

Станіслав Маляр,

доктор філософії зі спеціальності 051

«Економіка», Державна установа «Інститут економіко-правових досліджень імені В. К. Макутова Національної академії правових наук України» (м. Київ), відділ проблем модернізації господарського права та законодавства (старший науковий співробітник).

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3136-853X>

ПОЛІТИКА ДОСТУПНОГО ЖИТЛА ЯК СКЛАДОВОЇ ПРОЦЕСУ ЄВРОПЕЙСЬКОЇ ІНТЕГРАЦІЇ

Стаття присвячена визначенню політики доступного житла. Метою статті є розкриття сутності політики доступного житла як складової процесу європейської інтеграції. Методологічну основу статті становить поєднання загальнонаукових і спеціально-юридичних методів. Завдяки діалектичному методу розглянуто політику доступного житла як динамічну міждисциплінарну категорію, що охоплює правові, соціальні, економічні та містобудівні аспекти. Формально-юридичний метод використано для аналізу національного законодавства, міжнародних актів і європейських стандартів у сфері житлового забезпечення. Порівняльно-правовий і системний методи дозволили зіставити українську модель політики доступного житла з європейськими підходами та визначити її місце у процесі європейської інтеграції України.

Актуальність дослідження політики доступного житла зумовлена загостренням житлової проблеми в умовах соціально-економічних трансформацій, зростанням вартості нерухомості, обмеженою платоспроможністю населення та посиленням міграційних процесів, спричинених воєнними та економічними викликами. За таких умов житлове забезпечення набуває значення одного з ключових елементів соціальної стабільності та реалізації права людини на достатній життєвий рівень. Зазначено, що європейський підхід до житлового забезпечення ґрунтується на поєднанні соціальної відповідальності держави, ринкових механізмів та інституційної підтримки вразливих категорій населення, що формує нову модель доступного житла як елемента соціальної інклюзії. У зв'язку з цим виникає потреба у переосмисленні сутності політики доступного житла як міждисциплінарної категорії, що охоплює правові, економічні, містобудівні та соціальні аспекти.

Системні зміни у житловому законодавстві України та поступова гармонізація з європейськими підходами актуалізують необхідність удосконалення науково-теоретичних засад цієї політики. Визначено, що політика доступного житла розглядається як складова державної житлової політики змішаного державно-ринкового типу, що передбачає формування правових, фінансово-кредитних та організаційних механізмів забезпечення громадян житлом. Вона реалізується через часткове державне співфінансування, розвиток пільгового іпотечного кредитування, створення умов для зниження вартості житла та соціальну орієнтацію на підтримку осіб, які потребують поліпшення житлових умов. Основними її елементами є нормативно-правове регулювання доступу до житла, фінансові інструменти державної підтримки, розвиток соціального та орендного житлового фонду, стимулювання житлового будівництва, а також заходи з підвищення енергоефективності житлових об'єктів.

Ключові слова: житло, житлова політика, доступність житла, євроінтеграція, житлове забезпечення, право на достатній життєвий рівень, соціальна інклюзія, соціальне житло, орендне житло, пільгове іпотечне кредитування, державна підтримка, соціально вразливі групи.

Malyar S.

Affordable Housing Policy as a Component of the European Integration Process

The article is devoted to defining the policy of affordable housing. The purpose of the article is to reveal the essence of affordable housing policy as a component of the European integration process. The methodological basis of the article is a combination of general scientific and special legal methods. The dialectical method made it possible to examine affordable housing policy as a dynamic interdisciplinary category encompassing legal, social, economic, and urban planning aspects. The formal legal method was used to analyse national legislation, international instruments,

and European standards in the field of housing provision. The comparative legal and systemic methods made it possible to compare the Ukrainian model of affordable housing policy with European approaches and to determine its place in the process of Ukraine's European integration.

The relevance of the study of affordable housing policy is determined by the aggravation of the housing problem in the context of socio-economic transformations, rising real estate prices, the limited purchasing power of the population, and the intensification of migration processes caused by military and economic challenges. Under such conditions, housing provision becomes one of the key elements of social stability and the realization of the human right to an adequate standard of living. It is noted that the European approach to housing provision is based on a combination of the social responsibility of the state, market mechanisms, and institutional support for vulnerable groups of the population, which forms a new model of affordable housing as an element of social inclusion. In this regard, there is a need to reconsider the essence of affordable housing policy as an interdisciplinary category encompassing legal, economic, urban planning, and social aspects.

Systemic changes in Ukraine's housing legislation and gradual harmonization with European approaches make it necessary to improve the scientific and theoretical foundations of this policy. It is determined that affordable housing policy should be regarded as a component of state housing policy of a mixed public-market type, which involves the formation of legal, financial-credit, and organizational mechanisms for providing citizens with housing. It is implemented through partial state co-financing, the development of preferential mortgage lending, the creation of conditions for reducing housing costs, and a social orientation toward supporting persons who need improved housing conditions. Its main elements include legal regulation of access to housing, financial instruments of state support, the development of social and rental housing stock, stimulation of housing construction, and measures to improve the energy efficiency of residential buildings.

