



Закон України «Про основні засади житлової політики»: основні новації

Президент підписав Закон України **“Про основні засади житлової політики”**, який визначає принципи житлової політики в Україні, зокрема: доступності та безбар’єрності житла, стратегічного планування, соціальної інтеграції, економічної ефективності. Закон набрав чинності 15 лютого 2026 року.

Житлова політика — система взаємопов’язаних послідовних заходів, спрямованих на створення та забезпечення державою умов, за яких особа може реалізувати своє право на житло шляхом будівництва житла, набуття права власності на нього або отримання житла в користування.

Закон виділяє декілька видів житла, окрім приватної власності.

Доступне житло — житло, право власності або користування (крім користування соціальним житлом) на яке набувається за підтримки держави чи органу місцевого самоврядування, з урахуванням рівня доходів та майнового стану людини, через фінансово-кредитні механізми підтримки будівництва, придбання або оренди житла. Для керування доступним житлом створюються оператори доступного житла.

Оператором доступного житла може бути юридична особа, що набуває такого статусу в установленому Кабміном порядку та реєструється в Єдиній житловій інформаційній системі. Доступне житло має відповідати будівельним нормам і вимогам якості. Держава й органи місцевого самоврядування підтримують операторів шляхом здешевлення вартості житла, надання земельних ділянок, пільгового фінансування, грантів, компенсацій і гарантій. Житло, збудоване операторами, використовується виключно за цільовим призначенням.

Соціальне житло — житло, що надається особам, які потребують соціального захисту, зокрема ВПО та іншим особам, визначеним законом, **на підставі договору оренди за доступну орендну плату** залежно від рівня доходу та з урахуванням пільг, гарантій і субсидій, на які вони мають право

відповідно до закону.

Наразі закон **не передбачає, який саме рівень доходу та майновий стан** передбачає право на користування соціальним або доступним житлом. Такі вимоги будуть встановлюватися Кабміном або іншими законами. Проте постановою Кабміну від 02.07.2025 № 796 передбачено механізм визначення середньомісячного сукупного доходу сім'ї для визначення права на оренду соціального житла.

Такі особи також можуть набути право власності на житло **шляхом використання фінансово-кредитних механізмів** підтримки будівництва, придбання та оренди житла.

Соціальне житло надається особам, які потребують соціального захисту, **на умовах оренди** з державного, комунального або приватного житлового фонду та має відповідати встановленим вимогам якості. Рішення про надання соціального житла ухвалюють уповноважені органи влади, а розмір орендної плати визначається з урахуванням доходів, майнового стану, пільг, субсидій і складу сім'ї орендаря. Орендарі оплачують житлово-комунальні послуги відповідно до законодавства.

Оператор соціального житла — юридична особа, установчі документи якої визначають набуття соціального житла на праві власності або іншій правовій підставі, управління соціальним житлом, а також надання такого житла в оренду як основну мету її діяльності та яка має статус неприбуткової організації (установи), відповідає іншим вимогам, встановленим законом, і інформація про яку внесена до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Інформація про соціальне житло, операторів та людей, які мають право на його отримання, вноситься до Єдиної житлової інформаційної системи. Держава підтримує розвиток соціального житла, створює умови для зниження його вартості, надає земельні ділянки та фінансову підтримку операторам

соціального житла. Соціальне житло використовується виключно за цільовим призначенням і не підлягає відчуженню на користь інших суб'єктів, крім держави, територіальної громади або оператора соціального житла.

Житлово-будівельні та житлові кооперативи створюються для будівництва, реконструкції, ремонту та утримання житла. Житлово-будівельні кооперативи забезпечують набуття членами права власності на житло, а житлові кооперативи — спільне володіння і користування ним. Кооперативам, члени яких мають право на державну підтримку, можуть надаватися земельні ділянки для будівництва, а інформація про кооперативи, їхніх членів і будинки вноситься до Єдиної житлової інформаційної системи. Державна підтримка та використання коштів кооперативів здійснюються відповідно до закону.

Вимоги до житла

Споживча якість житла — сукупність показників, що визначають комфортність, безпечність, гігієнічність, енергоефективність, доступність житла для постійного або тимчасового проживання.

