

О. Симоненко, канд. політ. наук, ст. наук. співроб., НЮБ НБУВ

Житлова реформа в Україні – основний зміст та ключові інновації

13 січня 2026 р. Верховна Рада України ухвалила у другому читанні та в цілому законопроект №12377 «Про основні засади житлової політики», чим започаткувала комплексну реформу житлової сфери. Цей законопроект був підписаний Президентом України В. Зеленським 12 лютого 2026 р. як Закон України № 4751-IX «Про основні засади житлової політики»⁵².

Для його розробки були залучені Мінрозвитку спільно з міжнародними партнерами на виконання Плану для України Ukraine Facility (Реформа 7. «Забезпечення доступу до житла для осіб, які його потребують»). Також долучилися Норвезька Рада у справах біженців, Європейська економічна комісія ООН, Управління Верховного комісара ООН у справах біженців, Міжнародна організація з міграції, Офіс Ради Європи в Україні, Habitat for Humanity, Європейський інвестиційний банк, Світовий банк та Європейська Комісія.

Найважливішою новацією прийнятого Закону є повне скасування Житлового кодексу України, який діяв ще з радянських часів та Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», натомість вводяться європейські принципи доступного житла.

Як зазначено на офіційному сайті Кабінету Міністрів України, законопроект передбачає перехід від застарілої радянської моделі житлової політики до сучасних європейських підходів, орієнтованих на потреби людини, прозорі правила та довгостроковий розвиток житлового сектору. На це звертає увагу віцепрем'єр-міністр з відновлення України – міністр розвитку громад та територій України О. Кулеба: «Ухвалення цього Закону означає фактичний запуск нової житлової політики в Україні. Ми відходимо від застарілих підходів

і формуємо систему, у центрі якої людина, її потреби та реальні інструменти доступу до житла. Це також важливий сигнал для громад і міжнародних партнерів про наявність зрозумілих, передбачуваних правил і готовність України масштабувати інвестиції у житловий сектор»⁵³.

У свою чергу, Законом України № 4751-IX передбачено:

- створення інституту соціальної (доступної) оренди з можливістю компенсації до 100 % орендної плати залежно від соціального статусу, рівня доходів та майнового стану людини чи сім'ї;
- формування фондів житла для оренди за доступну плату, без можливості їх приватизації, або відчуження у приватну власність;
- запровадження системи операторів соціального житла – неприбуткових організацій, відповідальних за управління таким житлом і надання його в оренду;
- запровадження операторів доступного житла – юридичних осіб, які будуватимуть та управлятимуть таким житлом;
- розвиток інвестицій та публічно-приватного партнерства у житловій сфері;
- автоматизацію та цифровізацію процесів житлової політики, щоб кожна людина могла швидко і прозоро користуватися державними інструментами для оренди, будівництва або придбання житла;
- черга на житло залишиться, але вона стане цифровою. Усі заявки громадян оброблятимуться в Єдиній електронній інформаційно-аналітичній системі. Це дасть змогу автоматизувати процес, уникнути чиновницького втручання та пришвидшити

⁵² Закон України «Про основні засади житлової політики» № 4751-IX від 13.01.2026. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text>

⁵³ Мінрозвитку: ВРУ ухвалила законопроект «Про основні засади житлової політики». Урядовий портал. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/minrozvytku-vru-ukhvalyla-zakonoproekt-pro-osnovni-zasady-zhytlovoi-polityky>

розгляд заяв. Громадяни зможуть бачити свій статус, отримувати пропозиції, користуватися відкритою інформацією про програми та фонди доступного житла⁵⁴.

Якщо коротко, то Законом № 4751-IX запроваджуються принципи державної житлової політики, стратегічне планування та державно-приватне партнерство. Він визначає механізми управління державним, приватним та комунальним житловими фондами, мінімальні вимоги до якості житла та фінансово-кредитні інструменти для громадян. Документ скасовує радянські підходи, забороняє приватизацію державного/комунального житла та стимулює доступне житло.

Новий Закон вичерпно пояснює. За словами голови Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку і містобудування, очільниці партії «Слуга Народу» О. Шуляк, цей Закон змінює підхід до врегулювання житлових відносин, оскільки застарілий кодекс давно не відповідає сучасним реаліям. Закон має на меті створити більш гнучкі умови для доступу до житла, адаптовані до ринкової економіки. До того ж, як інформує О. Шуляк, до законопроекту, ухвалену в першому читанні 16 липня, було подано майже 2 тис. правок, над відпрацюванням яких комітет спільно з низкою міністерств, усіх ключових стейкхолдерів ринку, а також міжнародних експертів і фінансових інституцій працював понад 5 місяців⁵⁵.

