщення мають бути єдиним державним соціальним стандартом, незалежно від суб'єкта права.

Проаналізовано законодавчі норми в частині визначення розміру орендної плати за користування соціальним житлом. Виокремлено різні критерії обчислення відповідної величини: середньомісячний сукупний дохід особи чи сім'ї; обсяг майна та інші обставини, які впливають на майновий стан особи / сім'ї /домогосподарства; доступність орендної плати; обсяг та види пільг, субсидій та інших виплат, право на які має особа / сім'я /домогосподарство, забезпечені соціальним житлом. Різні підходи щодо визначення розміру орендної плати, відсутність єдиного механізму обчислення розміру середньомісячного сукупного доходу суб'єкта права та визначення майнового стану особи чи сім'ї визначено як недолік законодавчого регулювання, що потребує перегляду. Автори акцентують увагу на неприпустимості використання оцінних понять для встановлення норм визначення оплати за користуванням соціальним житлом. На основі аналізу міжнародних економічних досліджень та рекомендацій Ради Європи запропоновано визначити максимальний розмір плати за оренду соціального житла, який має бути відшкодовано особою / сім'єю / домогосподарством, на рівні 30 відсотків від середньомісячного сукупного доходу суб'єкта,, який реалізує право на соціальне житло.

Ключові слова: *соціальний захист, соціальне законодавство, соціальне житло, доступність житла, соціальна житлова політика, державні соціальні стандарти, орендна плата, особа / сім'я / домогосподарство, сукупний дохід.*

Постановка проблеми. Формування у державі ефективного механізму забезпечення соціальним житлом осіб / сімей / домогосподарств, які його потребують через перебування у складних життєвих обставинах або з огляду на виконання соціально значимої трудової діяльності, є важливою гарантією реалізації конституційного права на житло. Відповідно до ст. 11 (1) Міжнародного пакту про економічні, соціальні та культурні права [1], ст. ст. 16, 31 Європейської соціальної

© Синчук С. М., Гірник О. О., 2026
Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу CC BY 4.0

хартії (переглянутої) [2], ст. 47 Конституції України [3] житло є одним із основних прав людини, а його наявність засвідчує гідний рівень її життя.

Воєнні дії в Україні, вимушені міграційні процеси, економічна криза загострюють проблему реалізації права на житло. Згідно зі звітом Організації Об'єднаних Націй майже 14 мільйонів українців вимушені були покинути своє житло [4]. Станом на квітень 2025 р. близько 3,757 млн. внутрішньо переміщених осіб потребували соціального забезпечення житлом за новим місцем проживання / перебування [5].

Актуальність проблеми забезпечення соціальним житлом в Україні підтверджують також показники витрат осіб / сімей / домогосподарств. Як свідчить статистика, у 44% осіб витрати на житло становлять 30% від їхнього середньомісячного сукупного доходу, у 32% – від 30% до 50%, а у 9% – понад 70% [6].

15 лютого 2026 р. набув чинності Закон України «Про основні засади житлової політики» (далі – Закон № 4751-IX) [7]. Зазначений Закон задекларував базові аспекти формування та розвитку нової житлової політики, спрямованої на створення можливостей для кожної особи набути житло у власність чи отримати його в оренду. Водночас чинність деяких його положень потребує уточнення та деталізації на підзаконному рівні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Забезпечення соціальним житлом як одну із гарантій соціального захисту осіб / сімей / домогосподарств розглянуто у працях Т. Блеквела [8], В. Бурака [9], А. Гуттермана [10], С. Кохла [11], М. Марченка [12], А. Рогового, М. Дубини [13]. Соціальне житло як одна із складових гідного рівня життя особи представлено у дисертації О. Галушко [14]. Особливості надання соціального житла малозабезпеченим особам досліджено І. Волошин [15]. Водночас соціальне житло в сучасних умовах набуває ознак важливого інструмента збереження людського капіталу та повернення людей в Україну, тож житлова політика під цим кутом зору потребує ґрунтовного аналізу [16].

Постановка завдання. Метою статті є аналіз законодавчих дефініцій соціального житла в контексті його якісних та кількісних показників для особи / сім'ї / домогосподарства у межах нової житлової політики України.

