



ЗА ПІДТРИМКИ



Київ



ЗВІТ

за результатами дослідження
житлових програм, зокрема програм
соціального житла для внутрішньо
переміщених осіб у Києві

ВСТУП

Конституція України є основою правового регулювання житлового права в Україні. Саме в статті 47 Конституції України закріплено, що кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожен громадянин може його будувати, купувати або орендувати. Людям, які потребують соціального захисту, влада на рівні держави та місцевого самоврядування надає житло безоплатно або за доступну плату, встановлену законом.

Через повномасштабне вторгнення Російської Федерації мільйони громадян України були вимушені покинути свої домівки й переміститись у безпечніші регіони країни. Вони стали внутрішньо переміщеними особами.

Проблема забезпечення внутрішньо переміщених осіб житлом стає дедалі гострішою як для держави, так і для громад, які їх приймають.

Команда благодійної організації «Благодійний фонд «Стабілізуєш Суппорт Сервісез»» (далі – БО «БФ «ССС»») у межах проєкту «Підтримка спроможності системи соціального захисту населення щодо реєстрації внутрішньо переміщених осіб», який реалізується за підтримки Управління Верховного комісара ООН у справах біженців, провела дослідження місцевих і національних політик у сфері житлових проблем ВПО та іншого населення, що постраждало внаслідок військових дій.

Органи державної та місцевої влади реалізують різні програми підтримки внутрішньо переміщених осіб, які втратили житло й були змушені переїхати. Частина таких програм підтримки існувала до 24 лютого 2022 року; деякі почали втілюватися лише після повномасштабного вторгнення. У проєкті Плану відновлення України, презентованому в липні минулого року, є довгострокові плани підтримки населення в умовах воєнного стану та після його припинення.

Скорочення надходжень до державного та місцевих бюджетів, непередбачувані наслідки та строки завершення війни негативно впливають на розробку та ухвалення довгострокових рішень у житловому секторі. За прогнозами багатьох міжнародних інституцій, що довше триватиме війна, то більша частка населення країни опинятиметься у вразливому становищі, а ресурси, які б дозволяли людям протриматися без сторонньої допомоги, вичерпуватимуться.

Саме тому важливо визначити реальну потребу внутрішньо переміщених осіб у житлових програмах та програмах підтримки реалізації житлових прав (компенсації оренди, комунальних послуг тощо) й забезпечити їх доступність.

Методологія дослідження

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ –

аналіз житлових програм для внутрішньо переміщених осіб (далі – ВПО), які діють у Києві, в тому числі джерел залучених ресурсів і сталості таких програм; ідентифікація перешкод у доступі внутрішньо переміщених осіб до житлових програм; розробка потенційних рішень і програм для обґрунтованих довгострокових житлових рішень на користь внутрішньо переміщених осіб при стратегічному плануванні й формуванні міської житлової політики.

ОБ'ЄКТ ДОСЛІДЖЕННЯ –

перешкоди в доступі внутрішньо переміщених осіб до житлових програм, які діють у цільових громадах, зокрема перешкоди на шляху забезпечення постійним і соціальним житлом.

ПРЕДМЕТ ДОСЛІДЖЕННЯ –

чинні місцеві цільові програми, інші місцеві нормативно-правові акти (положення, рішення, розпорядження, плани заходів тощо), спрямовані на забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб; національні житлові програми для внутрішньо переміщених осіб, які реалізуються у Києві; інші житлові програми для внутрішньо переміщених осіб, які реалізують у столиці міжнародні й національні неурядові організації.

ЗАВДАННЯ ДОСЛІДЖЕННЯ –

проаналізувати місцеві цільові програми та інші місцеві нормативно-правові акти (положення, рішення, розпорядження, плани заходів тощо), спрямовані на забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб; оцінити доступність реалізованих у Києві національних житлових програм для внутрішньо переміщених осіб, зокрема поінформованість про них і зацікавленість у них; проаналізувати житлові програми для внутрішньо переміщених осіб, які реалізують у столиці міжнародні та національні неурядові організації; провести інтерв'ювання та/або обговорення у фокус-групах із внутрішньо переміщеними особами, аби визначити їхній досвід і потреби, пов'язані з житлом; провести експертні інтерв'ю з представниками органів виконавчої влади територіальних громад та іншими експертами зацікавлених у житловому секторі сторін, зокрема забудовників житла, архітекторів і містобудівників, аби зрозуміти виклики та можливості довгострокових житлових рішень для внутрішньо переміщених осіб; зібрати дані про кількість внутрішньо переміщених осіб, які потребують покращення житлових умов у цільових громадах, у розрізі демографічних характеристик і потреб у покращенні житлових умов; розробити звіт про результати аналізу поточних житлових програм для внутрішньо переміщених осіб; розробити потенційні плани й програми для обґрунтованих довгострокових житлових рішень для внутрішньо переміщених осіб при стратегічному плануванні й формуванні міської житлової політики.

Географія дослідження –

столиця України (Київ) у розрізі районів міста.

Період проведення –

серпень–грудень 2023 року.

ДЖЕРЕЛА ІНФОРМАЦІЇ:

1. Вебсайти органів виконавчої влади та місцевого самоврядування територіальних громад.
2. Офіційні відповіді на запити, згідно з вимогами Закону України «Про доступ до публічної інформації».
4. Статистична інформація щодо кількості внутрішньо переміщених осіб, які потребують покращення житлових умов.
5. Місцеві нормативно-правові акти (положення, програми, рішення, розпорядження, плани заходів тощо).
6. Звіти про виконання житлових програм.
7. Результати експертних інтерв'ю.
8. Результати інтерв'ю з внутрішньо переміщеними особами й експертами.