У цьому Законі також передбачено механізми, які, як зауважує О. Шуляк, унеможливають будь-які корупційні зловживання та є «серцем» нової житлової

політики. Так, мова йде про створення Єдиної інформаційно-аналітичної системи у сфері житла, яка, по-перше, оцифрує всі квартирні черги, по-друге, працюватиме як єдиний цифровий хаб, що об'єднає всі дані в одному місці та автоматично взаємодіятиме з іншими державними реєстрами.

Система збиратиме та оброблятиме інформацію за трьома головними напрямками:

– люди – чіткий облік усіх, хто потребує житла та має право на підтримку;

– житло – повна база даних про наявний житловий фонд (адреси, технічний стан, тарифи тощо);

– можливості – перелік усіх доступних програм (державних, місцевих, кредитних), житлових кооперативів, фінансових установ та операторів соціального житла.

«Жодного “ручного керування” чи загублених паперів. Ви зможете самостійно шукати житло, яке надається за підтримки держави або вашої громади. Система гарантує, що ваша черга чи право на пільгу зафіксовані й захищені», – підкреслила О. Шуляк⁵⁶.

Таким чином, Закон України № 4751-IX не скасовує квартирні черги, а трансформує їх у цифровий формат через Єдину інформаційно-аналітичну систему.

Як зазначається, мета створення останньої – забезпечення збирання, накопичення, обліку, обробки, зберігання та захисту інформації та документів про:

1) осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, стан її отримання;

2) механізми державної підтримки реалізації права на житло, у тому числі умови державних та місцевих програм, що передбачають реалізацію механізмів державної підтримки реалізації права на житло;

3) житло;

4) операторів доступного житла;

⁵⁴ Мінрозвитку: ВРУ ухвалила законопроект «Про основні засади житлової політики». Урядовий портал. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/minrozvytku-vru-ukhvalyla-zakonoproekt-pro-osnovni-zasady-zhytlovoi-polityky>

⁵⁵ Новий закон про житлову політику: що змінюється для українців. Finance.ua. URL: <https://finance.ua/ua/goodtoknow/novy-zakon-pro-zhytlovu-polityku-shcho-zminiuietsia-dlia-ukraintsiv>

⁵⁶ Новий закон про житлову політику: що змінюється для українців. Finance.ua. URL: <https://finance.ua/ua/goodtoknow/novy-zakon-pro-zhytlovu-polityku-shcho-zminiuietsia-dlia-ukraintsiv>

5) житлово-будівельні та житлові кооперативи, їх членів, а також про будинки таких кооперативів⁵⁷.

Варто звернути увагу, що інформація, внесена до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, буде відкритою і загальнодоступною, крім реєстраційних номерів облікових карток платників податків, реквізитів документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство України та документів, що посвідчують особу та підтверджують її спеціальний статус, місця проживання особи, інших персональних даних.

І як зазначають ЗМІ, таким чином, право на захист своїх персональних даних, яке є основоположним правом людини і охороняється Конституцією України та Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, за такої редакції законопроекту може бути порушено, що є неприпустимо.

Урешті, ідея Єдиної інформаційно-аналітичної системи полягає в тому, щоб створити автоматизовану систему взаємодії між органами влади та громадянами у житловій сфері. У майбутньому людина зможе зайти в спеціальний застосунок, на сайт або прийти в центр надання адміністративних послуг, ввести свої дані, і система миттєво перевірить всю необхідну інформацію з офіційних реєстрів. Вона самостійно проаналізує майновий стан заявника, наявність житла, рівень доходів та інші критерії. На основі цього аналізу користувач автоматично отримає персоналізований список усіх житлових програм – державних чи місцевих, на які він має право претендувати.

У тому числі, застарілі підходи до визначення тих, хто потребує поліпшення житлових умов, також, суттєво реформується. Попередні правила, закріплені в старих нормах, акцентували увагу на двох формальних

критеріях: відсутності житла у власності та малій житловій площі на людину. Така система була вразливою до маніпуляцій, оскільки давала можливість людям, які мають значні доходи або дорогоцінне майно, формально відповідати умовам лише за рахунок складнощів з реєстрацією місця проживання. Нова політика вводить принципово іншу логіку. Ключовим та основним фактором для отримання допомоги від держави або місцевої влади тепер стане комплексна оцінка фінансового та майнового становища заявника та його домогосподарства. Це означає, що право на підтримку визначатиметься реальною потребою, а не лише формальними ознаками.