Виклад основного матеріалу. Соціальне житло розглядають як таке, що відрізняється як від житла, що здається в оренду на приватному ринку, так і від житла, що перебуває у власності. Однак, попри те, що цей термін є цілком зрозумілим у побутовому контексті, загальновизнаного міждержавного законодавчого визначення соціального житла не існує [17]. Дослідники здебільшого послуговуються робочими визначеннями, які відповідають характеристикам житлової політики конкретної держави.

В українському законодавстві поняття «соціальне житло» закріплено п. 19 ч. 1 ст. 1 Закону № 4751-IX [7].

Законодавчий зміст цього поняття містить дві складові: суб'єктний склад (його отримувачі) та фінансову складову (критерії вартості житла).

Визначаючи суб'єкта права, законодавець окреслює межу його характеристик – надається особам, які потребують соціального захисту. Суб'єктами права на соціальне житло є особи / сім'ї / домогосподарства, які перебувають у складних життєвих обставинах, що позначають відсутність будь-якого житла для проживання, або які не мають доступу до житла через воєнні дії, неправомірність дій третіх осіб чи інші об'єктивні обставини, внаслідок яких вони не можуть користуватися житлом за цільовим призначенням. Відзначимо, що суб'єктний склад на соціальне житло повинен бути визначеним винятково на рівні закону, а його перелік у базовому Законі України (Закон № 4751-IX) не є вичерпним.

Таке закріплення суб'єкта права на соціальне житло цілком корелює підходам, які використовуються у зарубіжних державах та висвітлюються вченими у дослідженнях [17]. Зокрема, тут цільові групи визначено як домогосподарства, що мають певні проблеми у доступі до належного житла [8]. Відзначимо, що домогосподарства із зазначеною характеристикою не є сталою константою та позначають динамічну соціальну групу.

А. Гуттерман підкреслює, що особлива увага держави як гаранта прав людини у сфері реалізації права на житло повинна бути приділена запобіганню безпритульності, примусового виселення, дискримінації, а пріоритетними соціальними групами її зобов'язання є найбільш уразливі, а не всі [10, с. 11]. Тим самим вчений протиставляє універсальний та адресний підхід реалізації права на соціальне житло, надаючи пріоритет адресному.

Інша складова – критерії вартості «соціального житла» визначаються через умови фінансової його доступності для особи / сім'ї / домогосподарства. Особи / сім'ї / домогосподарства, забезпечені соціальним житлом сплачують орендну плату, розмір якої обчислюється з урахуванням рівня доходу суб'єкта реалізації права, а також підставності отримання ним субсидій чи

інших видів соціального захисту, пов'язаних із забезпеченням житлом, який відповідає визначеним стандартам.

Поняття «соціальне житло» закріплено у абз. 2 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» [7]. Таким визначено житло із житлового фонду соціального призначення, за винятком соціальних гуртожитків, яке надається на підставі договору найму безкоштовно.

Ще одна дефініція міститься у Законі України «Про забезпечення організаційно-правових умов соціального захисту дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування» [18]. Відповідно до абз. 23 ст. 1 зазначеного Закону України соціальним житлом є жила площа, що належить до державного чи комунального житлового фонду та відповідає нормам державних соціальних стандартів. Відзначимо, що у Законі України «Про державні соціальні стандарти та державні соціальні гарантії» не встановлює жодного державного стандарту реалізації права на житло [19].

Систему законодавства, яка визначає правові аспекти забезпечення соціальним житлом осіб / сімей / домогосподарства формує також низка інших нормативно-правових актів. Особливості соціального захисту осіб, у яких відсутнє (у власності, на умовах оренди чи на будь-яких інших правових підставах) житло, призначене та придатне для проживання закріплено у Законі України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» [20], «Про забезпечення організаційно-правових умов соціального захисту дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування» [18], «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» [21] тощо.

Кодексом цивільного захисту України [22], Законами України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» [23], «Про Національну поліцію» [24] встановлено додаткові гарантії реалізації права на житло для відповідних категорій громадян (надання житла у власність, забезпечення проживання у гуртожитку, виплата компенсацій, що відповідають вартості житла чи орендної плати, кредити для будівництва житла тощо). Необхідність законодавчого закріплення особливостей соціального захисту деяких професійних категорій зумовлена значимістю для держави виконання ними службових повноважень.

