



## ДЕРЖАВНА ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА. ПРОБЛЕМИ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

**Сороченко Олександр**

*здобувач другого (магістерського) рівня вищої освіти  
юридичного факультету Приватного вищого навчального закладу  
«Міжнародний економіко-гуманітарний університет  
імені академіка Степана Дем'янчука»  
м. Рівне, Україна*

Наявність житла гарантоване Конституцією України, так відповідно до статті 47 основного Закону кожен має право на житло. Житло є першочерговою потребою громадян, адже наявність житла забезпечує не лише комфортне життя громадян, алей становить основу її соціального захисту. Тому що наявність житла у людини може свідчити про її соціальну захищеність.

Житлові відносини в Україні регулюються державою не лише на законодавчому рівні шляхом прийняття таких Законів як Цивільний та Житловий кодекси, алей проведенням Державної житлової політики.

Відповідно до Закону України про Державну Житлову Політику

Державна житлова політика - це система взаємопов'язаних послідовних дій держави, спрямованих на створення умов, за яких громадяни матимуть змогу побудувати житло, придбати його у власність, наймати, а ті, що потребують соціального захисту, отримати житло безоплатно або за доступну ціну від держави чи територіальної громади. Її метою є реалізація конституційних прав громадян на житло. На сьогоднішній день Україна перебуває у війні і не дивлячись на це житлова політика продовжує працювати, держава чітко передбачила механізм компенсації за пошкоджене або зруйноване житло в наслідок агресії РФ, однак така допомога держави жодним чином не закриває проблеми з житлом та житловою політикою які існували до війни.

Відповідно до житлового кодексу жилі будинки та жилі приміщення в Україні відносяться до житлового фонду, розподіл житла на фонди є одним із напрямків житлової політики держави з реалізацією цього напрямку в Україні почали діяти фонди різного призначення такі як державний житловий фонд, громадський фонд також є жилі будинки та приміщення що відносяться до комунального житлового фонду та фонду соціального призначення. Тут на мою думку виникає перша проблеми житлової політики та житлових відносин загалом. Справа тому що відповідно до статті 1 ЗУ Про про житловий фонд соціального призначення це фонд до якого входять жилі приміщення та будинки, що надаються громадянам, які потребують соціального захисту до таких громадян



належать особи з інвалідністю I і II груп (у тому числі взяті на облік внутрішньо переміщених осіб); звільнені в запас або у відставку офіцери і військовослужбовці Збройних Сил України та інші категорії осіб зазначені в Законі про Житловий Фонд соціального призначення. На сьогодні досить складно сказати який відсоток громадян забезпечений соціальним житлом, якщо і є громадяни, які забезпечені безоплатним житлом, то їх кількість мізерна. Державою також не врегульований порядок заняття черги на соціальне житло. Такий порядок лише визначений в законі. Варто зазначити що не надання соціального житла є порушенням житлової політики держави [2].

Хоча влада в Україні заявляє, що громадяни отримують житло відповідно до встановленої норми житлових будинків в такому випадку нашій державі слід збільшити кількість будинків та квартир, що відносяться до фонду Соціального призначення. Серед інших проблем у житловій сфері можна виділити такі як:

1 Недостатність доступного житла: Багато людей в Україні мають обмежений доступ до якісного та доступного житла через високі ціни на житло, низьку заробітну плату та обмежений доступ до іпотеки.

2 Бюрократичні перешкоди: Складні процедури отримання будівельних дозволів та інших необхідних документів можуть ускладнювати житлове будівництво та ремонт, затримуючи проекти та підвищуючи їхню вартість

3 відсутність прозорості у будівельній сфері останіми роками зросла кількість випадків незаконного будівництва житла

Ще однією проблемою житла в Україні є наявність в житловому фонді будинків, які перебувають в аварійному стані. Ця проблема існувала ще до війни, а з початком повномасштабного вторгнення стала ще більш глобальною. Проблема житлових черг також одна із суттєвих, що потербує вирішення.

У сучасній Україні існують різноманітні механізми обліку потреб у житлі, що включають черги на отримання житла з фондів соціального та тимчасового призначення, відомчі реєстри та загальний облік громадян, що потребують поліпшення житлових умов. Проте, такий розподіл створює складнощі у системі моніторингу та адміністрування, збільшуючи бюрократичне навантаження на органи місцевого самоврядування. З метою оптимізації цього процесу та підвищення ефективності житлової політики слід впровадити єдиний електронний реєстр потреби в соціальному житлі. Це дозволить покращити прозорість системи, спростить процедуру планування житлових програм та забезпечить більш точне врахування реальних потреб громадян. Крім того, для успішного розвитку соціального житла важливо мати не лише облік потреби, а й належну оцінку наявного



житлового фонду, що дозволить забезпечити більш ефективне використання ресурсів та вчасне задоволення потреб населення [3].

Також наша держава зіштовхнулася з відсутністю інституту соціального орендного житла, неефективним веденням житлового обліку, недостатньою регуляцією сектору приватної оренди, слабким захистом прав орендарів, існуванням випадків незаконних виселень та несплатою податків у комерційній діяльності орендодавців.

Навіть існуючі законодавчі норми часто порушуються, а виконання правових норм залишає бажати кращого. У таких умовах накладання додаткових обов'язків без належних стимулів та ефективного адміністрування з боку держави, наприклад, обов'язку внесення орендного житла до державного реєстру, може не принести очікуваних результатів. Одним із напрямів житлової політики є безбар'єрність житла а також боротьба з бездомністю враховуючи той факт що держава майже не забезпечує соціальним житлом тих громадян які його потербують досить складно говорити що на сьогоднішній день у житловому питанні відсутня бар'єрність. Неефективне управління житловими фондами:

Недостатня ефективність управління житловими фондами, включаючи проблеми утримання, ремонту та модернізації, призводить до знецінення житла та погіршення житлових умов підсумовуючи можна зазначити, що житлове законодавство України має чимало проблем починаючи від практичного ненадання соціального житла продовжуючи порушенням власної житлової політики. Велика кількість порушень з боку держави та її посадових осіб залишають достатньо проблем у житлових відносинах України. Щоб їх вирішити потрібно змінювати державну житлову політику, надавати житло з житлових фондів громадянам, які відповідно до закону його потербують. Вирішення цих проблем значно покращить житлові відносини в державі, а також забезпечиння громадян житлом.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України Про основні засади державної житлової політики.
2. Закон України про Соціальний житловий фонд.
3. <https://cedos.org.ua/researches/osnovni-zasady-derzhavnoyi-zhytlovoyi-polityky-rekomendacziyi-do-rozrobky-zakonu>.