Загальні вимоги до споживчої якості житла — вимоги до загальної площі, житлової площі, експлуатаційних, санітарно-гігієнічних та інших характеристик житла, призначеного для постійного проживання. **Мінімальні вимоги¹** визначають придатність житла для тимчасового проживання.

¹ Мінімальні вимоги до споживчої якості житла — вимоги до загальної площі, житлової площі, експлуатаційних, санітарно-гігієнічних та інших характеристик житла, що забезпечують придатність для тимчасового проживання.

Фактично, це перегукується з умовами взяття на квартирний облік через незадовільні житлові умови, проте вимоги до житла та підстави для виникнення такого права будуть визначатися саме підзаконними нормативно-правовими актами або іншими законами.

Можуть скористатися державною підтримкою для реалізації права на житло особи, які відповідають вимогам статті 28 цього Закону² та мають право на отримання житла в користування безоплатно чи за доступну для них плату, на участь у фінансово-кредитних механізмах підтримки будівництва, придбання та оренди житла, а також військовослужбовці, поліцейські, особи рядового і начальницького складу служби цивільного захисту та члени їхніх сімей, діти-сироти, діти, позбавлені батьківського піклування, та особи з їх числа, які мають право на безоплатне отримання житла у власність чи користування.

Критерії віднесення осіб до категорії осіб, які можуть скористатися державною підтримкою для реалізації права на житло, затверджує Кабмін відповідно до вимог законів України.

Хто має право на державну підтримку тимчасовим житлом?

Змушені залишити своє місце проживання внаслідок збройного конфлікту, тимчасової окупації, повсюдних проявів насильства, порушень прав людини або надзвичайних ситуацій; якщо житло знищене або пошкоджене до ступеня, непридатного для проживання; інші особи, визначені законом.

² Особами, які не мають доступу до житла, вважаються особи, які не мають у власності, користуванні або на інших підставах житла, що відповідає загальним вимогам до споживчої якості житла, або які не мають фактичної можливості користуватися або розпоряджатися таким житлом унаслідок:

- 1) знищення або пошкодження житла внаслідок воєнних дій, терористичних актів, надзвичайних ситуацій, тимчасової окупації території, на якій розташоване житло;
- 2) недопуску до житла з боку третіх осіб, що перешкоджають законному володінню, користуванню чи розпоряджанню житлом;
- 3) інших обставин, що унеможливають проживання у житлі, підтверджених відповідними документами.

Житло для тимчасового проживання надається з державного житлового фонду або житлового фонду територіальної громади за рахунок коштів державного або місцевого бюджету. Порядок надання такого житла затверджує Кабмін.

Заміна житла

Якщо житло, у якому проживає людина з обмеженнями повсякденного функціонування, не відповідає вимогам безперешкодного доступу і його неможливо пристосувати, за заявою її або її представника орган місцевого самоврядування забезпечує **заміну житла**. Зокрема, можливий **обмін** займаного житла (крім приватного) або надання іншого житла за умови передачі приватного житла в користування громади, **якщо є вільне житло**, пристосоване для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення. Порядок обміну затверджує Кабмін.

Револьверний фонд

Револьверний фонд — фонд, що наповнюється за рахунок надходжень, отриманих від використання житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад, оренди з правом викупу житла, платежів за оренду соціального житла, виконання зобов'язань за фінансово-кредитними механізмами підтримки будівництва, придбання та оренди житла, видатки з якого використовуються виключно на цілі, визначені законом.

Револьверний фонд має окремий баланс, що не підлягає об'єднанню із загальним бюджетом громади, і використовується лише на виконання житлових програм.

Закон передбачає створення **Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи** про житловий фонд України, а також про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою для реалізації права на житло.

Система забезпечує збір, облік, оброблення, зберігання та захист інформації, зокрема про:

1. осіб, які мають право на державну підтримку у сфері житла, та стан реалізації цього права;
2. механізми державної підтримки (місцеві, регіональні та державні житлові програми);
3. житловий фонд і житлово-комунальні послуги, тарифи та їх зміну, технічне обслуговування і споживання енергоносіїв;
4. операторів доступного та соціального житла;
5. житлово-будівельні кооперативи, їхніх членів і будинки.

До Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи вносяться такі **персональні дані** осіб, які можуть скористатися державною підтримкою для реалізації права на житло:

- 1) прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності);
- 2) реквізити документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство України, та документів, що посвідчують особу та підтверджують її спеціальний статус;
- 3) місце проживання (для бездомних — місце обліку);
- 4) сімейний, майновий стан, доходи, склад домогосподарства.