Питання, пов'язані з розміщенням внутрішньо переміщених осіб у місцях тимчасового проживання, в тому числі з дотриманням вимог, передбачених постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2023 року № 930 «Деякі питання функціонування місць тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб», а також наданням соціальних послуг в громаді (надання притулку, підтримане проживання, стаціонарний догляд, паліативний догляд тощо) **це дослідження не охоплює.**

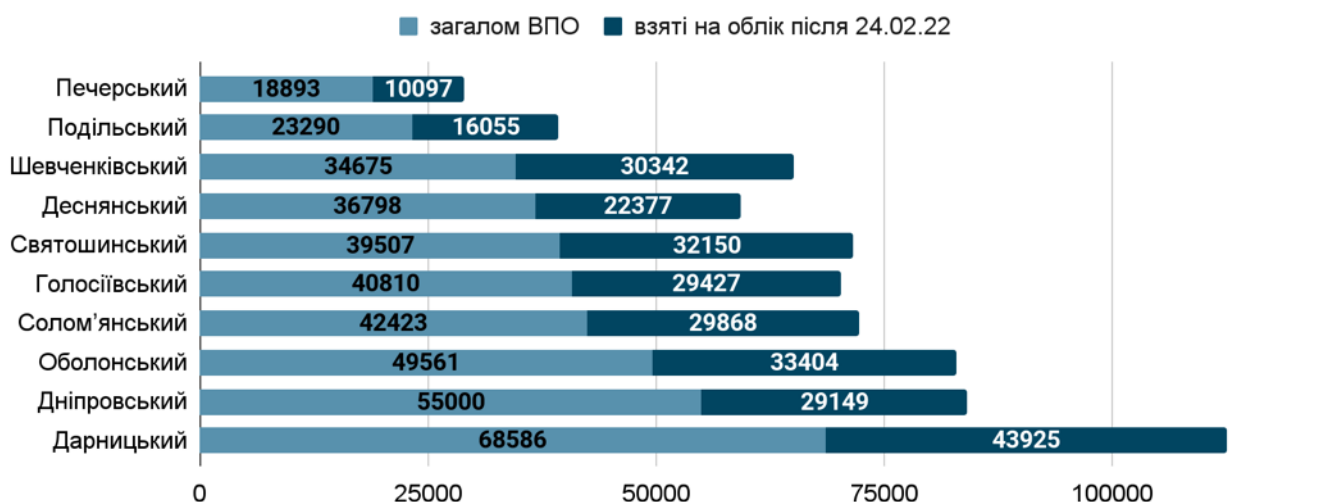
ЕТАП 1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО КІЛЬКІСТЬ ВНУТРІШНЬО ПЕРЕМІЩЕНИХ ОСІБ, ЗОКРЕМА ТИХ, ЯКІ ПОТРЕБУЮТЬ ПОКРАЩЕННЯ ЖИТЛОВИХ УМОВ У МІСТІ КИЄВІ



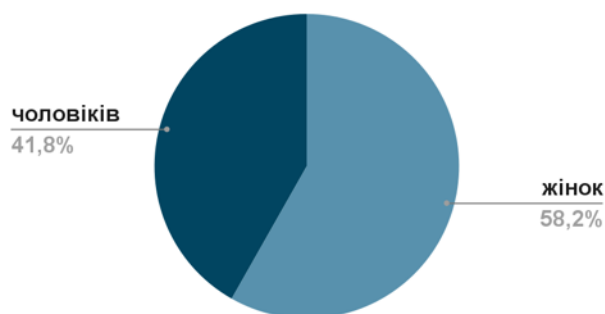
Щоб отримати статистичні дані про кількість внутрішньо переміщених осіб, зокрема тих, які потребують покращення житлових умов у місті Києві, було надіслано запити до відповідних департаментів та районних адміністрацій, однак відповіді на ці запити були неповними.

Станом на вересень 2023 року в Києві зареєстровано **402 053 ВПО (329 тис. сімей)**, з яких після 2022 року зареєструвалося 276 468 ВПО. Ось як виглядає ситуація в районах міста:

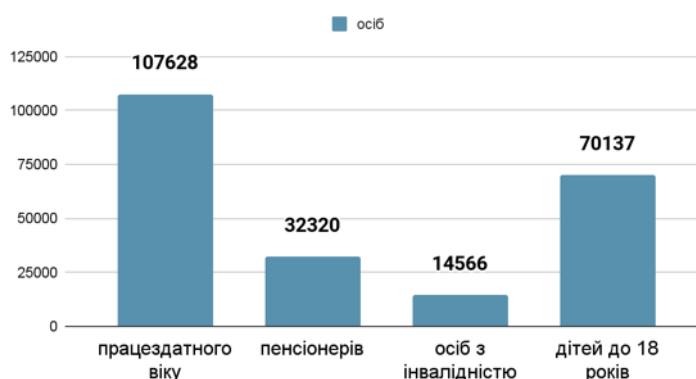
Кількість зареєстрованих ВПО



Розподіл за статтю:



Розподіл за соціальним статусом



Повноваження щодо обліку внутрішньо переміщених осіб, які потребують житлового приміщення з фонду житла для тимчасового розміщення ВПО, а також утворення житлових комісій з розподілу житла між ВПО належить районним адміністраціям у місті Києві.

