

Олена Шуляк: "Житлова політика в Україні вперше працюватиме за європейськими правилами"

11.8.2026 - | Verkhovna Rada Ukrainy

Нещодавно набрав чинності Закон «Про основні засади житлової політики», який скасовує радянський Житловий кодекс і запроваджує нові правила у житловій сфері. Що замінить квартирні черги, хто безоплатно отримуватиме житло від держави, що таке соціальна оренда та оренда з правом викупу — про це в інтерв'ю Пресслужбі Апарату Верховної Ради розповіла голова Комітету з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Олена Шуляк.

Закон «Про основні засади житлової політики» називають найбільшою реформою житлової політики за роки незалежності. Що він змінив для людей, які сьогодні не мають власного житла?

Насамперед наголошу: ми нарешті скасували Житловий кодекс 1983 року. Це документ радянської доби, за яким країна жила понад сорок років і який тримав людей у багаторічних квартирних чергах, де громадяни стояли десятиліттями, так і не отримавши житла. Це була імітація турботи про людину, а не реальний механізм.

Новий закон змінює саму філософію. Держава більше не обіцяє абстрактне «безкоштовне житло колись», а будує систему реальних інструментів. Безоплатне житло від держави зберігається лише для чітко визначених категорій — військовослужбовців, рятувальників, поліцейських та дітей-сиріт. Для всіх інших, хто роками стояв у чергах, запроваджуються дві принципово нові форми: доступне житло, яке можна придбати на пільгових умовах, і соціальне житло, яким можна користуватися на умовах соціальної оренди.

Для людини без власного житла це означає перехід від очікування до вибору. Замість паперової черги вона отримує кілька дієвих шляхів вирішення житлового питання — тих самих, що вже десятиліттями працюють у країнах Європейського Союзу. Тобто ми будемо житлову політику за європейською моделлю, і це один із наших конкретних кроків на шляху до членства в ЄС.

Документ передбачає одразу кілька інструментів: пільгову іпотеку, фінансовий лізинг, соціальну оренду та оренду з правом викупу. Як людині зрозуміти, який механізм підходить саме їй? Куди звертатися за консультацією?

Логіка проста: інструмент залежить від того, чи може людина придбати житло у власність і на яких умовах. Якщо в родині є стабільний дохід і вона готова стати власником, то це блок доступного житла: кілька видів пільгової іпотеки, оновлений механізм житлово-будівельних кооперативів, фінансовий лізинг. Якщо ж придбати житло людина зараз не може, для неї передбачена соціальна оренда.

Щоб цей вибір не залежав від ручного керування чиновника, серцем реформи ми зробили цифровізацію. Буде створено єдину інформаційно-аналітичну систему у сфері житла. Це буде своєрідний цифровий хаб, який об'єднає дані про людей, наявний житловий фонд і всі доступні

програми та автоматично взаємодіятиме з державними реєстрами. Людина зможе самостійно бачити, які програми держави чи її громади їй доступні, а система гарантуватиме, що її черга і право на підтримку зафіксовані та захищені.

За консультацією та безпосереднім наданням житла людина зможе звернутися до своєї громади та операторів житла. Закон передбачає два типи таких операторів: оператор соціального житла — це буде муніципальна неприбуткова організація, що працює з вразливими групами, — та оператор доступного житла — бізнес. Саме такий прозорий цифровий підхід відповідає стандартам ЄС щодо доброчесності та підзвітності.

Чи існують обмеження щодо доходу сім'ї, вартості житла, його площі або регіону, де можна скористатися державною підтримкою?

Тут важливо чітко розуміти природу ухваленого закону: він рамковий. Це базове законодавство, яке визначає принципи й архітектуру реформи, але не містить конкретних цифр. Саме тому в самому законі ви не знайдете ні формули розрахунку орендної плати, ні критеріїв відбору, ні норм площі. Розробку цих механізмів і всю практичну імплементацію закон делегує Кабінету Міністрів.

А ключові параметри соціального житла, а саме порядок обчислення орендної плати, норми площі, черговість надання житла, визначатиме вже окремий спеціальний закон «Про житловий фонд соціального призначення». Наразі над ним працюють, його ухвалення передбачене на перший квартал 2027 року, і це другий житловий індикатор нашої програми з Європейським Союзом (Ukraine Facility). Тобто конкретні обмеження щодо доходу, вартості та площі стануть остаточними саме на цьому етапі. Це не затягування, а послідовна європейська практика: спершу закласти прозорі принципи, а вже потім наповнити їх деталями через підзаконні акти й спеціальні закони.

Закон передбачає можливість компенсації до 100% вартості соціальної оренди. Хто може розраховувати на таку підтримку і за яких умов?

Базовий принцип соціальної оренди такий: плата за неї не може перевищувати 30% доходу родини. Усе, що вище цієї межі, компенсує держава або громада. Тобто для сім'ї з невеликим доходом рівень компенсації може сягати 70%, а для найбільш вразливих категорій — і всіх 100%, коли соціальна оренда стає фактично безоплатною.

