



УДК 351.778.532

**THE CONCEPT OF SOCIAL HOUSING: LEGISLATION, THEORY,  
PRACTICE****ПОНЯТТЯ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА: ЗАКОНОДАВСТВО, ТЕОРІЯ, ПРАКТИКА****Kucherenko O.Y. / Кучеренко О.Ю.***Cand. Soc. Sc. / канд. соц. Наук**Національна академія державного управління при Президенті України,**Київ, вул. Академіка Ромоданова, 12/2, 02000*

**Анотація.** У статті обґрунтовується необхідність визначення поняття соціального житла та відповідних критеріїв з метою однозначного оперування ними у процесі аналізу та вдосконалення житлової політики країни. Порівнюються визначення соціального житла у вітчизняних нормативних документах та у публікаціях зарубіжних авторів. Відзначається недосконалість вітчизняного визначення соціального житла, зокрема, з точки зору декларативності прав та можливостей його реалізації. На основі визначень зарубіжних авторів побудована комплексна система критеріїв віднесення житла до категорії соціального. Відтак показані напрямки і механізми регулювання державою процесів, пов'язаних зі зміцненням інституту соціального житла.

**Ключові слова:** соціальне житло, житлова політика, держава, законодавство, потреби, доходи, домогосподарства.

**Вступ.**

У вітчизняній науковій літературі поширена класифікація житла за його вартістю і відповідно – спроможністю домогосподарств щодо його придбання. Розрізняючи *комерційне* (за ринковими цінами придбання у власність), *доступне* для придбання з урахуванням державної підтримки для широкого кола домогосподарств та соціального (для оренди обмеженої площі за цінами нижче ринкових) – ми зосереджуємо увагу саме на останньому сегменті.

Аналізу інституту доступного і соціального житла присвячені роботи В. Козика [1], Ю. Манцевича [2], Н. Олійник [3], В. Омельчука [4] та інших. Разом з тим, у роботах вітчизняних авторів не приділена увага базовому поняттю, значним відмінностям у розумінні соціального житла зарубіжними авторами. Подальший аналіз і вироблення дієвої державної політики щодо сталого житлового забезпечення громадян у відповідності до положень Конституції України вимагає почати саме з термінології, аби у подальшому підкріпити визначення соціального житла і цільових груп щодо його отримання необхідними розрахунками, привести у відповідність потреби з можливостями громадян і держави.

*Метою статті* є комплексне визначення соціального житла та критеріїв, на основі яких можна побудувати збалансовану модель формування і використання в Україні житлового фонду соціального призначення.

**Основний текст.**

**Законодавство.** Згідно ст. 47 Конституції України громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону [5]. Закон України «Про житловий фонд соціального



призначення» визначає соціальне житло як *житло всіх форм власності із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк*. Однак користування соціальним житлом є платним: частина вноситься безпосередньо наймачем, а частина виступає у формі державної допомоги [6].

Житловий фонд соціального призначення формується органами місцевого самоврядування шляхом: будівництва нового житла; реконструкції існуючих жилих будинків, а також переобладнання нежилих будинків у жилі; отримання житла, переданого в дар органам місцевого самоврядування; передачі в комунальну власність житла, вилученого на підставі судових рішень або визнаного в установленому законом порядку безхазяйним або відумерлим; передачі забудовниками місцевим радам частки жилої площі в новозбудованих будинках на підставах, передбачених законодавством; передачі з державної в комунальну власність соціального житла, побудованого за рахунок коштів державного бюджету; використання на договірних засадах приватного житлового фонду; на інших підставах, не заборонених законом.

*Стає очевидним, що задоволення потреб у соціальному житлі обмежене наявним розміром житлового фонду соціального призначення у певних населених пунктах, причому механізм балансування законних потреб громадян з можливостями фонду відсутній.*

Право на отримання соціального житла мають громадяни, які не мають власного житла, знаходяться на квартирному обліку, розмір середньомісячного доходу яких за попередній рік у розрахунку на одну особу менший від величини опосередкованої вартості найму житла в населеному пункті, де вони проживають, та прожиткового мінімуму. При визначенні середньомісячного доходу враховується вартість майна, що знаходиться у власності громадянина та членів його сім'ї. Фактичні умови проживання фіксуються, але вирішального значення не мають.