Keywords: *housing, housing policy, housing affordability, European integration, housing provision, right to an adequate standard of living, social inclusion, social housing, rental housing, preferential mortgage lending, state support, socially vulnerable groups.*

Постановка проблеми. Питання політики доступного житла є нагальним у контексті європейської інтеграції України. Його актуальність зумовлена тим, що в умовах воєнного стану постали складні соціально-економічні, правові та безпекові виклики, зокрема пов'язані з внутрішнім переміщенням населення, руйнуванням житлової інфраструктури та необхідністю післявоєнної відбудови. Житловий сектор дедалі більше трансформується із суто соціального питання у стратегічний напрям державної політики, безпосередньо пов'язаний із забезпеченням основних прав людини, соціальної стабільності, економічної безпеки та виконанням Україною зобов'язань у сфері європейської інтеграції. Недоступність житла є серйозною соціальною проблемою навіть для розвинених країн, тому розвиток соціального житла залишається ключовим інструментом зниження соціальної напруженості. Європейські країни демонструють ефективні моделі доступного та соціального житла, що реалізуються через муніципальне будівництво, механізми оренди та державну підтримку населення [1]. Враховуючи це, у 2026 році в Україні було прийнято новий Закон України «Про основні засади житлової політики», який орієнтує реформування житлової сфери на принципи доступності, безбар'єрності проживання, соціальної справедливості та наближення до європейських стандартів [2].

Незважаючи на значне оновлення законодавства у сфері житлової політики, ця політика залишається частиною складного процесу європейської інтеграції. Слід зазначити, що Європейський Союз (далі – ЄС) розробляє новий підхід до доступного житла через Європейський план доступного житла, який передбачає розширення інвестицій, розвиток соціального житла, подолання житлової кризи, боротьбу зі спекуляціями та забезпечення сталого розвитку міст. Для України впровадження таких підходів є не лише умовою гармонізації із законодавством ЄС, а й важливою складовою побудови сучасної моделі соціальної держави, здатної забезпечити громадянам реальне право на житло [3]. Крім того, в умовах тривалого воєнного стану в Україні загострюється житлова потреба, зокрема щодо забезпечення житлом військовослужбовців, ветеранів, внутрішньо переміщених осіб, молоді та соціально вразливих категорій населення. Це вимагає оновлення механізмів державного регулювання, розвитку іпотечних програм, соціального орендного житла, державно-приватного партнерства та залучення європейських фінансових інструментів. Усе це має узгоджуватися з процесом європейської інтеграції. Наведене підкреслює нагальність теми політики доступного житла як складової процесу європейської інтеграції.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. До тематики дослідження політики доступного житла в контексті цінностей ЄС звертаються як національні, так і європейські дослідники. Такий підхід є цілком зрозумілим, оскільки ця проблематика має особливе соціальне значення. К. В. Спасіченко

запропонувала містобудівні моделі розміщення доступного житла для великого міста, які включають окремо розташовані будинки залежно від зони міської структури – центр, середня частина, периферія, передмістя, – а також моделі житлових комплексів із певним співвідношенням різних типів житла [4, с. 151]. Р. Грівсон у співавторстві з іншими вченими окреслюють вплив війни на економіку України, основні виклики поєднання європейської інтеграції з реконструкцією, а також можливі наслідки вступу України до ЄС [5, с. 81]. Д. І. Рудаков підкреслює необхідність виокремлення ознак доступного житла [6, с. 137]. О. Є. Аврамова системно визначає житлову політику, зокрема як діяльність держави щодо забезпечення населення доступним житлом, розвитку житлового фонду, інфраструктури та захисту житлових прав у межах соціальної й економічної політики [7, с. 97].

Вагоме значення для дослідження мають також праці В. І. Теремецького, у яких житлові права, житлова політика та європейські стандарти у сфері житлового забезпечення розглядаються в контексті трансформації національного законодавства України. Зокрема, в одному з досліджень вченого проаналізовано правове регулювання житлових відносин в Україні крізь призму *acquis communautaire* та окреслено перспективи імплементації європейських стандартів у цій сфері [8]. В іншій праці автора розкрито питання гармонізації законодавства України у сфері управління житловим фондом із правом ЄС, що має безпосереднє значення для формування сучасної моделі житлової політики в умовах європейської інтеграції [9].

Окремі аспекти трансформації житлової політики в Україні висвітлено у праці у вітчизняній науковій літературі, де акцентовано увагу на сучасному стані житлової політики та напругах її оновлення в умовах державотворення [10]. Крім того, українські вчені досліджували проблематику захисту прав людини у житловій сфері, що є важливим для розуміння доступного житла не лише як економічного або містобудівного явища, а й як елемента механізму реалізації соціальних прав людини [11]. У контексті цього дослідження релевантною є також праця В. І. Теремецького та О. Є. Аврамової щодо дискримінації житлових прав окремих категорій осіб в Україні, оскільки політика доступного житла має бути орієнтована передусім на забезпечення рівного та недискримінаційного доступу до житла для соціально вразливих груп населення [12].

Аналіз літературних джерел свідчить, що політика доступного житла в контексті європейської інтеграції є міждисциплінарною категорією, яка охоплює наукові підходи у сферах містобудування, права, економіки та соціальної політики. Унаслідок системного оновлення житлового законодавства постає потреба в удосконаленні науково-практичного визначення політики житлового забезпечення, а також у подальшому осмисленні її зв'язку з європейськими стандартами, соціальною інклюзією та гарантіями реалізації права на житло.