Узагальнивши законодавчі дефініції поняття «соціальне житло», а також положення нормативно-правових актів, які закріплюють юридичний механізм забезпечення відповідним житлом, виявляємо неоднакове формулювання об'єкта, що може надаватися як соціальне житло. У проаналізованих актах зустрічаємо такі визначення, як: «житло із житлового фонду соціального призначення», «житлове приміщення», «житло усіх форм власності». Важливо наголосити, що незалежно від терміну, яким позначено житло, для його характеристики як соціального, у нормативному акті, обов'язковим є дотримання законодавчо визначеної вимоги реалізації права на житло через користування.

Соціальне житло як об'єкт реалізації права повинен відповідати нормативам. Проаналізуємо вимоги, що формують зміст таких нормативів.

Право кожного на житло, що є складовою основного стандарту «достатній життєвий рівень» проголошено ст. 11 Міжнародного пакту про економічні, соціальні і культурні права [1]. Зміст права на житло, закріпленого у ст. 11 вище згаданого міжнародного документу роз'яснено Комітетом Організації Об'єднаних Націй з економічних, соціальних і культурних прав (далі – Комітет). Згідно з роз'ясненнями Комітету, житлом є не будь-яке закрите чи відгороджене приміщення, а лише те, що відповідає вимогам безпеки, забезпечує право жити у мирі та гідності [25]. Належне житло, у розумінні Комітету, має бути окремим приміщенням, мати відповідну стандартам площу, безпекові характеристики, освітлення і вентиляцію, основну інфраструктуру, місце розташування та розумну ціну [25].

Право на повагу до житла гарантує також ст. 8 Європейської конвенції з прав людини [26]. Розглядаючи справу Lopez Ostra v. Spain, Європейський суд з прав людини зробив важливий висновок щодо забезпечення належного житла в контексті реалізації одного із основних прав людини. Суд зазначив, що особа може бути позбавлена можливості користуватися своїм житлом через втручання у її довкілля третіми особами. Належними гарантіями реалізації права особи на житло визначено, серед іншого, дотримання балансу між інтересами економічного добробуту населеного пункту та особистими інтересами людини [27].

Українське законодавство оперує дещо іншими характеристиками житла. Відповідно до Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» право на житло для бездомних осіб та безпритульних дітей може бути належним чином реалізоване лише в тому разі, якщо відповідне житло є призначеним та придатним для проживання. Аналогічна вимога передбачена ч. 1 ст. 279 Цивільного кодексу України [28].

Оскільки зміст поняття «житло, придатне та призначене для проживання» законодавчо не визначений, проаналізуємо його наукові інтерпретації. На думку Є. Мічуріна, незалежно від виду (житловий будинок, квартира, інші приміщення), житло має бути завершеним будівництвом та віднесеним до житлового фонду у порядку, передбаченому законодавством [29, с. 7]. Н. Матвєєва критеріями належного житла визначила: 1) відповідає вимогам санітарії та здоров'я (наявність електрики, води, опалення, утилізації відходів, санітарних приміщень тощо); 2) здійснюється контроль небезпечних речовин (свинець, азбест тощо); 3) відповідність розміру житла кількості осіб, які у ньому проживають; 4) право володіння, користування та розпорядження, оформлене у встановленому законом порядку[30, с. 130]. За висновками О. Арамова, придатність житла – це відповідність вимогам, передбаченим законодавством до приміщення, яке може бути жилим та характеризує його якісний стан [31, с. 155]. На думку І. Гулакової житлові умови повинні відповідати належним фізичним, гігієнічним, естетичним, психологічним та іншим вимогам до життєдіяльності населення гігієнічних, естетичних, психологічних та інших умов життєдіяльності населення, його безпеку і комфорт [32, с. 116–117].

Поняття придатності житлового приміщення для проживання міститься у правових висновках Верховного Суду. Так, за результатами розгляду справи № 42/130б 15 січня 2020 р. суд постановив, що придатний для постійного проживання житловий будинок повинен відповідати санітарно-епідеміологічним вимогам, нормам опалення, шуму, вібрації, випромінювання тощо [33].