Механізм забезпечення соціальним житлом визначений Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України "Про житловий фонд соціального призначення" [7], зокрема затверджено Порядок взяття громадян на соціальний квартирний облік, їх перебування на такому обліку та зняття з нього; Порядок врахування вартості майна, що перебуває у власності громадянина та членів його сім'ї; Порядок визначення величини опосередкованої вартості наймання (оренди) житла в населеному пункті; Порядок проведення щорічного моніторингу доходів громадян, які перебувають на соціальному квартирному обліку, та членів їх сімей, а також доходів наймачів соціального житла і членів їх сімей, що проживають разом з ними; Порядок надання соціального житла, а також урахування площі житла, що перебуває у власності громадянина, якому надається квартира або садибний (одноквартирний) житловий будинок з житлового фонду соціального призначення.

Постановою Кабінету Міністрів України «Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом» визначені норми: у



соціальних гуртожитках - 6 кв. м житлової площі на одну особу; у квартирах і будинках із житлового фонду соціального призначення - 22 кв. м загальної площі на сім'ю із двох осіб і додатково 9,3 кв. м на кожного наступного члена сім'ї [8].

Для оцінки дієвості інституту соціального житла в Україні необхідні у динаміці дані щодо черги громадян, які стоять на обліку, кількісні характеристики фонду соціального призначення, норми забезпечення жилою площею. На жаль, статистичних даних про формування, наявність та використання житлового фонду соціального призначення немає. Державне статистичне спостереження "Квартирна черга та надання житлових приміщень" скасовано, починаючи з 2015 року. До того часу статистика відображала динаміку квартирної черги громадян, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до чинної Постанови Ради Міністрів УРСР і Української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. № 470 «Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР» [9].

За останніми даними Укрстату, на кінець 2014 р. на квартирному обліку перебувало 6492 сім'ї та одинаки, що на 79 менше, ніж на кінець 2013 р. Найбільш чисельною категорією були мешканці гуртожитків – 1529 сімей (23,6%). Із загальної кількості сімей та одинаків, що перебували на квартирному обліку, 47,1% – громадяни у загальній черзі, 33,2% – громадяни з правом першочергового одержання житла, 19,7% – громадяни з правом позачергового одержання житла. У 2014 р. одержали житло та поліпшили свої житлові умови 53 сім'ї та одинаки, з них 60,4 % скористалися правом перебування у загальній черзі, 20,7% – правом позачергового одержання житла, 18,9% – правом першочергового одержання житла.

Існують розбіжності щодо норм житлового забезпечення. Житловий Кодекс Української РСР [10] регламентує розмір у 13,65 кв. м, Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» [11] вказує на норми жилої площі у розмірі 21 кв. м. загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 кв.м. на сім'ю, місцях встановлюються свої розміри, що суттєво відрізняються у меншу сторону.

Важливо, що необхідність поліпшення визначається тут площею і якістю житла, іншими причинами, без урахування необхідності соціального захисту. На національному рівні оцінка потреб у поліпшення житлових умов може бути проведена на основі статистики житлового забезпечення, на відміну від оцінки потреб у соціальному житлі, яка впливає додатково зі статистики доходів та умов життя.

*Очевидно, що ступінь забезпечення соціальним житлом залежить і від встановлених норм площ при наданні житла. Чим вищі нормативні показники, тим більша потреба у соціальному житлі. Звертає на себе увагу відсутність простого механізму надання соціального житла шляхом бюджетного фінансування його найму у межах соціальної норми.*