Метою статті є розкриття сутності політики доступного житла як складової процесу європейської інтеграції. Задля цього необхідно виявити зміст політики доступного житла, вплив цієї політики на євроінтеграційні процеси та виявити подальші напрями наукових досліджень у цій сфері.

Виклад основного матеріалу дослідження. Політика доступного житла має безпосередній зв'язок із правом на достатній життєвий рівень. У міжнародному праві це право розглядається як таке, що гарантує належні умови життя людини та її сім'ї, зокрема достатнє харчування, одяг, житло і постійне покращення життєвих умов. Згідно зі ст. 25 Загальної декларації прав людини кожна людина має право на такий життєвий рівень, який є необхідним для підтримання здоров'я і добробуту її самої та її сім'ї; житло у цьому контексті є одним із ключових компонентів зазначеного права [13]. Аналогічне положення закріплено у ст. 11 Міжнародного пакту про економічні, соціальні і культурні права, де право кожного на достатній життєвий рівень для нього самого та його сім'ї пов'язується, зокрема, з достатнім харчуванням, одягом і житлом, а також із безперервним поліпшенням життєвих умов [14].

У національному законодавстві України право на достатній життєвий рівень закріплено у ст. 48 Конституції України, відповідно до якої кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг і житло [15]. Отже, забезпечення доступності житла є не лише елементом соціальної політики, а й складовою реалізації фундаментального соціально-економічного права. Конституційний Суд України послідовно виходить із того, що житло є складовим елементом достатнього життєвого рівня. Зокрема, у Рішенні № 7-р(П)/2021 від 20.10.2021 Конституційний Суд України зазначив, що житло є складовим елементом достатнього життєвого рівня, право на який має кожен, а Україна має зобов'язання гарантувати право на житло і на міжнародному рівні [16]. У цьому контексті Суд послався на пункти 1, 2 ст. 31 Європейської соціальної хартії (переглянутої) 1996 року, відповідно до яких держава зобов'язується вживати заходів, спрямованих на сприяння доступу до житла належного рівня, а також на

запобігання бездомності та її скорочення з метою поступової ліквідації [16; 17]. Це створює нормативну основу для формування та реалізації політики доступного житла як складової європейських соціальних стандартів, орієнтованих передусім на забезпечення житлових потреб соціально вразливих груп населення.

Такий підхід узгоджується з позицією, відповідно до якої захист прав людини у житловій сфері має розглядатися не лише як гарантування формального права на житло, а як створення реальних правових, організаційних і соціальних умов для його здійснення. У цьому сенсі доступне житло виступає інструментом практичної реалізації соціальних прав людини, а не лише окремим видом державної підтримки у сфері житлового будівництва [11].

Незважаючи на задекларовану спрямованість державної політики на забезпечення житлових прав, ситуація у сфері доступу до житла в Україні залишається складною. Практика діяльності Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини свідчить, що у 2025 році зберігалася значна кількість звернень громадян щодо порушення прав людини, серед яких важливе місце посідали питання соціального захисту, державних гарантій, умов проживання та доступу до житла. За офіційними даними у 2025 році до Офісу Уповноваженого надійшло 152 592 звернення; в інформаційних матеріалах Уповноваженого також зазначено, що це на 24 % більше, ніж у 2024 році [18]. Така динаміка засвідчує збереження високої соціальної напруженості та актуальність житлової проблематики, особливо в умовах воєнного стану, внутрішнього переміщення населення, руйнування житлового фонду та зростання потреби у безпечному й доступному житлі. У цьому контексті політика доступного житла є практичним інструментом реалізації конституційних соціальних прав, зокрема права на достатній життєвий рівень і житло, а також механізмом забезпечення рівного доступу різних категорій населення до житлових умов, що відповідають стандартам гідного життя.

Під час формування політики доступного житла принципове значення має законодавче визначення цього поняття. Відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про основні засади житлової політики», доступне житло – це житло, право власності або користування, крім користування соціальним житлом, на яке набувається особою за підтримки держави чи органу місцевого самоврядування, з урахуванням рівня доходів та майнового стану особи, шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва, придбання або оренди житла [2]. Аналіз цієї норми дає підстави стверджувати, що законодавець розглядає доступне житло не лише як майнове благо, а як спеціальний інструмент державної житлової політики, спрямований на забезпечення житлових потреб особи за підтримки держави. У такій моделі держава виступає не лише регулятором житлових відносин, а й активним учасником створення фінансово-організаційних умов для набуття особою права власності або користування житлом. Ключове значення при цьому має врахування рівня доходів та майнового стану особи, що надає доступному житлу характеру адресного механізму соціально-економічної підтримки. Саме цей підхід має враховуватися під час розроблення та реалізації політики доступного житла.

У процесі європейської інтеграції таке розуміння доступного житла потребує подальшого узгодження з європейськими підходами до житлового забезпечення, де важливими є не лише фінансові механізми придбання або оренди житла, а й належне управління житловим фондом, прозорість житлових програм, недискримінаційний доступ до житлових ресурсів та орієнтація на соціально вразливі категорії населення. Саме тому імплементація *acquis communautaire* у сфері житлових відносин має розглядатися не як механічне запозичення окремих норм, а як поступова адаптація національної житлової політики до європейських стандартів соціальної справедливості, доступності та ефективного управління житловим фондом [8; 9].