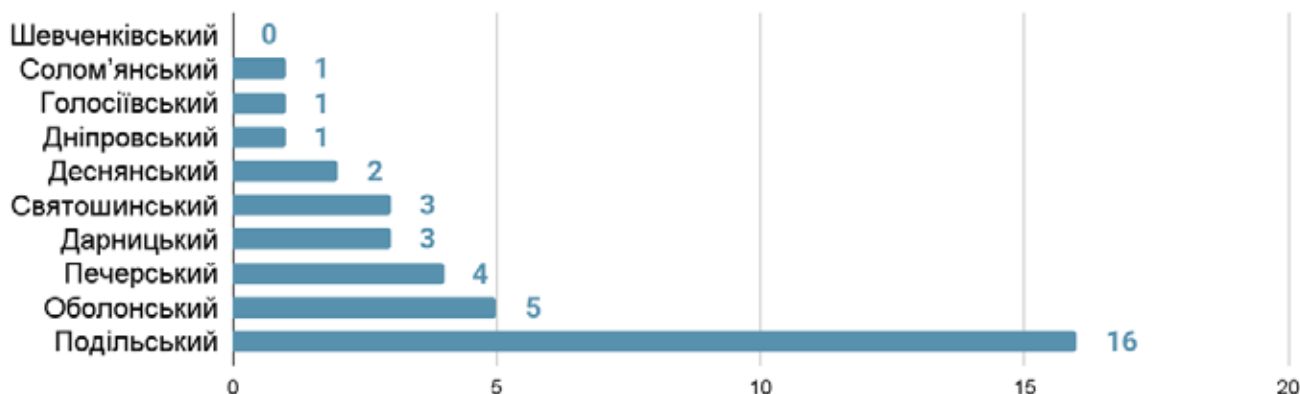
Станом на вересень 2023 року в Києві на обліку перебуває **944 сім'ї (1655 людей)**, які потребують житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання ВПО. Це лише **0,4% від загальної кількості переселенців**, які проживають у столиці. Ось як виглядає ситуація в районах міста:

Подільський район – 77 сімей (185 людей),
Святошинський район – 104 сім'ї (199 людей),
Солом'янський район – 90 сімей (196 людей),
Оболонський район – 77 сімей (163 людини),
Голосіївський район – 107 сімей (206 людей),

Печерський район – 17 сімей (34 людини),
Шевченківський район – 72 сім'ї (140 людей),
Деснянський район – 151 сім'я (340 людей),
Дніпровський район – 80 сімей (188 людей),
Дарницький район – 169 сімей (344 людини).

36 сімей ВПО перебувають на соціальному квартирному обліку:

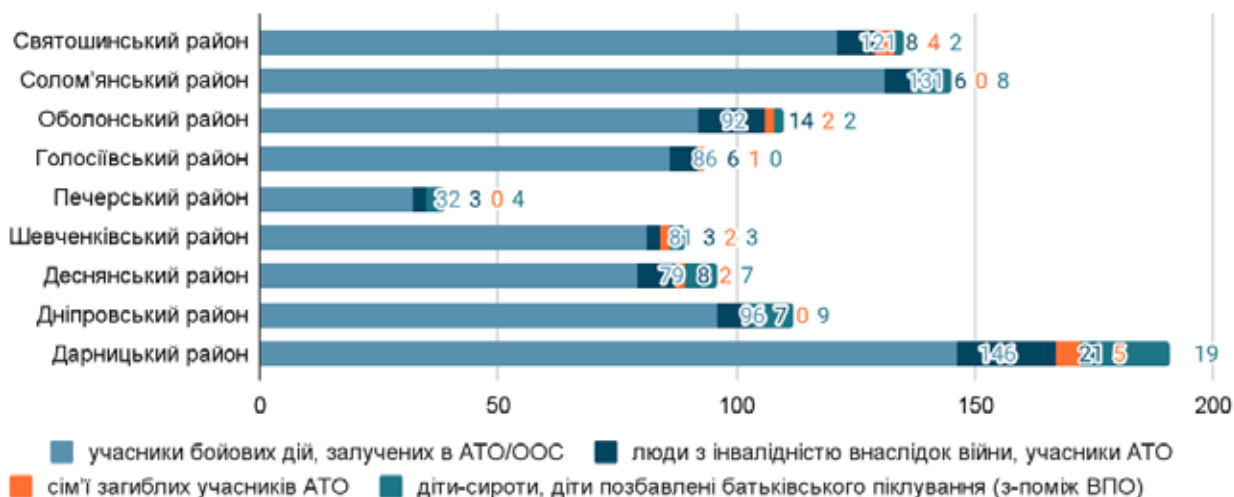
в розрізі районів



Крім того, на обліку перебуває **1163 сім'ї ВПО**, які потребують поліпшення житлових умов:

- учасники бойових дій, залучені в АТО/ООС, – 864 сім'ї;
- люди з інвалідністю внаслідок війни, учасники АТО – 76 сімей;
- сім'ї загиблих учасників АТО – 16 сімей;
- діти-сироти, діти позбавлені батьківського піклування (з-поміж ВПО), – 54 сім'ї.

в розрізі районів



Відповідно до постанови КМУ від 18 квітня 2018 року № 280, заявники (учасники бойових дій / АТО / ВПО) придбали **91 квартиру** на виділені в межах постанови кошти. 2023 року придбано 10 квартир.

ЕТАП 2. АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ



Внутрішньо переміщена особа (ВПО) в українському законодавстві — це громадянин України, іноземець або особа без громадянства, яка перебуває на території України на законних підставах та має право на постійне проживання в Україні, яку змусили залишити або покинути своє місце проживання внаслідок чи для уникнення негативних наслідків збройного конфлікту, окупації, повсюдних проявів насильства, порушень прав людини та надзвичайних ситуацій природного чи техногенного характеру.

Відповідно до п. 6 ст. 9 Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб», внутрішньо переміщена особа має право на створення належних умов для її постійного чи тимчасового проживання.

Основою правового регулювання житлових прав в Україні є **Конституція України**, яка в ст. 47 закріплює загальне право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, держава й органи місцевого самоврядування надають житло безоплатно або за доступну плату відповідно до закону. Нікого не можна примусово позбавити житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Відповідно до **Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»**, житловий фонд соціального призначення — це сукупність соціального житла, що надається громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту. Окремі питання висвітлено в постанові КМУ від 23 липня 2008 року № 682 «Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»».

Дещо інший підхід викладено в **Житловому кодексі України**. Так п. 5 ч. 2 ст. 4 зараховує до житлового фонду соціального призначення квартири в багатоквартирних житлових будинках, садибні (одноквартирні) житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту, — тобто не обмежує цей житловий фонд лише комунальною формою власності.