Із прийняттям Закону № 4751-IX у юридичний механізм реалізації права на житло введено новий норматив – «споживча якість житла». Відповідно до ч. 1 ст. 6 кожному гарантується право на житло, яке відповідає вимогам щодо споживчої якості [7]. Законодавча дефініція «споживча якість житла» охоплює сукупність показників, які визначають комфортність, безпечність, гігієнічність, енергоефективність, доступність житла для постійного або тимчасового проживання у ньому (п. 18 ч. 1 ст. 1) [7]. Існують законодавчо диференційовані вимоги до споживчої якості житла (загальні або мінімальні) залежно від його цільового призначення – для постійного чи тимчасового проживання (п. 8, 10 ч. 1 ст. 1) [7].

Затвердження загальних та мінімальних вимог до споживчої якості житла належить до повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування житлової політики (п. 2 ч. 1 ст. 17) [7]. Станом на сьогодні вимоги до споживчої якості житла не затверджені. Тому проаналізуємо нормативи, які були визначені раніше і продовжують діяти.

Вимоги щодо забезпечення санітарно-гігієнічного благополуччя та пожежної безпеки мешканців різних категорій житла передбачено у відповідних ДБН В.2.2-15: 2019 «Житлові будинки. Житлові приміщення» [34], де визначення придатності житла для проживання та відповідності споживчій якості є упорядкованими та зрозумілими у застосуванні.

Дещо інший підхід у визначенні мінімальної площі житла. Постановою Кабінету Міністрів України від 19 березня 2008 р. № 219 затверджені тимчасові нормативи забезпечення соціальним житлом [35]. Відповідно до постанови мінімальний розмір житлової площі на одну особу у соціальних гуртожитках має бути не меншим ніж 6 кв.м. Мінімальний розмір відповідної площі у квартирах та житлових будинках має дорівнювати 22 кв.м. на сім'ю, до складу якої входять дві особи та 9,3 кв.м додатково на кожного наступного члена сім'ї.

Для порівняння наведемо вимоги щодо мінімальної житлової площі, призначеної для постійного та тимчасового проживання. Відповідно до ст.ст. 47, 49 Житлового кодексу України норма житлової площі на одну особу дорівнює 13,65 кв. м. та може бути збільшена на десять кв.м. або ж у вигляді надання додаткової кімнати [36]. Норми житла, призначеного для тимчасового проживання є іншими та затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422 [37]: 1) у кімнатах гуртожитків, комунальних квартирах мінімальна площа такого приміщення має дорівнювати 6 кв.м. на одну особу; 2) у квартирах та будинках для індивідуального проживання повинна відповідати нормам, передбаченим у Житловому кодексі України для однієї особи, а для сім'ї не бути меншою ніж 35,22 кв. м. (абз. 5 п. 3) [37]. У випадку надання субсидій на оплату вартості оренди житлового приміщення та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб, єдиного податку, військового збору встановлено критерій щодо наявності житлового приміщення загальною площею 13,65 кв.м. на кожну особу зі складу домогосподарства та 35,22 кв. м. на домогосподарство [38].

Досліджуючи питання нормативів забезпечення осіб житловою площею, вчені акцентують увагу на законодавчих недоліках: встановлення

різних нормативів житла для окремих соціальних програм, відсутність єдиних вимог до розміру житла з урахуванням кількості членів сім'ї / домогосподарства [9, с. 48–53]; не закріплення на рівні закону єдиного державного соціального стандарту у вимірі соціальних метрів [15, с. 3–4].