Як вже було згадано, законом пропонується запровадити облік усього житлового фонду України в Єдиній інформаційно-аналітичній житловій системі. Додамо, що це стосується як державного, так комунального і приватного секторів, а також безхазяйного чи від умерлого майна. Відомості з існуючих реєстрів (Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, інших інформаційно-комунікаційних системах державної форми власності) вноситимуться автоматично через електронну взаємодію. Решту внесуть уповноважені суб'єкти: органи влади для державного фонду, місцеве самоврядування для житлового фонду територіальних громад, власники для приватного⁵⁸.

Щодо термінів розробки Єдиної інформаційно-аналітичної системи у сфері житла, то називалися варіанти піврічного терміну, однак з урахуванням того, що допоки в Держбюджеті не закладено коштів на її розробку, це питання лишається відкритим. Проте, як зазначила очільниця партії «Слуга Народу» О. Шуляк, оскільки функціонування вказаної

⁵⁷ Нові правила гри у сфері житла, скасування Житлового кодексу та Закону про приватизацію житла: що насправді прийняла Верховна Рада. Судово-юридична газета. URL: <https://sud.ua/uk/news/publication/350806-novye-pravila-igry-v-sfere-zhilya-otmena-zhilischnogo-kodeksa-i-zakona-o-privatizatsii-zhilya-chto-na-samom-dele-prinyala-verkhovnaya-rada>

⁵⁸ Нові правила гри у сфері житла, скасування Житлового кодексу та Закону про приватизацію житла: що насправді прийняла Верховна Рада. Судово-юридична газета. URL: <https://sud.ua/uk/news/publication/350806-novye-pravila-igry-v-sfere-zhilya-otmena-zhilischnogo-kodeksa-i-zakona-o-privatizatsii-zhilya-chto-na-samom-dele-prinyala-verkhovnaya-rada>

системи є одним з базових інструментів нового житлового законодавства, його вирішення має бути найближчим часом⁵⁹.

З нововведень також з'являється нова система категорій житла, а саме:

- Соціальне житло: Для вразливих категорій (наприклад, ВПО, люди з інвалідністю) на умовах пільгової оренди. Плата не повинна перевищувати 30 % доходу родини.

- Доступне житло: Для економічно активних громадян, які не можуть купити житло за ринковою ціною. Передбачає пільгові іпотеки, лізинг, роботу з житловими кооперативами.

- Службове житло: більше не підлягає приватизації, надається лише на час виконання службових обов'язків.

- Безкоштовне житло: Зберігається лише для чотирьох категорій: військовослужбовців, рятувальників, поліцейських та дітей-сиріт.

Розглянемо детальніше, отже, для соціально вразливих верств населення буде запроваджено окрему категорію орендного житла – соціальне. Воно призначене насамперед для внутрішньо переміщених осіб, людей з інвалідністю та тих, хто має низькі доходи, і орендна плата за нього буде нижчою за ринкову. Ключовим принципом є те, що таке житло надається виключно в оренду без права подальшого викупу або приватизації. Це, на думку фахівців, дасть змогу органам місцевого самоврядування формувати та постійно поповнювати муніципальні фонди доступного житла.

Важливо додати, що для управління цим фондом створюватимуться спеціальні оператори – державні або комунальні неприбуткові підприємства. Їх головною метою буде не отримання прибутку, а забезпечення самоокупності та ефективного утримання такого житла.

У свою чергу, доступне житло відрізнятиметься від соціального тим, що буде приносити обмежений дохід. Але воно має бути все одно дешевше, ніж ринкове.

⁵⁹ Опрацьовано майже 95 % поправок до законопроекту, який запустить житлову реформу. Його розгляд у другому читанні вже цієї осені. Слуга Народу. URL: <https://sluga-narodu.com/mykhaylo-radutskyu-ukraina-rozbudovuie-systemu-reabilitatsii-za-ievropeyskymy-standartamy/>

Як пояснила О. Шуляк, «доступне житло – це житло, яке особи, які стоять у черзі на поліпшення житлових умов, зможуть придбати на пільгових

умовах – шляхом низки механізмів, які запроваджуються. Ідеться про кілька пільгових іпотек, оновлений механізм житлово-будівельних кооперативів, лізинг тощо»⁶⁰.

Також остаточно ухвалений Закон змінює правила щодо службового

житла – відтепер воно надаватиметься виключно тимчасово, його не можна буде приватизувати, а проживати можна буде тільки на час виконання службових обов'язків за пільгову орендну плату, а після припинення трудових відносин його потрібно буде звільнити. Виняток може бути, якщо людина отримала інвалідність під час виконання службових обов'язків.