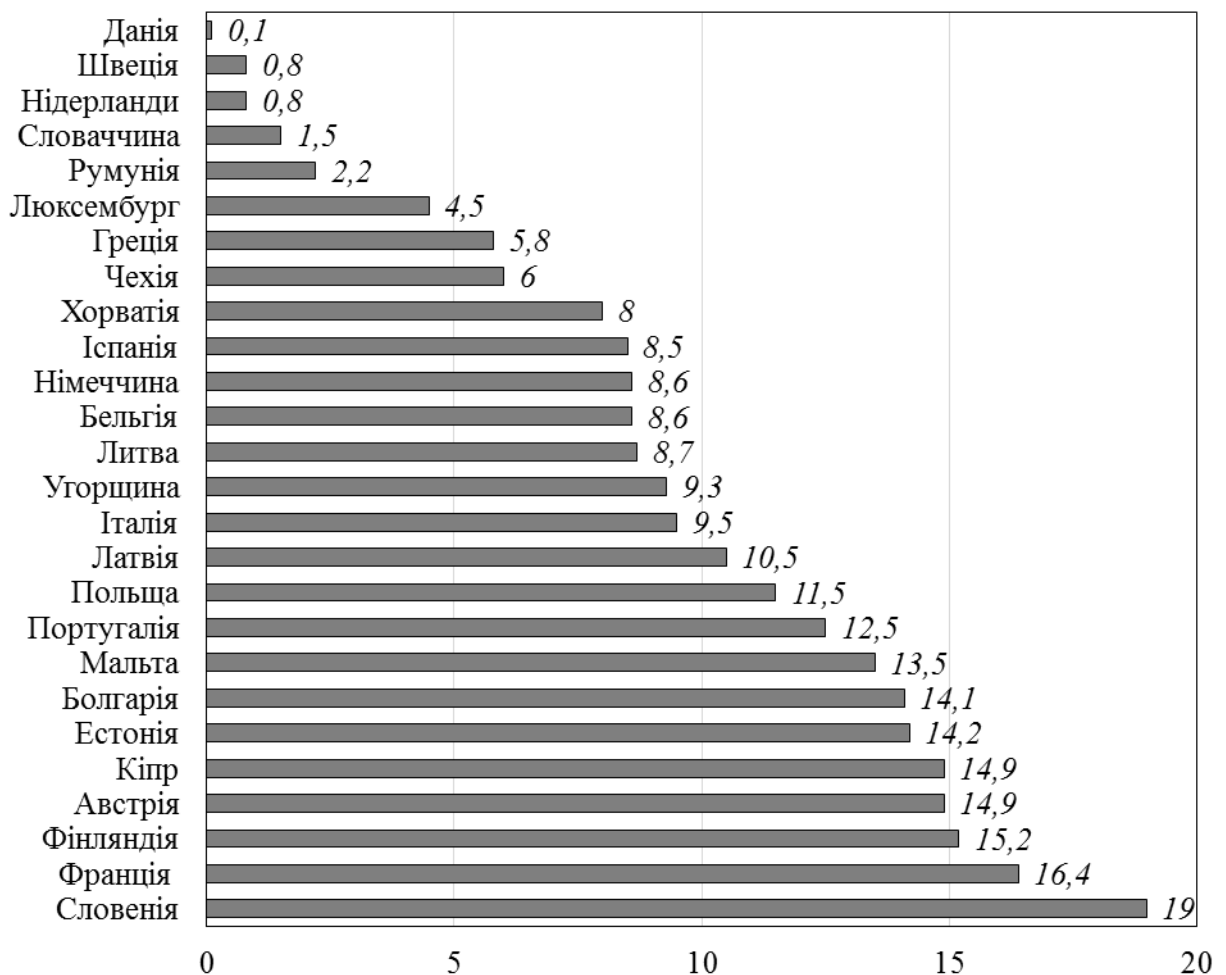
Отже, надання соціального житла є окремим об'єктом дослідження, зокрема у контексті існування і вирішення цієї проблеми у ЄС.



Загалом у країнах ЄС 70% домогосподарств мешкають у власному житлі (24,7% - з іпотекою, 45,3 – без іпотеки), орендують житло 30% (20,5 – за ринковими цінами). Таким чином, в середньому 9,5% домогосподарств користуються соціальним житлом, тобто орендують житло за цінами, нижче ринкових. Дані по країнах подані на рис. 1.

Однак категорії користувачів та механізми здешевлення житла у різних країнах визначають відмінності у розумінні самої сутності соціального житла. Не можна просто порівнювати різні цифри, наприклад, у Швеції та Франції, робити на цій основі висновки та надавати рекомендації щодо України.