Фінансово-кредитні механізми

Особи, які можуть скористатися державною підтримкою для реалізації права на житло, інформація про яких внесена до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, можуть побудувати житло, придбати його у власність або набути в користування за підтримки держави або органу місцевого самоврядування шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва, придбання та оренди житла.

Підтримка будівництва, придбання та оренди житла здійснюється за рахунок коштів державного і/або місцевого бюджету, міжнародної допомоги та інших дозволених джерел. Вона передбачає **такі фінансово-кредитні механізми:**

1. пільгові довгострокові кредити на будівництво, реконструкцію або купівлю житла;
2. часткову оплату вартості житла або виплату компенсації;
3. допомогу у сплаті пайового внеску в житловому кооперативі, надання пільгового кредиту або компенсацію відсотків за кредитом;
4. надання житла на умовах фінансового лізингу;
5. передачу житла в оренду, зокрема з правом викупу.

Законом можуть передбачатися й інші способи житлової підтримки.

Розмір підтримки затверджує Кабмін або орган місцевого самоврядування залежно від бюджету, а підтримка для реалізації права на житло надається лише один раз, якщо інше не передбачено законодавством.

Розмір фінансово-кредитної підтримки у сфері будівництва, придбання та оренди житла визначається **з урахуванням складу сім'ї та встановлених нормативів** і затверджується уповноваженими органами державної або місцевої влади. Державна підтримка на будівництво чи придбання житла надається **лише один раз** і вважається використаною з моменту набуття права власності. Договір оренди житла з правом викупу з державного або комунального фонду (крім соціального житла) може укладатися після 10 років проживання. Викуп такого житла за зниженою ціною не допускається та здійснюється за вартістю, що не може бути меншою за вартість новозбудованого житла для його заміни. Кошти від такої оренди спрямовуються до револьверного фонду і використовуються виключно для нового будівництва та утримання житла, з окремим обліком і аудитом.

Компенсація як спосіб захисту права на житло

Особи, житло яких було пошкоджене або зруйноване внаслідок збройної агресії, бойових дій, терактів, надзвичайних ситуацій чи конфліктів, мають право на **відновлення житла або отримання компенсації**. Порядок і механізми поновлення порушених майнових прав, зокрема обстеження житла, визначення розміру та джерел компенсації, критерії пріоритетності й строки відновлення, встановлюються законодавством. Держава забезпечує доступність і реалізацію таких механізмів для постраждалих осіб.

Житловий кодекс України втрачає чинність, окрім статей:

31–42 (право на поліпшення житлових умов (квартирний облік)),

43–46 (черговість, позачерговість, першочерговість надання житла),

47–49 (норми житлової площі),

51–53 (порядок надання житлових приміщень),

57–60 (ордери на житлові приміщення, порядок обліку),

71–72 (збереження жилого приміщення за тимчасово відсутніми, порядок визнання такою, що втратила право на житло),

127–132-2 (гуртожитки і тимчасове житло).

Ці норми продовжують діяти до початку функціонування Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи (шість місяців з дня набрання чинності цим Законом). Також із цього часу припиниться ведення Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

**Найважливіше для військових, ветеранів, членів їхніх сімей:
зміни до Закону України "Про соціальний і правовий захист
військовослужбовців та членів їх сімей"**

- Військовослужбовцям, які мають вислугу в календарному обчисленні 20 років і більше;
- звільненим з військової служби за станом здоров'я, за віком, у зв'язку із скороченням штату або проведенням інших організаційних заходів, та членам їхніх сімей;
- членам сімей військовослужбовців, які загинули (померли) або зникли безвісти за особливих обставин під час проходження військової служби

безоплатно надається у власність житло (зокрема житло, яке вони займають у будинках державного житлового фонду або житлового фонду територіальних громад, якщо воно придбане або збудоване за рахунок коштів державного бюджету та передане в комунальну власність) **або за їхнім бажанням грошова компенсація за належне їм для отримання житло за рахунок коштів державного бюджету.** Житло або грошова компенсація за належне для отримання житло надається зазначеним військовослужбовцям один раз протягом усього часу проходження військової служби в межах норм та в порядку, визначених Кабінетом Міністрів України.