Погоджуючись із наведеними тезами, вважаємо доцільним зазначити наступне. По-перше, більшість норм щодо площі житлових приміщень закріплені у підзаконних нормативних актами (постановами Кабінету Міністрів України). Вимоги, передбачені Житловим кодексом України втратять чинність з початком функціонування Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи (п. п. 1 п. 2) [7]. Одночасно втратить чинність постанова Кабінету Міністрів України № 422 [37], яка прийнята відповідно до ст. ст. 1321 та 1322 Житлового кодексу України. По-друге, норми забезпечення житловою площею мають бути єдиними для усіх категорій осіб / сімей / домогосподарств незалежно від правової підстави забезпечення житлом та виду соціального захисту, для забезпечення яким враховується зазначений показник. Однакові стандарти забезпечення соціальним житлом сприятимуть реалізації принципу «заборона дискримінації». По-третє, норми забезпечення соціальним житлом, які передбачені постановою Кабінету Міністрів України № 219 [35], були затверджені як тимчасові, однак продовжують діяти майже 20 років. Один із основних державних соціальних стандартів не може бути затвердженим підзаконним актом зі статусом «тимчасовий». Тому, вважаємо, що вимоги щодо мінімальної площі житлових приміщень потрібно переглянути та закріпити на рівні закону. Нормативи забезпечення соціальним житлом не можуть бути меншими, ніж ті, що передбачені для іншого житла. Зменшення житлової площі для окремих категорій осіб через безкоштовний чи пільговий режим його надання набуває ознак дискримінації.

Ще однією складовою поняття «соціальне житло» є його вартість для осіб / сімей / домогосподарств.

Як свідчить досвід зарубіжних держав, більшість власників соціального житла встановлюють обмежений розмір орендної плати, позначаючи її як некомерційну (див. приклад Німеччини). Іншими способами є: 1) добровільне встановлення нижчого за ринкову вартість оренди житла; 2) примусова (контрольоване) обмеження орендної плати; 3) отримання допомоги (субсидії) на оплату оренди «несоціального» житла [17].

Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» визначає наступні критерії визначення вартості оплати за оренду соціального житла: 1) середньомісячний сукупний дохід особи чи сім'ї за попередній рік, вартість майна, що належить їм на праві власності, а також інші обставини, що впливають на майновий стан наймачів (п. 1 ч. 3 ст. 28); 2) загальний розмір вартості оренди житла обчислюється з урахуванням його (житла) площі, кількості осіб, котрі будуть проживати, місця знаходження, видів житлово-комунальних послуг та ін. (п.п. 2–5 ч. 3 ст. 28); 3) розмір орендної плати за житло, що вноситься наймачем не повинна перевищувати 20% сукупного доходу особи / сім'ї / домогосподарства, які у ньому проживають (абз. 2 ч. 4 ст. 28) [7].

Варто зауважити, що Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» в частині встановлення розміру орендної плати за соціальне житло для наймача є непослідовним та суперечливим. Законодавець використовує величину «сукупний дохід» для встановлення відсоткового розміру орендної плати. У положеннях про алгоритм визначення вартості оплати за оренду соціального житла одним із показників названо не лише сукупний дохід, а також майно та інші обставини, що впливають на майновий стан особи чи сім'ї. Водночас механізм обчислення доходу та обліку майна, перелік обставин щодо майнового стану або ж посилання на нормативний акт, який потрібно застосовувати відсутні.

Не менше недоліків щодо цього питання зустрічаємо також у Законі № 4751-IX. Зазначений Закон не містить вказівки на числове (фіксоване) чи відсоткове значення розміру орендної плати для осіб чи сімей, які отримують соціальне житло у користування. У визначенні поняття соціальне житло законодавець використовує конструкцію «рівень доходу особи / сім'ї / домогосподарства та види, обсяг соціального захисту, право на які мають ці суб'єкти» (ч. 4 ст. 6) [7]. Натомість для визначення розміру оплати за соціальне житло закріплено вимогу про врахування, крім доходу, також майна осіб / сімей / домогосподарств (ч. 4 ст. 29) [7].

Потребує, на нашу думку, упорядкування розмір орендної плати за соціальне житло для особи / сім'ї / домогосподарства. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» передбачає величину не більше 20% від сукупного доходу наймача такого житла (ч. 4 ст. 28) [39]. Натомість, Законом № 4751-IX закріплена вимога, що відповідна оплата має залежати від рівня доходу

осіб / сімей / домогосподарств та бути доступною (п. 17 ч. 1 ст. 1; ч. 4 ст. 6) [7].

Різні підходи до визначення вартості оренди соціального житла, використання оцінних понять «доступний розмір», а також відсутність юридично визначеної процедури оцінки майнового стану осіб / сімей / домогосподарств, які реалізують право на соціальне житло є законодавчими недоліками. Потрібно визначити єдиний механізм обчислення розміру орендної плати на соціальне житло шляхом закріплення: розміру орендної плати за таке житло у відсотковому співвідношенні до середньомісячного сукупного доходу суб'єктів, які ним користуються; порядку обчислення сукупного доходу осіб / сімей / домогосподарств; критеріїв врахування майна, майнових прав та витрат для визначення спроможності самостійно забезпечити себе житлом.