Теорія. А.Г. Ханссон та Б. Лундгрєн в узагальнюючій статті [12], наводячи низку визначень соціального житла у публікаціях різних авторів у період 2010-2017 рр., вбачають у них шість суттєвих критеріїв: системність, цільова група, форма (тип) жила, надавачі, субсидування, публічний вплив.



**Рис. 1. Відсоток соціального житла у країнах ЄС**

Джерело: складено автором за даними EU-SILC, 2017.

На цій основі вони формулюють необхідні і достатні умови для віднесення житла до соціального: *житло є соціальним тоді і тільки тоді, якщо воно надане на довгий термін через систему засобів розподілу і субсидування групі домогосподарств, визначених лише на основі обмеженості їхніх фінансових ресурсів.*



За такими критеріями, вони заперечують наявність соціального житла, наприклад, у Швеції (08%) і показують, що потужні державні механізми вирівнювання забезпечують там повну доступність житла при соціальній нормі 46 кв.м на особу, або одна кімната на кожного плюс одна кімната на сім'ю.

На противагу цьому, наведене у нормативних документах України визначення соціального житла, його низькі норми і проблеми навіть їхнього забезпечення державою - вимагають поглибленого аналізу сутності соціального житла у його сучасних визначеннях задля формування реалістичної та результативної житлової політики щодо соціального житла.

Наш детальніший аналіз базисних визначень різних авторів у табл. 1 дозволяє виділити 15 критеріїв з низкою підкритеріїв.

Таблиця 1

### Структурний аналіз сучасних визначень соціального житла

Визначення [12]	Ідентифікація критеріїв	Підкритерії
Житло, що надається урядом (1.1) особам з низькими доходами (2.1) для дешевої оренди (3.1)	<b>1. Надавачі</b>	1.1. Уряд
	<b>2. Цільова група</b>	2.1. Особи з низькими доходами
	<b>3. Мета</b>	3.1. Здешевлення оренди
Житло, що надається особам з низькими доходами (2.1) або особливими потребами (2.2) урядовими агенціями (1.1) або неприбутковими організаціями (1.2)	1. Надавачі	1.2. Неприбуткові організації
	2. Цільова група	2.2. Особи з особливими потребами
Соціальне житло – загальне поняття відносно орендованого житла (4.1), яке може знаходитись у власності та управлінні держави (5.1), неприбуткових організацій (5.2) або комбінацій обидвох (5.3), як правило з метою надання доступного житла (3.2).	<b>4. Тип житла</b>	4.1. Орендоване житло
	<b>5. Власність та управління</b>	5.1. Держави
		5.2. Неприбуткових організацій
5.3. Комбінації		
Житло, виключене із загального ринку житла (6.1), яке публічно субсидується (7.1), належить неприбутковим компаніям (1.2) і резервоване для груп з низькими доходами (2.1) у системах розселення (8.1)	<b>6. Позиція житла на ринку</b>	6.1. Поза ринком
	<b>7. Джерела і форми фінансування</b>	7.1. Публічні
	<b>8. Локальна прив'язка</b>	8.1. Локальна реалізація
Є три загальні елементи визначення соціального житла у країнах-членах ЄС: місія загальної зацікавленості (9.1), мета збільшення пропозиції доступного житла (3.3) і специфічні цілі, описані в термінах соціально-економічного стану чи наявності вразливості (2.1; 2.2)	<b>9. Суспільне значення</b>	9.1. Загальна зацікавленість
	3. Мета	3.2. Збільшення пропозиції доступного житла
Житло для оренди (3.1) чи доступності володіння (4.2), для якого існують визначені правила (10.1), що регулюють доступ для домогосподарств з труднощами знаходження житла (2.3). Основні елементи соціального житла: доступність (3.3), наявність правил розподілу квартир (10.2), сильний зв'язок з публічною політикою (9.2) на місцевому рівні (8.1), безпекою мешканців (11.1),	4. Тип житла	4.2. Власне житло
	<b>10. Державне регулювання</b>	10.1. Правила доступу
		10.2. Правила розподілу
2. Цільова група	2.3. З труднощами знаходження житла	