Спорідненими з «соціальним житловим фондом» є фонди житла в межах задоволення житлових прав та інтересів ВПО:

- фонд житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб (постанова КМУ від 29 квітня 2022 року № 495 «Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб»; постанова КМУ від 26 червня 2019 року № 582 «Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб і Порядку надання в тимчасове користування житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб»);
- фонд доступного житла (ст. 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»);
- фонд житла для тимчасового проживання (розділ 4-1 Житлового кодексу України, постанова КМУ від 31 березня 2004 року № 422 «Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання»);
- фонд житла на випадок екстреного тимчасового поселення в процесі евакуації (Наказ МОЗ від 31.03.2022 року № 554);

- фонд забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб з-поміж учасників бойових дій (постанова Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 року № 470, постанова КМУ від 18 квітня 2018 року № 280 «Питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України»);
- маневрений житловий фонд (Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»).

Отже, нормативно-правовими актами у сфері забезпечення житлових прав, зокрема прав внутрішньо переміщених осіб, у місті Києві є:

1. Конституція України
2. Цивільний кодекс України
3. Житловий кодекс України 1983 року
4. Закон України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб»
5. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення»
6. Постанова КМУ від 23 липня 2008 року № 682 «Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»
7. Постанова Ради Міністрів УРСР і Укрпрофспілки від 11 грудня 1984 року № 470 «Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР»
8. Стратегія державної політики щодо внутрішнього переміщення на період до 2025 року та операційний план заходів з її реалізації у 2023–2025 роках, затверджені розпорядженням Кабінету Міністрів України від 07 квітня 2023 року № 312
9. Порядок надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2018 року № 819 (не фінансується з 2020 року)
10. Постанова Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 року № 856 (доступне іпотечне кредитування «ЄОселя»)
11. Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті за програмою «Надання пільгових іпотечних кредитів внутрішньо переміщеним особам», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 451 (за рахунок коштів гранту наданого KfW)
12. Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об'єднаних сил (ООС) на придбання житла, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2019 року № 980 (не фінансується з 2020 року)
13. Постанова Кабінету Міністрів України від 18 квітня 2018 року № 280 «Питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України»
14. Постанова Кабінету Міністрів України від 29 квітня 2022 року № 495 «Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб»
15. Постанова Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 2017 року № 769 «Про затвердження Порядку та умов надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на здійснення заходів щодо підтримки територій, що зазнали негативного впливу внаслідок збройного конфлікту на сході України»
16. Стратегії розвитку міста Києва до 2025 року, затверджена рішенням Київської міської ради від 6 липня 2017 року № 724/2886
17. Програма економічного і соціального розвитку міста Києва на 2021–2023 роки, затверджена рішенням Київської міської ради від 24 грудня 2020 року № 23/23
18. Міська цільова програма забезпечення житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, на 2022–2024 роки, затверджена рішенням Київської міської ради від 14 серпня 2022 року № 4889/4930

19. Рішення Київської міської ради від 13 вересня 2022 року № 5453/5494 «Про деякі питання формування фонду житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб у місті Києві»

20. Рішення Київської міської ради від 18 травня 2023 року № 6327/6368 «Про затвердження Переліку житлових приміщень фонду житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб у місті Києві».

Для оцінки доступності реалізованих у Києві національних житлових програм для внутрішньо переміщених осіб і аналізу місцевих цільових програм та інших місцевих нормативно-правових актів, спрямованих на забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, відповідальним виконавцям цих програм направлено запити.

Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України (далі – Мінреінтеграції) – центральний орган виконавчої влади, який забезпечує формування та реалізацію державної політики з питань внутрішньо переміщених осіб і громадян України, які покинули своє місце проживання на тимчасово окупованій території внаслідок або для уникнення негативних наслідків збройного конфлікту.

Мінреінтеграції розробило Стратегію державної політики щодо внутрішнього переміщення на період до 2025 року та операційний план заходів з її реалізації у 2023–2025 роках, затверджені розпорядженням Кабінету Міністрів України від 7 квітня 2023 року № 312.

Операційний план містить низку завдань і конкретних заходів, спрямованих на забезпечення житлових потреб ВПО, які виконує не лише центральний орган виконавчої влади, а й обласні, Київська міська військові (державні) адміністрації та органи місцевого самоврядування. Серед таких завдань:

- формування фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб з метою забезпечення середньострокових потреб у кожній територіальній громаді (завдання № 23);
- забезпечення внутрішньо переміщених осіб доступним житлом з урахування потреб, спроможностей та критеріїв вразливості (завдання № 24);
- розширення переліку кредитно-інвестиційних механізмів забезпечення внутрішньо переміщених осіб житлом із масштабним залученням донорської підтримки (завдання № 25).

Моніторингу виконання зазначених заходів не було, адже строк їх виконання – IV квартал 2023 – I квартал 2024 року.

Мінреінтеграції є головним розпорядником субвенції, що може надаватись місцевим бюджетам згідно з [постановою КМУ від 4 жовтня 2017 р. № 769](#) «Про затвердження Порядку та умов надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на здійснення заходів щодо підтримки територій, що зазнали негативного впливу внаслідок збройного конфлікту на сході України» на такі цілі:

- 1) будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт об'єктів житлового фонду комунальної власності, в тому числі об'єктів соціального призначення, для надання житлових приміщень внутрішньо переміщеним особам;
- 2) реконструкцію, капітальний ремонт об'єктів житлового фонду комунальної власності для надання в тимчасове користування внутрішньо переміщеним особам;
- 3) придбання в комунальну власність житла для надання в тимчасове користування внутрішньо переміщеним особам;
- 4) придбання в період дії воєнного стану паливної деревини для безоплатної видачі населенню на територіях, прилеглих до зони проведення воєнних (бойових) дій, а також на компенсацію витрат, пов'язаних із доставкою паливної деревини.