Щодо відсотку від загальної вартості оренди соціального житла, який повинен бути компенсованим наймачем, то Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» визначає його нарівні 20% від його середньомісячного сукупного доходу. Такий відсоток відповідає міжнародній практиці забезпечення осіб / сімей / домогосподарств, які перебувають у складних життєвих обставинах, житлом, а також забезпечує практичне втілення засади «доступність житла».

У звіті про оцінку потреб особи, підготовленому Радою Європи наголошується, що житло можна вважати доступним, якщо особа може одночасно нести витрати на житло (орендна плата, комунальні послуги, інші витрати) та утримувати рівень життя не нижче визначених у державі стандартів [40]. Згідно із міжнародними дослідженнями, зокрема проведеними Гарвардським університетом, основним показником доступності житла є обсяг витрат на нього: вони не повинні перевищувати 30% місячного доходу суб'єкта реалізації права на житло [41]. А згідно із методологією Євростату, якщо домогосподарство витрачає понад 40% щомісячного доходу на оплату оренди житла, таке житло вважається недоступним [42]. В Україні цільові витрати на оренду житла часом сягають 70% доходу особи / сім'ї / домогосподарства [43].

Висновки. Побудова юридичного механізму забезпечення права на соціальне житло є нагальною потребою значеної кількості осіб / сімей / домогосподарств в Україні. Ефективність механізму передусім залежить від якісного нормативного врегулювання всіх понять та процедур реалізації цього права. За результатами нашого дослідження пріоритетним бачимо систематизацію норм про соціальне житло у одному базовому Законі України та припинення будь-яких суперечностей, невідповідностей з іншими нормативним актами.

Важливим у механізмі реалізації права на соціальне житло є уникнення оцінних понять. Потрібно законодавчо визначити єдині критерії та ознаки соціального житла, його державні соціальні стандарти, правові підстави та умови реалізації права на його отримання, форми та умови користування.

Детального аналізу та закріплення потребує визначення розміру орендної плати за соціальне житло. Доцільно визначити максимальну межу її частки у середньомісячному сукупному доході суб'єкта реалізації права на соціальне житло. Додатково мають бути розроблені методика обчислення середнього доходу особи / сім'ї / домогосподарства та критерії врахування їх майнового стану для визначення спроможності самостійного забезпечення житлом.

Список літератури:

1. Міжнародний пакт про економічні, соціальні та культурні права : міжнародний документ від 16 грудня 1966 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_042#Text

2. Європейська соціальна хартія (переглянута): міжнародний документ від 03 травня 1966 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_062#Text.

3. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text.

4. Авад А. Заява Аміна Авада, помічника Генерального секретаря та кризового координатора ООН в Україні, з нагоди 100-денного відзначення початку російського вторгнення в Україну 24 лютого. Управління ООН з координації гуманітарних питань. 2022. URL: https://reliefweb.int/report/ukraine/statement-amin-awad-assistant-secretary-general-and-united-nations-crisis coordinator-ukraine-marking-100-days-onset-russian-invasion-ukraine-24-february.

5. Звіт Міжнародної організації з міграції про внутрішнє переміщення в Україні. 2025. URL: https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbdl1461/files/reports/IOM_UKR_Internal%20Displacement%20Report_GPS%20R20_April%202025.pdf?iframe=true.

6. Тривале переміщення та нестабільне житло: доступ до належного та доступного житла в Україні. Міжнародна організація з міграції. 2025. URL: https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbdl1461/files/reports/IOM_UKR_Protracted%20Displacement%20and%20Prec arious%20Housing_Oct%202025.pdf?iframe=true.

7. Про основні засади житлової політики : Закон України від 13 січня 2026 р. № 4751-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text.

8. Blackwell, T., Bengtsson, B. The Resilience of Social Rental Housing in the United Kingdom, Sweden and Denmark. How Institutions Matter'. *Housing Studies.* 2023. Vol.38. № 2. P. 269–289. URL: https://www.tandfonline.com/doi/epdf/10.1080/02673037.2021.1879996?needAccess=true.