стандартами якості (12.1) і сильним залученням зацікавлених домогосподарств (13.1)	9. Суспільне значення	9.2. Публічна політика
	<b>11. Безпека</b>	11.1. Безпека мешканців
	<b>12. Стандарти якості</b>	12.1. Стандарти якості
	<b>13. Участь домогосподарств</b>	13.1. Активна роль домогосподарств
Визначення користувачів може базуватись на основі рівня орендної плати - соціальна орендна плата нижча ринкової оренди (2.4), власності - соціальні помешкання належать особливим типам власників (5.1; 5.2; 5.3) або наявності державної субсидії (7.2) чи правил розподілу (10.1) - соціальні помешкання призначаються через адміністративні процедури, а не через ринок	3. Мета	3.3. Орендна плата нижче ринкової
	7. Джерела і форми фінансування	7.2. Державна субсидія
Система (10.1), що надає довгострокове (14.1) житло домогосподарствам з обмеженими ресурсами (2.1) через певну форму аналізу доходів - means testing (10.3)	<b>14. Термін користування</b>	14.1. Довгостроковий
	10. Державне регулювання	10.3. Means testing
Тимчасове (14.2) нижче ринкової вартості (6.2) орендне житло (4.1), залежно від поточних доходів мешканців (10.2; 14.2), що надається публічними (1.1), приватними неприбутковими (1.2), а також прибутковими (1.3) організаціями відповідно до визначених урядом соціальних повноважень (1.1; 15.1) взамін наданих державою об'єктних субсидій, гарантій, податкових пільг чи інших форм фінансової підтримки	14. Термін користування	14.2. Тимчасовий
	1. Надавачі	1.3. Прибуткові організації
	<b>15. Механізм публічно-приватного партнерства (ППП)</b>	15.1. Підтримка неприбуткових і прибуткових організацій
Теоретично, нижче ринкової ціни або орендної плати (2.4) у комбінації з системою розподілу (10.1) на основі потреб (2.5) – єдині наперед визначені аспекти щодо соціального житла	3. Мета	3.4. Задоволення потреб
Основні визначальні характеристики порівняно з ринковим житлом (6.1) щодо розподілу і отримання: соціальне житло не розподіляється за попитом та цінами, а швидше надається за деякими політичними чи адміністративно визначеними і інтерпретованими формами потреб (10.1; 2.6). Воно точно не розподіляється ринковими силами. Воно існує, бо уряди вирішили, що принаймні частина житла, не повинна забезпечуватися ринковими механізмами (6.1)	3. Мета	3.5. Політично чи адміністративно визначені потреби
Соціальне житло – форма державно регульованого житла (10.1), надаваного та керованого публічними агенціями (1.1) або неприбутковими організаціями (1.2) з використанням публічних (7.1) чи приватних (7.3) фондів на користь багатьох домогосподарств, базуючись на рівні потреб (2.5), роблячи доступним за ціною (3.3), нижчою за ринкову (6.2) з наданням соціальних послуг з неприбутковими мотивами на коротко- чи довгостроковій основі (14.1; 14.2)	7. Джерела і форми фінансування	7.3. Приватні фонди



Роль моделі соціального житла у пост-державі загального добробуту: власність переважно як комбінація місцевої влади та інших надавачів соціального житла (15.1); закупівлі/девелопмент переважно немуніципальними постачальниками (15.2); управління менеджерами складно керованими з центру (5.3; 15.3); організаційна культура орієнтована на споживачів і сфокусована на управління активами (5.4); мешканці як активні споживачі (13.1): володіння як оренда і спільна власність (5.5)	15. Механізм ППП	15.2. Немуніципальні постачальники робіт і послуг 15.3. Децентралізація управління
	5. Власність та управління	5.4. Управління активами 5.5. Володіння як оренда і спільна власність
Соціальне житло призначене переважно для домогосподарств у слабкій переговорній позиції на ринку житла (2.3) як домогосподарства з низькими доходами (2.1), з фізичною чи розумовою інвалідністю, етнічні меншини, іммігранти та пошукачі притулку (2.2). Надавачі соціального житла, як передбачається, надають пріоритет домогосподарствам, які не в змозі самі без допомоги забезпечити житлові послуги (3.4). Загалом це публічний механізм, який регулює місце надавачів соціального житла (10.2).	3. Мета	3.6. Допомога у забезпеченні житлових послуг

*Джерело: складено автором.*

**Практика.** Доповнимо наведену класифікацію наступними науково-практичними коментарями, які зможуть вказати на нові підходи і механізми зміцнення інституту соціального житла..