Остаточні критерії щодо того, хто саме і за яких умов отримає максимальну підтримку, визначатиме той самий спеціальний закон про фонд соціального житла разом із порядками Кабінету Міністрів. Але сама конструкція вже закладена так, щоб підтримка була адресною: більше отримує той, хто більше її потребує. Це відповідає європейському підходу до соціального житла, де держава страхує людину. Ще один важливий момент: платежі за соціальну оренду не зникають, а спрямовуються до спеціального револьверного фонду, з якого будується нове соціальне житло. Тобто система сама себе відтворює.

Окрему увагу закон приділяє внутрішньо переміщеним особам, ветеранам та людям, які втратили житло через війну. Які переваги або пріоритети для них передбачає цей закон?

Ці категорії і справді в центрі реформи, адже саме повномасштабне вторгнення оголило гостроту житлового питання. Наші зобов'язання тут закріплені й у програмі Ukraine Facility окремими індикаторами з конкретними сумами. До кінця 2027 року з державного бюджету має бути виділено щонайменше 450 млн євро на забезпечення житлом осіб з інвалідністю I-II груп,

які захищали Україну, членів сімей загиблих захисників та внутрішньо переміщених осіб, які боронили державу, разом з їхніми родинами. Ще щонайменше 600 млн євро передбачено на компенсації за зруйноване житло за програмою «єВідновлення». Загалом ідеться про понад 43 млрд гривень, які держава зобов'язана спрямувати на житлові потреби людей.

Крім прямих компенсацій, ветерани, ВПО та люди, які втратили житло, матимуть пріоритетний доступ до нових інструментів: соціальної оренди, а також профільних програм на кшталт «єОселі», умови якої для внутрішньо переміщених осіб уже розширено.

Наприклад, за оновленою програмою «єОселя» для внутрішньо переміщених осіб та мешканців прифронтових територій держава компенсує до 70% першого внеску (але не більше ніж 30% вартості житла), а також 70% щомісячних платежів протягом першого року кредитування. Для таких родин пільгова іпотека доступна під 7% річних. Фактично це знімає найбільший бар'єр для людей, які купують власне житло вперше, а саме потребу одразу зібрати велику суму на перший внесок. Саме так держава підставляє плече тим, хто через війну втратив дім і починає все заново.

Для мене принципово, що ми говоримо не про разову допомогу, а про сталу систему, у якій захисник чи вимушений переселенець має реальний, гарантований шлях до власного даху над головою.

«єОселя» та «єВідновлення»: чи можна скористатися кількома інструментами одночасно, поєднавши їх із новою житловою політикою, чи доведеться обирати лише один вид державної підтримки?

Логіка в тому, щоб не змушувати людину обирати щось одне, а дати можливість складати інструменти, як конструктор, під конкретну ситуацію. «єВідновлення» і «єОселю» вже сьогодні можна поєднувати: наприклад, якщо житло, яке людина хоче придбати, коштує більше, ніж сума отриманого сертифіката «єВідновлення», цей сертифікат можна використати як перший внесок, а різницю покрити пільговим кредитом за програмою «єОселя». Уряд уже ухвалив зміни, які дозволяють поєднувати житлову складову для ВПО з програмою «єОселя».

Є лише одне принципове обмеження, і воно продиктоване нормами міжнародного права, — заборона подвійної компенсації. Тобто отримати гроші двічі за одну й ту саму втрату не можна, але комбінувати різні інструменти для досягнення однієї мети, а саме придбання власного житла, можна. Нова житлова політика створює для цього єдину рамку: усі програми — державні, місцеві, кредитні — зводяться в один цифровий простір, де людині видно, що і як можна поєднати.

Яке значення ця реформа має для євроінтеграції України та виконання наших зобов'язань перед Європейським Союзом?

Значення пряме і безпосереднє. Житлова реформа є частиною наших зобов'язань за програмою Ukraine Facility, від виконання якої залежить 50 млрд євро підтримки від Європейського Союзу на 2024–2027 роки. У програмі зафіксовано чотири окремі житлові індикатори з чіткими дедлайнами. Перший — це ухвалення рамкового закону «Про основні засади житлової політики», який ми вже ухвалили. Наступний — закон про фонд соціального житла. Тобто це не реформа, яка буде колись у майбутньому, а конкретні кроки з датами, які Україна зобов'язана виконати і від яких залежить фінансування нашого відновлення.

Але я б не зводила все лише до грошей. Механізми, які ми запроваджуємо, а саме соціальна оренда, оренда з правом викупу, фонд соціального житла, оператори житла, цифрова

прозорість, — усе це є європейськими стандартами житлової політики. Ми відмовляємося від радянської спадщини й будуємо систему, яка десятиліттями довела свою ефективність у країнах ЄС. По суті, реформуючи житлову сферу, ми не просто виконуємо формальну вимогу, а й робимо життя людей в Україні влаштованим за європейськими правилами. І це, як на мене, найкраще визначення того, що таке справжня євроінтеграція.

https://www.rada.gov.ua/news/news_kom/274648.html