9. Синчук С.М., Бурак В.Я. Право на житло: соціальний вимір. Університетські наукові записки, 2021. № 4 (82). С. 46–60. DOI: https://doi.org/10.37491/UNZ.82.4.

10. Gutterman, Alan, Older Persons' Right to Adequate Housing. July 13, 2023. URL: https://ssrn.com/abstract=4250574.

11. Kohl, S. The rise and fall of social housing: Housing decommodification in long-run comparison. *Journal of Social Policy*, 2022. 51(4). P.871–890. URL: https://doi.org/10.1017/S0047279422000770.

12. Марченко М.С. Соціальне житло в системі соціального забезпечення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: ПРАВО.* 2018. № 49. С. 218–221. URL: https://dspace.uzhnu.edu.ua/bitstreams/9f000c9b-a55e-4845-a839-6e4ce379343b/download.

13. Роговий А., Дубина М. Забезпечення соціальним житлом як складова житлової політики України в умовах євроінтеграції. *Проблеми і перспективи економіки та управління.* 2023. № 1 (33). С. 15–25. DOI: 10.25140/2411-5215-2023-1(33)-15-25.

14. Галушко О.І. Гарантування гідного рівня життя особи як принцип права соціального забезпечення : дис. ... док. філософії. Львів, 2025. 210 с. URL: https://lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2025/01/diss_Halushko.pdf.

15. Волошин І. П. Соціальний захист малозабезпечених осіб в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.05. Львів, 2020. 240 с. URL: https://uacademic.info/ua/document/0420U102013.

16. Про схвалення Стратегії демографічного розвитку України на період до 2040 року : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 30 вересня 2024 р. № 922-р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/922-2024-%D1%80#Text.

17. Kholodilin K.A., Kohl S., Müller F. The Rise and Fall of Social Housing? Housing Decommodification in Long-run Comparison. *Journal of Social Policy.* Volume 53, Issue 4. October 2024 , pp. 970–996. URL: https://www.cambridge.org/core/journals/journal-of-social-policy/article/rise-and-fall-of-social-housing-housing-decommodification-in-longrun-comparison/FB7176A24F271E9929EE98AA0EF1C15F.

18. Про забезпечення організаційно-правових умов соціального захисту дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування : Закон України від 13 січня 2005 р. № 2342-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2342-15#Text.

19. Про державні соціальні стандарти та державні соціальні гарантії : Закон України від 05 вересня 2000 р. № 2017-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2017-14#Text.

20. Про основи соціального захисту бездомних осіб та безпритульних дітей : Закон України від 02 травня 2005 р. № 2623-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2623-15#Text.

21. Про забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків : Закон України від 04 вересня 2008 р. № 500-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/500-17#Text.

22. Кодекс цивільного захисту України : Закон України від 02 жовтня 2012 р. № 5403-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5403-17#Text.

23. Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей : Закон України від 20 грудня 1991 р. № 2011-XII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2011-12#Text.

24. Про Національну поліцію : Закон України від 02 липня 2015 р. № 580-VIII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/580-19#Text.

25. Committee on Economic, Social and Cultural Rights. General Comment №. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant) Adopted at the Sixth Session of the Committee on Economic, Social and Cultural Rights. URL: https://www.refworld.org/legal/general/cescr/1991/en/53157.

26. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод: міжнародний документ від 04 листопада 1950 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text.

27. Рішення Європейського суду з прав людини від 09 грудня 1994 р. у справі Лопес Остра проти Іспанії. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_348#Text.

28. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text.

29. Мічурін Є. О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків, 2000. 16 с.

30. Матвєєва Ю. Право на житло в розумінні Європейської соціальної хартії: щодо потреби у формуванні нових стандартів. *Наукові записки НаУКМА. Юридичні науки.* 2025. Вип. 16. С. 125–136. DOI: https://doi.org/10.18523/2617-2607.2025.16.125-136.

31. Арамова О.Є. Придатність та призначення житла. *Часопис цивілістики*. Вип. 17. С. 154–157. URL: https://clj.nuoua.od.ua/archive/17/33.pdf.