### 1. Надавачі соціального житла.

1.1. *Уряд (урядові організації)* є класичним надавачем соціального житла через механізм акумулювання бюджетних коштів (податкових та інших надходжень) та їхнього перерозподілу на користь нужденних у формі прямого надання житла для користування. Таким чином проявляється механізм часткового усупільнення житлового забезпечення з перерозподілом витрат на оренду і початковим здійснення інших комунальних платежів мешканцями (до необхідності їхнього субсидування).

1.2. *Неприбуткові організації* вказуються як другі за значенням надавачі соціального житла з державним, а особливо іншими джерелами фінансування. Це знижує фінансове навантаження на бюджети.

1.3. *Прибуткові організації* також теоретично можуть виступати у цій ролі за наявності механізму прибуткового у кінцевому рахунку обміну послугами з державою. У такому випадку скорочується необхідність у первинних державних інвестиціях, наприклад, на спорудження об'єктів.

### 2. Цільова група.

2.1. *Особи з низькими доходами*, які по-різному визначаються в Україні та ЄС. Так, в Україні до цих осіб відносяться ті, чий дохід менше прожиткового мінімуму (1853 грн. на кінець 2018 р.) та розміру плати за наймання житла на одну особу (розраховується шляхом множення мінімального розміру плати за наймання (оренду) одного квадратного метра кімнати в гуртожитку у даній



місцевості на мінімальну норму забезпечення житлом – 6 кв.м). У країнах ЄС до таких осіб відносять тих, чий місячний дохід менший за 60% медіального доходу після урахування соціальних трансфертів (Австрія – 60% від 1944,5 євро, Польща – від 923,6 євро). У країнах ЄС таких осіб 23%, серед користувачів соціальним житлом – 40,7%).

2.2. *Особи з особливими потребами* являють собою окрему категорію, яка оцінюється переважно за нематеріальними показниками потреб у житлі.

2.3. *Особи з труднощами знаходження житла* – категорія, що порівнює їхні можливості з ринковою доступністю житла. У цьому випадку значення має ринкова ціна оренди.

### 3. Мета.

3.1. *Здешевлення оренди* передбачає кількісно не визначену допомогу орендарям незалежно від типу власника орендованого житла (держава, приватні особи тощо).

3.2. *Збільшення пропозиції доступного житла* свідчить про розгляд соціального житла у зв'язку та у складі доступного житла, яке передбачає підвищення спроможності його оренди або придбання.

3.3. *Орендна плата нижче ринкової* співставляє витрати на житло з ринковими умовами і передбачає різні механізми допомоги.

3.4. *Задоволення потреб* передбачає їхнє визначення, наприклад, показниками норм житлового забезпечення, якості житла тощо.

3.5. *Політично чи адміністративно визначені потреби* уточнюють попередній пункт, пов'язуючи потреби з державною політикою, а не тільки з санітарними, просторовими та іншими показниками.

3.6. *Допомога у забезпеченні житлових послуг* говорить саме про житлові послуги та їхнє здешевлення порівняно з наявними пропозиціями.

### 4. Тип житла

4.1. *Орендоване житло* виступає основним видом соціального житла. Цим підкреслюється несумісність отримання державної допомоги з володінням житлом, яке має вартість і повинно фігурувати в оцінці майнового і фінансового стану потенційних отримувачів соціального житла.

4.2. *Власне житло* не виключається деякими авторами з видів соціального житла. Теоретично, не має різниці у субсидуванні у певному обсязі орендної плати упродовж довшого періоду і відповідної фінансової допомоги при отриманні житла. Мають бути визначені різні правила і умови утримання власності. Важливо, однак, не допустити неефективної експлуатації і виникнення потреби у подальшому субсидуванні комунальних послуг.