Окремо варто звернути увагу, що засади державної підтримки будівництва доступного житла визначені також у ст. 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [19]. Зазначена норма передбачає комплексну модель державної підтримки будівництва доступного житла, яка поєднує бюджетне співфінансування, пільговий іпотечний житловий кредит та регуляторні механізми здешевлення вартості житла. За змістом цього Закону доступним житлом визнаються збудовані й ті, що будуються за державної підтримки, житлові будинки, комплекси та квартири. Основним інструментом такої підтримки є фінансове стимулювання набуття житла шляхом сплати державою 30 % вартості будівництва або придбання доступного житла та/або надання пільгового іпотечного житлового кредиту. Для окремих категорій осіб, зокрема ветеранів війни та внутрішньо переміщених осіб, передбачено державну підтримку у розмірі 50 % вартості будівництва або придбання доступного житла та/або пільговий іпотечний житловий кредит. Норма також закріплює соціальну адресність відповідної підтримки, оскільки вона надається громадянам, які потребують

поліпшення житлових умов, а її обсяг обмежується нормативною житловою площею житла. З огляду на це політику доступного житла можна визначити як складову державної житлової політики змішаного державно-ринкового характеру, що полягає у формуванні правових, фінансово-кредитних та організаційних механізмів забезпечення громадян житлом.

У європейських дослідженнях доступне житло дедалі частіше розглядається як окремий політико-правовий інструмент, що функціонує поряд із соціальним житлом, формується не лише за правилами вільного ринку та спрямований на забезпечення житлових потреб осіб і домогосподарств із середнім та низьким рівнем доходів. Водночас підкреслюється, що межі між соціальним і доступним житлом не є сталими, оскільки залежать від національних моделей житлової політики, критеріїв доходу, форм державної підтримки та способів участі публічного сектору у житловому забезпеченні. Програми доступного житла переважно реалізуються у великих містах таких країн, як Англія, Італія, Польща та Нідерланди, де соціальне житло часто виступає базовою складовою житлової політики, а доступне житло формується як проміжний сегмент між соціальним і ринковим житлом [20, с. 300]. Отже, політика доступного житла не може ґрунтуватися виключно на ринкових механізмах, оскільки за своєю природою має відповідну соціальну спрямованість.

Слід зазначити, що наявні в Україні механізми житлового забезпечення не завжди можна повною мірою охарактеризувати як доступні, оскільки їхня ефективність обмежується рівнем фінансових можливостей населення, умовами кредитування та недостатньою узгодженістю державних програм із реальними потребами домогосподарств. Показники забезпеченості житлом в Україні істотно поступаються європейським і, за окремими оцінками, у середньому є нижчими у 2,0–2,5 рази. Початок повномасштабного вторгнення зумовив значне зростання попиту на житло, зокрема інклюзивного характеру та соціального призначення [21, с. 278]. Водночас в Україні поступово розширюється доступ до житлового кредитування. Так, наприкінці 2025 р. програма доступного іпотечного кредитування «Оселя» дала змогу 21 864 українським родинам придбати власне житло, а загальний обсяг виданих кредитів сягнув 37,4 млрд грн. Зокрема, житло за цією програмою придбали 6 438 військовослужбовців за контрактом і ветеранів [22]. Житлове кредитування є важливим елементом політики доступного житла, оскільки передбачає використання фінансових механізмів придбання житла домогосподарствами з урахуванням їхньої платоспроможності та державної підтримки. Водночас доступність житла не може зводитися лише до наявності кредитних або компенсаційних програм. У сучасних умовах трансформація житлової політики України має охоплювати комплексне оновлення правових механізмів управління житловим фондом, розвиток соціального та орендного житла, посилення адресності державної підтримки, а також усунення дискримінаційних бар'єрів для окремих категорій осіб. Такий підхід дає змогу розглядати політику доступного житла як ширший механізм соціальної інклюзії, спрямований на забезпечення рівного доступу до житла для внутрішньо переміщених осіб, ветеранів, молоді, малозабезпечених сімей та інших вразливих груп населення [10; 12]. Загалом житлова політика держави має бути спрямована не лише на житлове забезпечення, а й на формування сприятливих економічних умов, які дозволяють особам самостійно реалізовувати своє право на житло [23, с. 15].

В умовах європейської інтеграції політика доступного житла набуває значення інструменту наближення національної житлової політики до європейських соціальних стандартів. У праві ЄС житлова проблематика не сформована як єдиний самостійний регуляторний інститут, однак її зміст розкривається через поєднання норм первинного та вторинного права, актів стратегічного характеру й інструментів соціальної політики. Зокрема, ст. 34 Хартії основоположних прав ЄС визнає право на соціальну та житлову допомогу з метою забезпечення гідного існування осіб, які не мають достатніх ресурсів [24]. Натомість Директива 2000/43/ЄС закріплює принцип рівного ставлення незалежно від расового чи етнічного походження, у тому числі щодо доступу до товарів і послуг, доступних для громадськості, включаючи житло [25].