За інформацією, наданою Мінреінтеграції, кошти в межах бюджетної програми «Субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на здійснення заходів щодо підтримки територій, що зазнали негативного впливу внаслідок збройного конфлікту на сході України», згідно з Порядком та умовами, затвердженими постановою КМУ від 4 жовтня 2017 р. № 769, **не використовувалися для придбання, будівництва та ремонту житлових приміщень в місті Києві.**

Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі – Держмолодьжитло) не є виконавцем будь-яких місцевих програм міста Києва, зокрема програм підтримки внутрішньо переміщених осіб у Києві в умовах воєнного стану та після його припинення. Разом із тим, Держмолодьжитло є виконавцем ряду реалізованих на території України державних програм, метою яких зокрема є забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб. Кошти за програмами державного бюджету для забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб виділяються Держмолодьжитлу з 2017 року.

Згідно з інформацією, наданою київським регіональним управлінням Держмолодьжитла, в межах чинних державних програм у Києві було забезпечено житлові потреби ВПО, зокрема:

1. Надано **290 кредитів ВПО у Києві** протягом 2021–2023 років згідно з Порядком надання кредиту ВПО за рахунок коштів гранту наданого KfW ([постанова КМУ від 28 квітня 2021 року № 451](#)). Програма передбачає надання кредиту ВПО для придбання житла з терміном повернення до 30 років. Відсоткова ставка за користування кредитом – 3 % річних, розмір власного внеску не менше 6 % вартості житла.

2. **Надано державну підтримку 140 ВПО у Києві** протягом 2017–2019 років згідно з Порядком використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, затвердженим [постановою КМУ від 10 жовтня 2018 року № 819](#). Державну підтримку надано шляхом сплати за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету 30 або 50 відсотків вартості нормативної площі доступного житла (**з 2020 року програма не фінансується**);

3. Надано **38 кредитів ВПО у Києві** протягом 2019–2021 років згідно з Порядком використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгостроково державного кредиту ВПО, УБД АТО/ООС, затвердженим постановою КМУ від 27 листопада 2019 року № 980. Програма передбачає надання кредиту для придбання житла з терміном повернення до 20 років. Відсоткова ставка за користування кредитом – 3 % річних (не нараховується військовослужбовцям та членам їхніх сімей), розмір власного внеску – не менше 6 % вартості житла (**протягом 2022–2023 кредити не надавалися**);

4. Надано **31 пільговий довгостроковий кредит ВПО у Києві** протягом 2019–2023 років згідно з Порядком надання довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання житла молодими сім'ями та одинокими молодими громадянами за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу) фонду, затвердженим [постановою КМУ від 11 травня 2011 року № 488](#). Програма передбачає надання кредиту для придбання житла з терміном повернення до 20 років. Відсоткова ставка за користування кредитом – 7 % річних, розмір власного внеску – не менше 6 % вартості житла.

Приватне акціонерне товариство «Українська фінансова житлова компанія» (далі – Укрфінжитло) утворено для розвитку іпотечного кредитування, зокрема для забезпечення громадян України житлом. 100 % акцій товариства належить державі в особі Міністерства економіки України.

Зокрема, Укрфінжитло є виконавцем державної програми іпотечного кредитування «ЄОселя», що реалізується відповідно до [постанови КМУ від 2 серпня 2022 року № 856](#), якою можуть скористатися ВПО.

За інформацією, наданою Укрфінжитлом, станом на 13 вересня 2023 року в Києві видано 460 кредитів, із них лише **2 (тобто лише 0,4 % від загальної кількості кредиторів) для ВПО** за програмою «ЄОселя». На фінансування цієї програми спрямовано 11,9 млрд грн у 2023 році, фактичні видатки склали 3,43 млрд.

Департамент будівництва та житлового забезпечення Київської міської ради уповноважено формувати фонд житла, призначеного для проживання ВПО у місті. Разом з тим, облік внутрішньо переміщених осіб, які потребують надання житлового приміщення з фонду житла для тимчасового розміщення ВПО, а також утворення житлових комісій з розподілу житла між ВПО належить до повноважень районних адміністрацій у місті Києві. В місті діє [Міська цільова програма забезпечення житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов на 2022–2024 роки](#), яка зокрема передбачає заходи забезпечення громадян тимчасовим житлом.

Програма має забезпечити житлом людей, які вже перебувають на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, на соціальному квартирному обліку та обліку ВПО. Усього з бюджету Києва на реалізацію програми планують витратити 4 млрд 665 млн грн.

ПРОГРАМА ПЕРЕДБАЧАЄ:

1. Забезпечення соціальним житлом (заплановано будівництво або придбання 160 квартир для надання у безоплатне користування)
2. Забезпечення доступним житлом (сплата 30 % вартості 80 придбаних або збудованих квартир для людей із загальної «квартирної черги» та 50 % вартості 73 квартир для учасників АТО/ООС або їхніх сімей)
3. Забезпечення тимчасовим житлом (заплановано будівництво або придбання 374 квартир); слід також зазначити, що в останній редакції Програми заплановану кількість квартир для забезпечення тимчасовим житлом було збільшено на 287
4. Забезпечення житлом через іпотеку (заплановано будівництво або придбання 120 квартир)
5. Забезпечення житлом молоді через фінансово-кредитну підтримку (заплановано допомогти придбати або збудувати 900 квартир)
6. Надання житла в довгострокову оренду (до 30 років) із правом викупу (заплановано побудувати для подальшої оренди й продажу 212 квартир).

Згідно з інформацією, наданою Департаментом, у грудні 2022 року для формування фонду житла було придбано **113 квартир**, зокрема для ВПО. Станом на початок жовтня 2023 року видано лише 64 ордери на заселення до квартир, решту квартир досі не розподілено.

Закуповував вказані квартири Департамент будівництва та житлового забезпечення міста Києва. Квартири залишаються власністю територіальної громади Києва та будуть передаватися ВПО для тимчасового проживання. Управителем цих квартир визначено КП «Житло-сервіс». Йому доручено укладати договори користування житловими приміщеннями та контролювати їх цільове використання. Слід зазначити, що інформація про ці закупівлі, черговість надання приміщень та алгоритм розподілення неопублічна й відсутня на сайті міської влади.