Позачерговість надання житла

Позачергово житло надається військовослужбовцям:

1. які брали безпосередню участь в АТО/ООС, повномасштабному вторгненні;
2. звільненим з військової служби за станом здоров'я, за віком, у зв'язку із скороченням штату або проведенням інших організаційних заходів;
3. які на час звільнення мали вислугу в календарному обчисленні 20 років і більше або набули право на пенсію відповідно до Закону України "Про пенсійне забезпечення осіб, звільнених з військової служби, та деяких інших осіб";

4. сім'ям військовослужбовців, які загинули (померли) або зникли безвісти за особливих обставин під час проходження військової служби, житло надається позачергово у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Земельні ділянки

Військовослужбовці, члени сімей військовослужбовців, які загинули (померли) або зникли безвісти за особливих обставин під час проходження військової служби, мають право на одержання земельної ділянки у власність для будівництва та обслуговування житлового будинку в порядку, встановленому законодавством. Органи місцевого самоврядування зобов'язані надавати земельні ділянки та в межах визначених законом повноважень допомогу в будівництві житлового будинку військовослужбовцям, батькам та членам сімей військовослужбовців, які загинули (померли) або зникли безвісти за особливих обставин, а також звільненим з військової служби, які стали особами з інвалідністю під час проходження військової служби.

Кредит на будівництво або придбання

Військовослужбовці, які під час проходження служби не отримали у власність житло або грошову компенсацію за належне для отримання житло, мають право один раз протягом усього часу військової служби одержати кредит для будівництва житлового будинку або придбання житла на строк до 20 років з **погашенням загальної суми та процентів за кредитом за рахунок коштів**, призначених у державному бюджеті на утримання Збройних Сил України, Служби безпеки України, інших утворених відповідно до законів України військових формувань, у порядку та на умовах, визначених Кабінетом Міністрів України.

Компенсація внеску по «Оселі

Військовослужбовці в разі укладення першого контракту мають право на компенсацію 50 відсотків першого внеску за іпотечним кредитом відповідно до Умов забезпечення приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" доступного іпотечного кредитування громадян України, та додатково 100 тисяч гривень після першого року військової служби і 100 тисяч – після другого. Компенсація надається військовослужбовцю один раз за весь час служби. Порядок та умови надання компенсації визначає Кабінет Міністрів України.

Військовослужбовці, звільнені з військової служби, та члени їхніх сімей, які на день втрати чинності Житловим кодексом України від 30 червня 1983 року № 5464–X перебували на обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов, за місцем проходження військової служби, **залишаються на такому обліку та забезпечуються житлом** у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Дія цього Закону поширюється на житлові відносини, що виникли після набрання ним чинності. До правочинів про заселення в житлові приміщення, службове житло та гуртожитки застосовується законодавство, що діяло на час їх укладення. Під час внесення до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи інформації про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою для реалізації права на житло, **зберігається дата їх зарахування на облік громадян,** що потребують поліпшення житлових умов чи надання житлового приміщення з фондів житла для тимчасового проживання, соціальний квартирний облік чи включення до переліків (списків) осіб для отримання підтримки за всіма фінансово-кредитними та іншими механізмами реалізації житлових прав громадян, що діяли раніше.

Механізм урахування таких дат визначається порядком внесення інформації про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою для реалізації права на житло, до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, затвердженим Кабінетом Міністрів України.

Житлово-комунальні послуги

Військовослужбовцям, особам, звільненим з військової служби, які стали особами з інвалідністю, що настала в період проходження ними військової служби або внаслідок захворювання, пов'язаного з проходженням військової служби, та членам їхніх сімей, членам сімей військовослужбовців, які загинули (померли) або зникли безвісти за особливих обставин під час проходження військової служби, надається 50-відсоткова знижка на оплату вартості житлово-комунальних послуг у житлових будинках незалежно від форми власності та витрат на управління багатоквартирним будинком у межах норм, передбачених законодавством. Пільги надаються військовослужбовцям і членам їхніх сімей, які перебувають на їх утриманні, а також членам сімей загиблих (померлих) або зниклих безвісти за особливих обставин під час проходження військової служби, за умови, що розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї в розрахунку на одну особу за попередніх шість місяців не перевищує величини, що надає право на податкову соціальну пільгу.