Окреме значення має Європейський план доступного житла, представлений Європейською Комісією як відповідь на житлову кризу в державах-членах ЄС. Його спрямовано на розширення доступу до доступного, сталого та якісного житла, збільшення житлової пропозиції, мобілізацію інвестицій, підтримку реформ і захист груп, які найбільше потерпають від житлової нестабільності [26]. Важливим компонентом цього підходу є Стратегія житлового будівництва, орієнтована на посилення спроможності будівельного сектору, прискорення будівництва і реконструкції житла, зменшення адміністративних бар'єрів та підвищення ефективності використання ресурсів. З огляду на це для України доцільним є врахування положень Європейського плану доступного житла під час подальшого оновлення національної

житлової політики. Такий підхід сприятиме наближенню української моделі житлового забезпечення до європейських підходів, у межах яких доступне житло розглядається не лише як економічна категорія, а як механізм реалізації соціальних прав людини, підтримки соціальної згуртованості та зменшення нерівності.

Висновки. Узагальнюючи наведене, можна стверджувати, що політика доступного житла є складовою державної житлової політики, яка має змішаний публічно-ринковий характер і спрямована на створення правових, фінансово-кредитних та організаційних механізмів забезпечення громадян житлом шляхом часткового державного співфінансування, стимулювання іпотечного кредитування, застосування компенсаційних механізмів і створення умов для зниження вартості житла з одночасною соціальною орієнтацією на підтримку осіб, які потребують поліпшення житлових умов або належать до вразливих категорій населення.

Основними складовими політики доступного житла є: формування нормативно-правової бази, що визначає умови доступу до житла; запровадження фінансово-кредитних механізмів державної підтримки, зокрема субсидій, пільгової іпотеки та компенсації частини вартості житла; розвиток соціального й орендного житла; стимулювання житлового будівництва за допомогою інвестиційних, податкових та регуляторних інструментів; підвищення енергоефективності житлового фонду; зниження витрат на експлуатацію житла; а також забезпечення адресності державної підтримки з урахуванням рівня доходів, майнового стану та житлових потреб особи.

Наближення політики доступного житла в Україні до підходів ЄС передбачає реалізацію принципів, закладених у європейських ініціативах, зокрема в Європейському плані доступного житла, та поступовий перехід до багаторівневої моделі управління житловою сферою. Такий підхід має охоплювати посилення ролі держави не лише як суб'єкта фінансування, а й як координатора житлової політики; розвиток державно-приватного партнерства у сфері житлового будівництва; гармонізацію стандартів енергоефективності житла; запровадження цільових програм для соціально вразливих груп населення; а також удосконалення механізмів регулювання ринку житла та оренди відповідно до європейських підходів до соціальної інтеграції, житлової доступності та зменшення нерівності.

Перспективними напрямками подальших наукових досліджень є аналіз ефективності фінансово-кредитних інструментів державної підтримки доступного житла та їх впливу на реальну платоспроможність населення. Окремої уваги потребує дослідження розвитку соціального й орендного житла як альтернативи класичній моделі приватної власності на житло особливо в умовах воєнного та післявоєнного відновлення України.

Список використаних джерел

1. Війна загострила проблему житла в Україні. Що робить держава? Державне агентство відновлення та розвитку інфраструктури України: сайт. 15.01.2025. URL: <https://restoration.gov.ua/blog/vijna-zagostryla-problemu-zhytla-v-ukrayini-shho-robyt-derzhava/> (дата звернення: 04.05.2026).
2. Про основні засади житлової політики : Закон України від 03.01.2026 № 4751-IX. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/II12173A> (дата звернення: 04.05.2026).
3. Комісія обговорює Європейський план доступного житла з державами-членами. EU Reporter: сайт. 11.02.2026. URL: <https://uk.eureporter.co/politics/housing/2026/02/11/commission-discusses-the-european-affordable-housing-plan-with-member-states/?utm> (дата звернення: 04.05.2026).
4. Спасіченко К. Моделі житлових утворень з доступним житлом з урахуванням розташування в системі розселення. *Сучасні проблеми Архітектури та Містобудування*. 2023. № 65. С. 142–156. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2023.65.142-156>.
5. Grieveson R., Landesmann M., Pindyuk O., Tverdostup M. Ukraine's reconstruction in the context of EU accession. *Wirtschaft und Gesellschaft*. 2024. Vol. 50. № 2. P. 45–86. DOI: <https://doi.org/10.59288/wug502.239>.
6. Рудаков Д. І. Поняття «житла», «соціального житла» та «доступного житла» за цивільним законодавством України. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2023. № 2. С. 134–138. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.02.22>.
7. Аврамова О. Є. Поняття житлової політики як правової категорії. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2025. Т. 2, № 5. С. 93–98. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.05.2.13>.
8. Теремецький В. І., Маляр С. А. Правове регулювання житлових відносин в Україні та *acquis communautaire*: перспектива імплементації європейських стандартів. Журнал східноєвропейського