Крім того, [Програмою економічного і соціального розвитку м. Києва на 2021–2023 роки](#), затвердженою рішенням Київської міської ради від 24 грудня 2020 року № 23/23, передбачено виділення коштів із міського бюджету в розмірі 130 млн грн на придбання житла в комунальну власність для надання в тимчасове користування, зокрема ВПО.

Згідно зі [звітами про виконання Програми](#) економічного і соціального розвитку, з січня 2022 до вересня 2023 року укладено 127 тристоронніх договорів про придбання житла на умовах співфінансування (за схемою 50/50 або 30/70), а також укладено договори на придбання 50 квартир для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування. **Інформація про кількість ВПО серед людей, забезпечених житлом у межах Програми економічного і соціального розвитку, відсутня.**

Згідно з інформацією Департаменту соціальної політики виконавчого органу Київської міської ради, в межах субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на виплату грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 18 квітня 2018 року № 280 «Питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України» у 2023 році заявники придбали 10 квартир, тобто **лише 0,9%** від загальної кількості сімей на обліку.

ЕТАП 3. ІНТЕРВ'Ю З ВПО, ПРЕДСТАВНИКАМИ РАД ВПО ПРИ ВІДПОВІДНИХ РАЙОННИХ ДЕРЖАВНИХ АДМІНІСТРАЦІЯХ



У межах дослідження проведено глибинні інтерв'ю з 5 ВПО. Серед них: одна жінка та четверо чоловіків, двоє стали ВПО в 2014 році, троє у 2022 році, один вимушений був евакуюватися і в 2014 і в 2022 році; вік респондентів 23–47 років; усі респонденти працевлаштовані, один із респондентів працює у сфері нерухомості; один є учасником бойових дій, один — представником ради ВПО, депутатом місцевої ради; одна мешкає сама, інші — разом з сім'ями.

Усі опитані особисто стикалися з проявами дискримінації через приналежність до ВПО або знають про такі випадки. Особливо помітна дискримінація в питаннях, пов'язаних із вирішенням житлових потреб, та під час працевлаштування.

Під час інтерв'ю респонденти наголошували на відсутності механізмів, які б допомогли вирішити житлове питання, браку інформації з цього приводу, відсутності єдиного центру інформації про допомогу в комплексному розв'язанні питань ВПО.

Абсолютно всі підкреслили **суттєве погіршення житлових умов** на новому місці. Більшість опитаних планують повернутися додому після деокупації й покращення безпекової ситуації. Не всі отримують допомогу від держави. Тим, хто її отримує, її не вистачає на оренду житла, комунальні послуги, харчування. Частина респондентів змушена витратити заощадження.

Під час звернень до державних органів і органів місцевого самоврядування респонденти помітили відсутність зацікавленості в розв'язанні конкретного питання й відсутність емпатії з боку конкретних посадових осіб, особливо тих, хто давно працює в системі. Часу на участь у громадській роботі та роботі над колективним захистом прав ВПО бракує. Бачення, як вирішити питання власного житла, більшість респондентів не має, але вони розраховують на допомогу від держави, майбутні репарації тощо.

Респонденти підкреслюють відсутність системної інформації не лише з боку влади, але й з боку громадського сектора. Розуміння житлових прав у них або відсутнє, або надто загальне й часто помилково зміщене в бік допомоги з працевлаштування. Це свідчить про низький рівень правової обізнаності. Інтеграція в місцеву громаду для них не здається суттєвою проблемою, зокрема з огляду на «тимчасовість ситуації», хоча більшість із них не вважають себе інтегрованими — насамперед з огляду на відсутність житла. Єдиний загальновідомий механізм, згаданий у всіх відповідях, — програма кредитування «ЄОселя», критеріям якої не відповідає жоден респонденту Програми підтримки для АТО ВПО та інвалідів війни згадано лише в зацікавленій соціальній групі. Складність питання колективного захисту респонденти пояснюють обмеженнями, пов'язаними з воєнним станом, — скажімо, з відсутністю права на мирні акції протесту, мітинги. Основна мотивація постійного пошуку розв'язання житлового питання — **невідповідні умови проживання після переміщення**.

Щодо опитаних представників Рад ВПО респонденти наголошують на допомозі органів державної й місцевої влади в економічній підтримці, гуманітарній допомозі, проведенні культурних заходів, психологічній і юридичній підтримці громадського сектору. Однак чіткого нормативного уявлення про конструкцію житлових прав ВПО респонденти не мають, не мають розуміння програм реалізації цих прав, плану діяльності та мети участі в Раді ВПО саме в контексті захисту та забезпечення житлових прав переселенців. Таку ситуацію пояснюють тим, що ради лише створені, загальнонаціональна концепція відсутня, й більшості членів Рад ВПО бракує досвіду участі в колегіальних консультативних органах.

IV. ІНТЕРВ'Ю З ЕКСПЕРТАМИ



Під час опитування заступниця начальника департаменту соціальної політики Київської міської ради С. П. Назаренко висловила такі тези:

- Департамент соцполітики КМР **не займається питаннями житлового забезпечення ВПО**, тому що це функція Департаменту житлового забезпечення. За поточною інформацією, розподіл квартир, закуплених міською владою для ВПО, ще триває.
- **Окремої програми підтримки ВПО в Києві немає**, однак є місцева цільова програма «Турбота. Назустріч киянам», за якою власники довідки ВПО отримують ту ж допомогу, що й кияни (одноразову допомогу, санаторно-курортне лікування тощо). Для кожного заходу є відповідне положення. Отже, ВПО користуються тими ж правами, що й кияни, і не відокремлюються від громади міста.
- **Потреби ВПО ніхто не вивчав**, бо чинна вищезгадана програма спрямована на соціальний захист від усіх можливих випадків, наприклад, на забезпечення людей з інвалідністю.
- ВПО протягом місяця інтегруються в громаду й отримують першочергове право на влаштування дітей у дошкільні та загальноосвітні заклади освіти й медичну допомогу, уклавши декларацію з сімейним лікарем, мають право стати в загальну чергу на соціальне житло тощо.
- Велика частина зареєстрованих ВПО **фактично не живе** у столиці.
- Департамент соціальної політики надає всю допомогу, яка передбачена чинними документами та положеннями, й опрацьовує нові запити в межах своєї компетенції, відповідно до Положення про департамент.