32. Гулакова І.В. Якість життя населення України: суспільно-географічна концептуалізація: монографія. Київ : Інститут географії Національної академії наук України, 2009. 346 с. URL: https://igu.org.ua/sites/default/files/pdf-text/life-quality.pdf.

33. Постанова Верховного суду від 15 січня 2020 року у справі № 42/130б. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/87150890.

34. Про затвердження ДБН В. 2.2-15: 2019 «Житлові будинки. Основні положення» : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 березня 2019. № 87. URL: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0087858- 19#Text.

35. Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом : Постанова Кабінету Міністрів України від 19 березня 2008 р. № 219. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/219-2008-%D0%BF#Text.

36. Житловий кодекс України : Закон України від 30 червня 1986 р. № № 5464-X. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text.

37. Порядок надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання : Постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/422-2004-%D0%BF#Text.

38. Про реалізацію експериментального проекту щодо надання субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб та військового збору : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 жовтня 2024 р. № 1225. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1225-2024-%D0%BF#Text.

39. Про житловий фонд соціального призначення : Закон України від 12 січня 2006 р. № № 3334-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text/

40. Моніка Смуш-Кулеша, Федорова Алла, Мойса Богдан. Соціальні права в Україні під час війни. Звіт про оцінку потреб. Рада Європи, серпень 2022. С. 9–10. URL: https://rm.coe.int/needs-assessment-ua-2/1680a9b408.

41. Herbert C., Hermann A., Mccue D. Вимірювання доступності житла: оцінка 30 відсотків стандарту доходу. Гарвардський університет. 2018. URL: https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/Harvard_JCHS_Herbert_Hermann_McCue_measuring_housing_af fordability.pdf.

42. Eurostat. (n.d.). Overcrowding rate by age, sex and poverty status. EU-SILC survey. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html.

43. Звіт про повернення населення в Україні. Опитування IOM Ukraine. 2024. Звіт про повернення населення в Україні. Опитування загального населення. Раунд 17. URL: https://dtm.iom.int/reports/ukraina-zvit-pro-povernennya-naselennya-v-ukraini-opituvannyazagalnogonaselennya-raund-17.

Synchuk S. M., Hirnyk O. O. SOCIAL HOUSING IN UKRAINE'S NEW HOUSING POLICY

This article provides a systematic analysis of the provisions of Ukraine's regulatory and legal acts concerning the specific features of the realisation of an individual's right to social housing. It identifies inconsistencies in the approach to defining the concept of 'social housing' in terms of quantitative and qualitative requirements, as well as the amount of rent payable by the tenant. Taking into account the provisions of international legal instruments, the authors propose the use of state building standards regarding the suitability of housing for habitation, as well as uniform social standards and norms for living space. The authors argue that the legislative differentiation of living space requirements depending on the length of residence of an individual, family or household, or on the legal grounds for occupancy, is discriminatory and requires revision. Social standards for living space should constitute a single state social standard, regardless of the legal entity concerned.

The legislative provisions governing the determination of rent for social housing have been analysed. Various criteria for calculating the relevant amount have been identified: the average monthly total income of an individual or family; the value of assets and other circumstances affecting the financial circumstances of the individual, family or household; the affordability of the rent; and the amount and types of benefits, subsidies and other payments to which the individual, family or household provided with social housing is entitled. The various approaches to determining the amount of rent, the lack of a uniform mechanism for calculating the average monthly total income of the entitled party, and the determination of the financial circumstances of an individual or family are identified as shortcomings in the legislative framework that require review. The authors emphasise that it is unacceptable to use discretionary criteria when establishing rules for determining payments for the use of social housing. Based on an analysis of international economic studies and the recommendations of the Council of Europe, it is proposed that the maximum rent for social housing, to be paid by an individual, family or household, be set at 30 per cent of the average monthly total income of the person exercising the right to social housing.

Keywords: *social protection, social legislation, social housing, housing affordability, social housing policy, state social standards, rent, individual / family / household, aggregate income.*

Дата першого надходження статті до видання: 01.08.2026
Дата прийняття статті до друку після рецензування: 28.08.2026
Дата публікації (оприлюднення) статті: 18.11.2026