- права. 2025. № 140. С. 103–114. DOI: <http://doi.org/10.71404/2409-6415.140.11>. URL: https://easternlaw.com.ua/wp-content/uploads/2025/12/teremetskyi_maliar_140.pdf.
9. Теремецький В. І., Маляр С. А. Гармонізація законодавства України у сфері управління житловим фондом з правом Європейського Союзу: порівняльно-правовий аналіз. *Вісник Пенітенціарної асоціації України*. 2025. № 3 (33). С. 110–121. DOI: <https://doi.org/10.34015/2523-4552.2025.3.13>. URL: <https://visnykprau.com/index.php/journal/article/view/771/645>.
10. Teremetskyi V., Avramova O., Maikut K., Tserkovna O., Kramar R. Current situation and transformation ways of housing policy in Ukraine. *Social & Legal Studios*. 2024. Vol. 7, No. 1. P. 164–173. DOI: <https://doi.org/10.32518/sals1.2024.164>. URL: <https://sls-journal.com.ua/en/journals/tom-7-1-2024/suchasny-stan-ta-shlyakhi-transformatsiyi-zhitlovoi-politiki-v-ukrayini>.
11. Теремецький В. І., Аврамова О. Є. Захист прав людини у житловій сфері. У кн.: Приватно-правові засади захисту прав людини у соціальній державі: монографія / за заг. ред. І. В. Чеховської. Ірпінь: Державний податковий університет, 2023. С. 324–358. URL: <https://repository.ndipp.gov.ua/handle/765432198/624>.
12. Teremetskyi V. I., Avramova O. Ye. Discrimination of housing rights of certain categories of persons in Ukraine. *Social and Legal Studios*. 2022. Vol. 5, No. 3. P. 52–59. DOI: <https://doi.org/10.32518/2617-4162-2022-5-3-52-59>. URL: https://sls-journal.com.ua/web/uploads/pdf/Social%20and%20Legal%20Studios_Vol.%205,%20No.%203_52-59.pdf.
13. Загальна декларація прав людини : прийнята і проголошена резолюцією 217 А (III) Генеральної Асамблеї ООН від 10.12.1948. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_015#Text (дата звернення: 04.05.2026).
14. Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права : Пакт від 16.12.1966. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_042#Text (дата звернення: 04.05.2026).
15. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 04.05.2026).
16. Рішення Другого сенату Конституційного Суду України у справі за конституційною скаргою Приватного акціонерного товариства «Чернігівоблбуд» щодо відповідності Конституції України (конституційності) підпункту «б» пункту 1 частини третьої статті 14 Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 20.10.2021 № 7-п(II)/2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v007p710-21#Text> (дата звернення: 07.05.2026).
17. Європейська соціальна хартія (переглянута) : Хартія, Міжнародний документ Ради Європи від 03.05.1996. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_062#Text (дата звернення: 04.05.2026).
18. Щорічна доповідь Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини про стан дотримання та захисту прав і свобод людини і громадянина в Україні у 2025 році. Уповноважений Верховної Ради України з прав людини : офіц. сайт. URL: <https://www.ombudsman.gov.ua/storage/app/media/uploaded-files/2-22042026-0951-shchorichna-dopovid-upovnovazhenogo-2025.pdf> (дата звернення: 04.05.2026).
19. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва : Закон України від 25.12.2008 № 800-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17#Text> (дата звернення: 04.05.2026).
20. Czischke D., van Bortel G. An exploration of concepts and policies on «affordable housing» in England, Italy, Poland and The Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*. 2023. Vol. 38. P. 283–303. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9598-1>.
21. Крюкова І., Язлюк Б., Цюпак В., Дудяк Н., Мисик В. Соціальне житлове забезпечення населення України у контексті сучасних реалій. *Modeling the Development of the Economic Systems*. 2025. № 3 (17). С. 274–279. DOI: <https://doi.org/10.31891/mdes/2025-17-36>.
22. Уряд розширив умови програми доступної іпотеки «Оселя. Міністерство економіки України : офіц. сайт. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail/b45cb6ba-762e-43ab-b0a5-0c5accdc8e3> (дата звернення: 04.05.2026).
23. Аврамова О. Є. Соціальна справедливість як засада житлової політики. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2025. Вип. 88, ч. 1. С. 11–16. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.88.1.1>.
24. Хартія основоположних прав Європейського Союзу від 07.12.2000. *Official Journal of the European Communities*. 2000. С. 364. Р. 1–22. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:12012P/TXT> (дата звернення: 08.05.2026).

25. Директива Ради 2000/43/ЄС від 29.06.2000 про імплементацію принципу однакового ставлення до осіб незалежно від расового або етнічного походження. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_a65#Text (дата звернення: 08.05.2026).
26. The European Affordable Housing Plan. European Commission : official website. URL: https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en (дата звернення: 09.05.2026).