У межах інтерв'ю заступниця голови правління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (Держмолодьжитло) В. Б. Левченко повідомила:

- Установа надає позики для придбання житла окремим категоріям громадян, а повернені позичальниками кошти наповнюють фонди установи для надання нових позик для придбання житла. Основна проблема зараз – **обмежене фінансування**.
- Прикладом комплексного загальнодержавного рішення задоволення потреб ВПО є позитивна реалізація проєкту коштом грантів (тобто таких коштів, що не повертаються) уряду Німеччини, наданих через банк розвитку KfW.
- Деякі черги державних житлових програм є публічними, за їх рухом можна слідкувати на сайті Держмолодьжитла, де вказано стан реалізації заяв. Відбір може бути як черговим, так і випадковим, відповідно до розроблених алгоритмів. Навігація сайту дозволяє сформулювати уявлення про рух і можливості участі в конкретних програмах у перспективі, зокрема з урахуванням віку.
- Установа також реалізує **житлові програми у співпраці з місцевою владою**. Наразі Держмолодьжитло реалізує 165 місцевих програм у межах вільних коштів громад згідно з постановами КМУ № 584, 481, 980 або на інших умовах, відповідно до ст.ст. 27, 30, 31 Закону України «Про місцеве самоврядування». За обсягом залучених коштів (з бюджетом понад 10 млн гривень), **Київська область входить в п'ятірку лідерів**.

У цьому випадку застосовується кредитування під 3 % шляхом використання місцевих коштів на умовах, визначених установою або органом місцевого самоврядування. Держмолодьжитло надає методичну підтримку органам місцевого самоврядування щодо впровадження та реалізації таких програм.

- Окрему програму реалізовано на виконання постанови КМУ № 495, згідно з якою **надається житло в найм для ВПО**. В рамках пілотного проєкту Київська, Чернігівська, Житомирська й Сумська громади отримали фінансування в розмірі 100 млн грн, за які закуплено 60 квартир. **ВПО мешкають у них безплатно**, сплачуючи лише за комунальні послуги. Закуплене за пілотним проєктом житло передається місцевим органам самоврядування, які далі ним управляють.

- Держмолодьжитло має досвід у царині первинної нерухомості й наразі поглиблює співпрацю з відповідними установами. Крім того, розробляються проєкти агентських договорів, спрямовані **на підтримку місцевих забудовників**, з метою розмороження будівництва й активізації будівельної галузі.

Представники департаменту будівництва та житлового забезпечення КМР відмовились брати участь в інтерв'ю.



ВИСНОВКИ

Станом на вересень 2023 року в Києві зареєстровано 402 053 ВПО (329 тис. сімей), із них 276 468 ВПО зареєструвалося після 2023 року.

Районні адміністрації в Києві ведуть облік внутрішньо переміщених осіб, які перебувають на соціальному квартирному обліку, потребують поліпшення житлових умов чи надання житлового приміщення з фонду житла для тимчасового розміщення ВПО, та ухвалюють рішення щодо розподілу цього житла. Наразі загальна кількість сімей ВПО, **які перебувають на житлових обліках, – 2143, тобто лише 0,7% від загальної кількості зареєстрованих у Києві сімей ВПО.** Отже, дані обліку не відображають інформацію про реальні житлові потреби ВПО.

У Києві діє **Міська цільова програма забезпечення житлом громадян**, які потребують поліпшення житлових умов на 2022–2024 роки, спрямована на те, щоб забезпечити житлом тих, хто **вже стоїть на обліку** громадян, які потребують поліпшення житлових умов, на соціальному квартирному обліку та обліку громадян, в тому числі з поміж ВПО. Разом з тим, при розробці цільової програми **не проводили оцінки реальних житлових потреб**, у тому числі потреб ВПО.

У Києві **створено фонд для тимчасового проживання ВПО**, однак інформація про черговість надання приміщень та алгоритм їх розподілення відсутня на сайті міської ради і **непублічна**.

Представники місцевої влади стверджують, що велика частина зареєстрованих ВПО фактично не живе у столиці. Таке переконавання може створювати передумови для **ігнорування реальних потреб ВПО**.

Держава забезпечує реалізацію національних житлових програм через Держмолодьжитло та Укрфінжитло, якими можуть скористатись ВПО, а також здійснює низку компенсаційних виплат для придбання житла за рахунок державного бюджету для ВПО, які захищали незалежність, суверенітет і територіальну цілісність України або є учасниками АТО/ООС. Низька кількість учасників цих програм свідчить про брак інформування ВПО та наявність вимог, через які не всі ВПО мають можливість ними скористатись: вік, рівень доходу, вимоги до житла, спроможність сплатити перший внесок тощо.

ВПО, які брали участь у дослідженні, відчувають гостру потребу, пов'язану з відсутністю житла для постійного проживання й відсутністю сталих гарантованих механізмів для задоволення цієї потреби. Брак заощаджень є перешкодою для участі в кредитних програмах, а можливості надання соціального житла практично немає. Місцеві політики розглядають ВПО здебільшого як один із багатьох прошарків соціально незахищеного населення. Вивчення й моніторингу реальних потреб ВПО немає. Комплексна програма соціального захисту ВПО, зокрема задоволення житлових, потреб теж відсутня. Житло надається за можливістю, а не за потребою. Немає єдиного інформаційного ресурсу зі спроможностями задоволення житлової потреби. За умови подальшого звуження соціальної та гуманітарної допомоги, в тому числі фінансової допомоги, спрямованої на компенсацію оренди, та іншої фінансової підтримки, проблема буде лише загострюватись. Заходи, які вживаються на рівні місцевої влади, вкрай важливі, проте недостатні.