Однак безкоштовне житло від держави обмежується чотирма категоріями: військовослужбовці, поліцейські, рятувальники, діти-сироти.

Як розповіла народний депутат О. Шуляк, «у роботі над цим законопроектом ми виокремлюємо дуже важливі чотири категорії людей: військовослужбовці та їхні сім'ї, представники Нацполіції, співробітники ДСНС і, звичайно, це діти-сироти й діти, які позбавлені батьківського піклування. Саме для цих чотирьох категорій буде діяти ще спеціальне законодавство, яке дозволить приватизацію соціального житла, надаватиме можливість отримати позачергово безкоштовне житло. Також будуть зберігатися такі норми, які будуть допомагати цим людям першочергово отримувати житло»⁶¹.

⁶⁰ Новий закон про житлову політику: що змінюється для українців. Finance.ua. URL: <https://finance.ua/ua/goodtoknow/novy-zakon-pro-zhytlovu-polityku-shcho-zminiuietsia-dlia-ukraintviv>

⁶¹ У новому Житловому кодексі будуть чотири категорії осіб з пріоритетом на отримання житла. LIGA ZAKON Бухгалтер.ua. URL: https://buh.ligazakon.net/news/240267_u-novomu-zhitlovomu-kodeks-budut-chotiri-kategor-osb-z-proritetom-na-otrimannya-zhitla?&_ga=2.150289267.471054781.1765180033-1438387271.1707473540

Таким чином, як бачимо, правовідносини щодо житлових прав військовослужбовців та працівників правоохоронних органів будуть регулюватися окремим законодавством.

Також О. Шуляк наголошує на компромісному рішенні не забирати право на приватизацію одразу після війни, але й обмежити його чітким строком, поклавши на державу відповідальність за інформування громадян⁶².

Окремо слід виділити питання оренди. Це ще один інструмент, який запроваджується цим Законом. Оренда з правом викупу – це житло, яке після 10 років оренди можна буде отримати у власність, але цим правом можна буде скористатися тільки один раз. Платежі, які сплачував орендар за цей період, надходять у спеціальний револьверний фонд, з якого будуватимуть нове соціальне житло. У цей же фонд надходять платежі і за соціальну оренду, яка для кожної родини буде вираховуватися окремо, оскільки має становити не більше ніж 30 % доходу родини. «Оренда з правом викупу – один з найпопулярніших інструментів у ЄС. Подібні механізми існують у різних країнах світу. Наприклад, в США така угода відома як *lease with option to purchase* або *rent-to-own*. У Великій Британії це називається *rent-to-buy* або *lease option*. На запровадженні цього інструмента наполягали міжнародні партнери», – пояснює О. Шуляк⁶³.

У свою чергу, згідно з планом реформи, дефіцит житла планується ліквідувати не за рахунок прямої розбудови державою, а через активізацію ринкових механізмів: створення спеціальних кредитних програм і потужне залучення зовнішнього фінансування. Цей підхід вже знаходить підтримку: ухвалення Закону стало умовою для отримання Україною

мільярдних інвестицій. Зокрема, у рамках програми *Ukraine Facility* від Єврокомісії очікується 400 млн євро, а фінансовий пакет Світового банку обсягом понад

2,3 млрд євро також містить кошти, призначені для житлових ініціатив. Таким чином, нові механізми покладаються на партнерство з міжнародними інституціями як на ключове джерело ресурсів для будівництва нового житла.

Про те, що цей Закон не є настільки резонансним, щоб змінити життя українців, говорить народний депутат України, перший заступник голови Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування, ветеран російсько-української війни Р. Лозинський у коментарі для *Finance.ua*: «Це рамковий законопроект, який дає загальні напрямки. Тобто конкретики, яка вплине на соціальне житло в нашій країні, чекати “завтра” ще зарано. Але це частина нашої європейської інтеграції». Нардеп наголосив, що йдеться також про роботу з нашими кодексами: земельним, цивільним, житловим. За його словами, дуже важливо, аби всі черги на квартири військовослужбовців чи інших категорій населення, які на них мають законне право, функціонували максимально ефективно та прозоро, а зловживання було мінімальним⁶⁴.

Таким чином, зрозуміло, що документ формує основу для подальших законів. Уряду та профільним міністерствам доведеться розробити величезний масив нових нормативно-правових актів, які будуть доповнювати нову житлову політику. Адже запланована реформа передбачає непоодинокі зміни, а повну трансформацію підходів у житловій сфері. Як зазначають фахівці, процес цей буде поступовим і тривалим, на його повну імплементацію знадобиться кілька років.