References

1. *Viina zahostryla problemu zhytla v Ukraini. Shcho robyt derzhava? [The war has exacerbated the housing problem in Ukraine. What is the state doing?]*. Derzhavne ahentstvo vidnovlennia ta rozvytku infrastruktury Ukrainy - State Agency for Restoration and Infrastructure Development of Ukraine (2025). Retrieved from <https://restoration.gov.ua/blog/vijna-zagostryla-problemu-zhytla-v-ukrayini-shho-robyt-derzhava/> [in Ukrainian].
2. *Pro osnovni zasady zhytlovoi polityky: Zakon Ukrainy vid 03.01.2026 № 4751-IX [On the basic principles of housing policy: Law of Ukraine dated January 3, 2025 No. 12377]*. Retrieved from <https://ips.ligazon.net/document/JI12173A> [in Ukrainian].
3. Komisiia obhovoriuie Yevropeyskyi plan dostupnoho zhytla z derzhavamy-chlenamy [The Commission discusses the European Affordable Housing Plan with Member States]. *EU Reporter* (2026). Retrieved from <https://uk.eureporter.co/politics/housing/2026/02/11/commission-discusses-the-european-affordable-housing-plan-with-member-states/> [in Ukrainian].
4. Spasichenko, K. (2023). Modeli zhytlovykh utvoren z dostupnym zhytлом z urakhuvanniam roztashuvannia v systemi rozselennia [Models of housing formations with affordable housing considering their location in the settlement system]. *Suchasni problemy Arkhitektury ta Mistobuduvannia - Modern Problems of Architecture and Urban Planning*, 65, 142–156. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2023.65.142-156> [in Ukrainian].
5. Grieveson, R., Landesmann, M., Pindyuk, O., & Tverdostup, M. (2024). Ukraine's reconstruction in the context of EU accession. *Wirtschaft und Gesellschaft*, 50(2), 45–86. DOI: <https://doi.org/10.59288/wug502.239> [in English].
6. Rudakov, D. I. (2023). Poniattia «zhytla», «sotsialnoho zhytla» ta «dostupnoho zhytla» za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy [The concepts of «housing», «social housing» and «affordable housing» under the civil legislation of Ukraine]. *Analitychno-porivnialne pravoznavstvo - Analytical and Comparative Jurisprudence*, 2, 134–138. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.02.22> [in Ukrainian].
7. Avramova, O. Ye. (2025). Poniattia zhytlovoi polityky yak pravovoi katehorii [The concept of housing policy as a legal category]. *Analitychno-porivnialne pravoznavstvo - Analytical and Comparative Jurisprudence*, 2(5), 93–98. <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.05.2.13> [in Ukrainian].
8. Teremetskyi, V. I., & Maliar, S. A. (2025). Pravove rehuliuвання zhytlovykh vidnosyn v Ukraini ta acquis communautaire: perspektyva implementatsii yevropeyskykh standartiv [Legal regulation of housing relations in Ukraine and the acquis communautaire: the prospect of implementing European standards]. *Zhurnal skhidnoievropeiskoho prava - Journal of Eastern European Law*, 140, 103–114. DOI: <http://doi.org/10.71404/2409-6415.140.11>. Retrieved from https://easternlaw.com.ua/wp-content/uploads/2025/12/teremetskyi_maliar_140.pdf [in Ukrainian].
9. Teremetskyi, V. I., & Maliar, S. A. (2025). Harmonizatsiia zakonodavstva Ukrainy u sferi upravlinnia zhytlovym fondom z pravom Yevropeiskoho Soiuzu: porivnialno-pravovyi analiz [Harmonization of Ukrainian legislation in the field of housing stock management with European Union law: a comparative legal analysis]. *Visnyk Penitentsiarnoi asotsiatsii Ukrainy - Bulletin of the Penitentiary Association of Ukraine*, 3(33), 110–121. DOI: <https://doi.org/10.34015/2523-4552.2025.3.13>. Retrieved from <https://visnykpau.com/index.php/journal/article/view/771/645> [in Ukrainian].
10. Teremetskyi, V., Avramova, O., Maikut, K., Tserkovna, O., & Kramar, R. (2024). Current situation and transformation ways of housing policy in Ukraine. *Social & Legal Studios*, 7(1), 164–173. DOI: <https://doi.org/10.32518/sals1.2024.164>. Retrieved from <https://sls-journal.com.ua/en/journals/tom-7-1-2024/suchasnystan-ta-shlyakhi-transformatsiyi-zhitlovoyi-politiki-v-ukrayini> [in English].
11. Teremetskyi, V. I., & Avramova, O. Ye. (2023). *Zakhyst prav liudyny u zhytlovii sferi [Protection of human rights in the housing sphere]*. In I. V. Chekhovska (Ed.), *Pryvatno-pravovi zasady zakhystu prav liudyny u sotsialnii derzhavi [Private law principles of human rights protection in a social state]*. Irpin: Derzhavnyi podatkovyi universytet, 324–358. Retrieved from <https://repository.ndipp.gov.ua/handle/765432198/624> [in Ukrainian].