Національне житлове законодавство не відповідає сучасним викликам та потребує оновлення.



РЕКОМЕНДАЦІЇ

Згідно зі ст. 47 Конституції України, громадянам, які потребують соціального захисту, держава та органи місцевого самоврядування надають житло безоплатно або за доступну для них плату. Отже, держава повинна створити умови, за якими кожен громадянин буде мати змогу побудувати чи придбати житло або взяти його в кредит/оренду. Тому необхідне чітке регулювання, розуміння прав та обов'язків і створення відповідних механізмів, зокрема для покращення платоспроможності, та створення умов для індивідуального вирішення власних житлових потреб.

Для покращення місцевих політик у сфері житлових прав ВПО та іншого населення, яке постраждало внаслідок військових дій, зокрема розвитку соціального житла в місті Києві, рекомендується:

На загальнонаціональному рівні:

1. Розробити зміни житлового законодавства, щоб воно відповідало сучасним викликам, і окремі алгоритми для реалізації житлових прав ВПО, зокрема в питанні розподілення житла з відповідних фондів, обліку ВПО, які потребують поліпшення житлових умов, тощо.
2. На рівні виконавчої влади розробити довгострокову державну програму забезпечення житлових прав ВПО в розрізі оперативного, тимчасового, постійного житла, проведення капітального і поточного ремонту, зокрема на умовах кредитування, а також фінансування для окремих соціальних категорій (вагітні, люди з інвалідністю тощо).
3. Розробити методичні рекомендації та правові механізми впливу створених Рад ВПО на політику органів місцевого самоврядування, зокрема на реалізацію і захист житлових прав ВПО.
4. Збільшити фінансування місцевих бюджетів на будівництво нового житла для ВПО, реконструкцію житлового фонду, пільгового кредитування: залучення додаткового фінансування з боку міжнародних організацій, країн-донорів, грантових програм, розв'язання питання справедливого спрямування цих коштів, зокрема шляхом зведеної публічної інформації про потреби.
5. Розробити механізм компенсації витрат ВПО на оренду житла з визначенням критеріїв та строків такої компенсації.

На місцевому рівні:

1. Створити єдиний орган, відповідальний за формування політики щодо ВПО в громаді, за прикладом міського центру допомоги учасникам АТО.
2. На базі вказаного органу створити єдиний інтернетпортал усієї доступної інформації, необхідної для інтеграції ВПО в місцеву громаду, захисту житлових прав і працевлаштування з необхідною навігаційною (пошуковою) доступністю.
3. Створити єдиний орган з орієнтацією на ВПО, за прикладом ЦНАПів, та «єдине вікно» для надання всього комплексу соціальних послуг згаданої категорії населення з необхідною кількістю представників державних органів, які надають і забезпечують реалізацію окремих прав ВПО.
4. Провести моніторинг житлових потреб внутрішньо переміщених осіб для вивчення їхніх реальних потреб у житлових програмах.
5. Організувати безоплатну юридичну підтримку ВПО для належного захисту їхніх житлових прав.
6. Розробити й ухвалити довгострокову програму інтеграції ВПО в місцеву громаду, зокрема з відображенням довгострокових житлових рішень.
7. Провести інвентаризацію всієї нерухомості, зокрема тієї, яку можна реконструювати для подальшого використання як житловий фонд.

8. Актуалізувати інформацію в базі даних про ВПО зі створенням соціальної картки особи, яка буде включати розділи з наявними потребами.

9. Створити єдину базу житла для ВПО, зокрема в розрізі черг за різними програмами, та оприлюднити інформацію з неї.

10. Затвердити порядок формування рейтингового списку взятих на облік людей, які потребують отримання житла, забезпечити оприлюднення цих списків, надаючи ґрунтовну інформацію про людей, які отримують безплатне житло в громаді, у тому числі за видами житла та умовами отримання.

11. Створити сприятливі умови для залучення донорів для нового будівництва та реконструкції житлового фонду для ВПО (спрощення процедури відведення земельної ділянки, надання доступу до комунікацій, організаційного забезпечення тощо).

12. Посилити співпрацю з Держмолодьжитлом у частині реалізації місцевих житлових програм згідно з постановами КМУ № 584, 481, 980 або на інших умовах, відповідно до ст. 27, 30, 31 Закону України «Про місцеве самоврядування».

13. Залучати ради ВПО до прийняття рішень щодо формування та розподілу соціального/тимчасового житла — наприклад, шляхом включення їх до робочих груп чи комісій у місцевих органах влади.

14. Покращити організацію обробки інформаційних запитів та надання ґрунтовніших відповідей на звернення ВПО.

15. Вивчити досвід органів місцевої влади щодо забезпечення житлових прав ВПО в інших громадах/ регіонах.

16. Сформувати базу земельних ділянок, які можна виділити під будівництво житлових будинків для ВПО.



Контакти БО БФ «Стабілізейшен Суппорт Сервісез»

Дослідження провела Благодійна організація «Благодійний фонд “Стабілізейшен Суппорт Сервісез”» в серпні – грудні 2023 року.

Підписуйтеся на наш фонд у соціальних мережах, щоб слідкувати за новими дослідженнями системи соціального захисту населення, отримувати новини щодо допомоги постраждалому населенню в Україні та дізнаватися про актуальні оновлення законодавства.



НАШ САЙТ:
<https://sss-ua.org>



ЕЛЕКТРОННА ПОШТА:
info@radnyk.org



FACEBOOK:
[@stabilizationsupportservices](https://www.facebook.com/stabilizationsupportservices)



INSTAGRAM:
[@stabilizationsupportservices](https://www.instagram.com/stabilizationsupportservices)



TELEGRAM:
[@SSS_Ukraine](https://www.telegram.com/@SSS_Ukraine)



TWITTER:
[@SSS_Ukraine](https://www.twitter.com/@SSS_Ukraine)