Отже, нова житлова реформа в Україні впроваджує принципово іншу систему замість радянської моделі. Тепер житло чітко

⁶² Опрацьовано майже 95% поправок до законопроекту, який запустить житлову реформу. Його розгляд у другому читанні вже цієї осені. Слуга Народу. URL: <https://sluga-narodu.com/mykhaylo-radutskyu-ukraina-rozbudovuie-systemu-reabilitatsii-za-ievropeyskymy-standartamy/>

⁶³ Новий закон про житлову політику: що змінюється для українців. *Finance.ua*. URL: <https://finance.ua/ua/goodtoknow/novy-zakon-pro-zhytlovu-polityku-shcho-zminiuietsia-dlia-ukraintsiv>

⁶⁴ Новий закон про житлову політику: що змінюється для українців. *Finance.ua*. URL: <https://finance.ua/ua/goodtoknow/novy-zakon-pro-zhytlovu-polityku-shcho-zminiuietsia-dlia-ukraintsiv>

поділяється на категорії та припиняється універсальна черга. Ключові інновації – оренда з правом викупу для будівництва нового житла та повна цифровізація обліку. Це означає

перехід держави від прямого розподілу житла до створення ринкових механізмів. Чи стануть дані нововведення соціальними гарантіями для різних груп населення, покаже час.

ЩОДЕННИК БЛОГЕРА *

Блог на сайті «Lb.ua»

Про автора: Анастасія Даців, адвокаційна менеджерка з європейської інтеграції Центру прав людини ZMINA

Реформа Цивільного кодексу: що робити із сімейним правом

Останніми тижнями український інформаційний простір заповнили заголовки про нібито зазіхання держави на права людини: дозвіл на шлюб з 14 років, унеможливлення одностатевих партнерств, звуження прав ЛГБТІК+-спільноти, заборона розірвання шлюбу за окремих дискримінаційних обставин, звільнення від сплати аліментів. Подібні новини з'являються майже щодня, посилюючи громадське занепокоєння.

Джерелом і причиною полеміки стала реєстрація у Верховній Раді України проєкту нового Цивільного кодексу України. Цей документ є базовим у регулюванні практично всіх сфер життя людини: від народження, визначення по батькові та отримання медичних послуг до особистих відносин з батьками чи партнерами, спадкування, звернення до суду, процедур купівлі-продажу та питань інтелектуальної власності. Саме тому значення Цивільного кодексу важко переоцінити. Водночас перелік виявлених у проєкті суперечливих положень, який постійно оновлюється, змушує замислитися, що саме стоїть за цим документом.

Метою оновлення Цивільного кодексу України, який діє з 2003 року, згідно з пояснювальною запискою до проєкту, є модернізація регулювання суспільних відносин, реагування на сучасні виклики, стимулювання економіки, залучення інвестицій, наближення

до європейських стандартів. Попри це зареєстрований проєкт за своєю суттю часто суперечить задекларованим цілям, а інколи взагалі створює ретроградний ефект для нашої правової системи.

Цивільний кодекс України

Найпомітнішою новацією проєкту є об'єднання різних актів у межах одного Цивільного кодексу. Крім норм про міжнародне приватне право, він передбачає включення сімейного права, яке раніше регулював окремий Сімейний кодекс 2002 р. Саме книга шоста “Право сімейне”, що має його замінити, викликає найбільший суспільний резонанс, адже деякі положення можуть підірвати досягнення України у сфері сімейних відносин. Тому постає питання: чи можливо вилучити сімейне право зі структури Цивільного кодексу (тобто зберегти статус-кво) та продовжити розгляд документа без книги шостої, не створюючи додаткових перешкод на і без того складному законодавчому шляху? І навіщо взагалі інтегрувати Сімейний кодекс до Цивільного?

Відповіді на ці запитання дає історична ретроспектива та аналіз європейських практик. І, якщо коротко, для правової традиції західних країн модель внесення регулювання сімейних відносин до цивільного кодексу справді є характерною.

Історія Цивільного кодексу України

Ідея включити сімейне право під “парасольку” Цивільного кодексу спершу видається надмірною, особливо через традицію окремих кодексів у регіоні. Проте якщо відкинути суперечливі норми книги шостої, це можна справді розглядати як спробу “європеїзації” українського законодавства.

Після відновлення незалежності України сімейні зносини ввійшли до початкової версії

* Збережено стиль і граматику оригіналу