12. Teremetskyi, V. I., & Avramova, O. Ye. (2022). Discrimination of housing rights of certain categories of persons in Ukraine. *Social and Legal Studios*, 5(3), 52–59. DOI: <https://doi.org/10.32518/2617-4162-2022-5-3-52-59>. Retrieved from https://sjs-journal.com.ua/web/uploads/pdf/Social%20and%20Legal%20Studios_Vol.%205,%20No.%203_52-59.pdf [in English].
13. *Zahalna deklaratsiia prav liudyny: pryiniata i proholoshena rezoliutsiieiu 217 A (III) Heneralnoi Asamblei OON vid 10.12.1948 [Universal Declaration of Human Rights: adopted and proclaimed by Resolution 217 A (III) of the UN General Assembly of December 10, 1948]*. Retrieved from https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_015#Text [in Ukrainian].
14. *Mizhnarodnyi pakt pro ekonomichni, sotsialni i kulturni prava: Pakt vid 16.12.1966 [International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights: Covenant of December 16, 1966]*. Retrieved from https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_042#Text [in Ukrainian].
15. *Konstytutsiia Ukrainy: Zakon Ukrainy № 254k/96-VR [Constitution of Ukraine: Law of Ukraine No. 254k/96-VR]*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> [in Ukrainian].
16. *Rishennia Druhoho senatu Konstytutsiinoho Sudu Ukrainy u spravi za konstytutsiinoiu skarhoiu Pryvatnoho aktsionernoho tovarystva «Chernihivoblud» shchodo vidpovidnosti Konstytutsii Ukrainy pidpunktu «b» punktu 1 chastyny tretoi statii 14 Zakonu Ukrainy «Pro zabezpechennia realizatsii zhytlovykh prav meshkantsiv hurtozhytkiv» № 7-r(II)/2021 [Decision of the Second Senate of the Constitutional Court of Ukraine in the case upon the constitutional complaint of Private Joint-Stock Company «Chernihivoblud» regarding the constitutionality of subparagraph «b» of paragraph 1 of part three of Article 14 of the Law of Ukraine «On Ensuring the Realization of Housing Rights of Dormitory Residents» No. 7-r(II)/2021]*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v007p710-21#Text> [in Ukrainian].
17. *Yevropeiska sotsialna khartiia (perehliana): Mizhnarodnyi dokument Rady Yevropy vid 03.05.1996 [European Social Charter (Revised): International document of the Council of Europe dated May 3, 1996]*. Retrieved from https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_062#Text [in Ukrainian].
18. *Shchorichna dopovid Upovnovazhenoho Verkhovnoi Rady Ukrainy z prav liudyny pro stan doderzhannia ta zakhystu prav i svobod liudyny i hromadianyna v Ukraini u 2025 rotsi [Annual report of the Ukrainian Parliament Commissioner for Human Rights on the state of observance and protection of human and civil rights and freedoms in Ukraine in 2025]. Upovnovazhenyi Verkhovnoi Rady Ukrainy z prav liudyny - Ukrainian Parliament Commissioner for Human Rights*. Retrieved from <https://www.ombudsman.gov.ua/storage/app/media/uploaded-files/2-22042026-0951-shchorichna-dopovid-upovnovazhenogo-2025.pdf> [in Ukrainian].
19. *Pro zapobihannia vplyvu svitovoi finansovoi kryzy na rozvytok budivelnoi haluzi ta zhytloвого budivnytstva: Zakon Ukrainy № 800-VI [On Preventing the Impact of the Global Financial Crisis on the Development of the Construction Industry and Housing Construction: Law of Ukraine No. 800-VI]*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17#Text> [in Ukrainian].
20. Czischke, D., & van Bortel, G. (2023). An exploration of concepts and policies on «affordable housing» in England, Italy, Poland and The Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38, 283–303. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9598-1> [in English].
21. Kriukova, I., Yazliuk, B., Tsiupak, V., Dudiak, N., & Mysyk, V. (2025). Sotsialne zhytlove zabezpechennia naselennia Ukrainy u konteksti suchasnykh realii [Social housing provision of the population of Ukraine in the context of modern realities]. *Modeling the Development of the Economic Systems*, 3(17), 274–279. <https://doi.org/10.31891/mdes/2025-17-36> [in Ukrainian].
22. *Uriad rozshyryv umovy prohramy dostupnoi ipoteki »yeOselia [The Government expanded the conditions of the affordable mortgage programme yeOselia]. Ministerstvo ekonomiky Ukrainy - Ministry of Economy of Ukraine*. Retrieved from <https://me.gov.ua/News/Detail/b45cb6ba-762e-43ab-b0a5-0c5accdcc8e3> [in Ukrainian].
23. Avramova, O. Ye. (2025). Sotsialna spravedyvist yak zasada zhytlovoi polityky [Social justice as a principle of housing policy]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Serii: Pravo - Scientific Bulletin of Uzhhorod National University. Series: Law*, 88(1), 11–16. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.88.1.1> [in Ukrainian].
24. *Khartiia osnovopolozhnykh prav Yevropeiskoho Soiuzu vid 07.12.2000 [Charter of Fundamental Rights of the European Union dated December 7, 2000]. Official Journal of the European Communities, C 364, 1–22*. Retrieved from <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:12012P/TXT> [in English].

25. *Dyrektyva Rady 2000/43/Yes vid 29.06.2000 pro implementatsiiu pryntsypu odnakovoho stavlennia do osib nezalezno vid rasovoho abo etnichnoho pokhodzhennia [Council Directive 2000/43/EC of June 29, 2000 implementing the principle of equal treatment between persons irrespective of racial or ethnic origin]*. Retrieved from https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_a65#Text [in Ukrainian].
26. *European Commission. The European Affordable Housing Plan*. Retrieved from https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en [in English].

Стаття надійшла 20.05.2026
Стаття прийнята до друку 29.06.2026
Опубліковано 31.08.2026