### 5. Власність та управління

5.1. *З боку держави чи місцевої влади*, означає повну їхню централізацію, що протирічить іншим визначенням соціального житла. Зокрема, йдеться про управління соціальним житловим фондом, яке має здійснюватися на професійній основі, ефективно організаціями різних форм власності.

5.2. *З боку неприбуткових організацій* – так само, як у попередньому пункті.

5.4. *Управління активами* – суттєва вимога, яка закладає сучасний





методологічний підхід і спирається на стандарти менеджменту нерухомих активів ISO 55000, що запобігає неефективному утриманню будинків, знеціненню житла та його передчасному зносу.

5.5. *Володіння як оренда і спільна власність* представляють перспективне бачення авторів, яке, однак, не завжди поділяється іншими.

#### 6. *Позиція житла на ринку*

6.1. *Поza ринком* – принципово вирізняє сегмент соціального житла. Однак вартість орендного житла і рівень його субсидування порівнюються з ринковими умовами.

#### 7. *Джерела і форми фінансування*

7.1. *Публічні джерела фінансування* логічно домінують аналогічно надавачам соціального житла, його власникам та управителям.

7.2. *Державна субсидія* визначається як форма грошової допомоги, яка є лише частиною вартості житлових послуг.

7.3. *Приватні фонди* фігурують разом з публічними джерелами фінансування.

#### 8. *Локальна прив'язка*

8.1. *Локальна реалізація* відображає різницю в умовах забезпечення соціальним житлом, що має враховуватись законодавством і практикою.

#### 9. *Суспільне значення*

9.1. *Загальна зацікавленість* виступає першопричиною формування інституту соціального житла, підкреслюючи, що не тільки його отримувачі, але й інші категорії громадян зацікавлені у відсутності безпритульних, злиденних осіб, схильних до правопорушень. Важливі також гуманістичні і моральні причини такої зацікавленості.

9.2. *Публічна політика* стає у більшій чи меншій мірі вираженням загальної зацікавленості, визначаючи моделі та механізми інституту соціального житла.

#### 10. *Державне регулювання*

10.1. *Правила доступу* до соціального житла відображають механізм реалізації публічної політики. Незбалансованою є така політика, яка, декларуючи певні права широкого кола громадян, встановлює обмежені з різних причин права доступу.

10.2. *Правила розподілу* мають аналогічне значення з попереднім пунктом.

10.3. *Means testing* зосереджує увагу на повноті аналізу засобів існування претендентів на отримання соціального житла.

#### 11. *Безпека*

11.1. *Безпека мешканців* передбачає передусім технічну безпеку будівель, їхню якість.

#### 12. *Стандарти якості*

12.1. *Стандарти якості* соціального житла мають значення як для ступеню задоволення потреб, так і для визначення вартості забезпечення соціальним житлом. Доцільним є порівняння відповідних вітчизняних і зарубіжних стандартів.

#### 13. *Участь домогосподарств*



13.1. *Активна роль домогосподарств*, яким надається соціальне житло (у випадку працездатних осіб) передбачає запобігання споживацьких настроїв.

14. *Термін користування*

14.1. *Довгостроковий* термін означає можливість користатися соціальним житлом упродовж терміну обґрунтованої потреби у ньому.

14.2. *Тимчасовий характер* соціального житла означає можливість зміни потреби, що вимагає певного моніторингу з боку надавачів житла.

15. *Механізм публічно-приватного партнерства (ППП)*

15.1. *Підтримка неприбуткових і прибуткових організацій* впливає з пп. 1, 5, 7.

15.2. *Немуніципальні постачальники робіт і послуг* розглядаються щодо відсутності обмежень на пропозицію ними інших послуг, крім безпосереднього надання соціального житла. Разом з цим, такий підхід формує значну ринкову складову у його вартості.

15.3. *Децентралізація управління* передбачає можливість залучення до управління недержавних організацій, розмежування функцій управління на різних рівнях.

На основі викладеного вище пропонуємо наступне комплексне визначення соціального житла.

Соціальне житло:

- надається за державної підтримки урядовими і неурядовими неприбутковими організаціями, а також прибутковими організаціями в обмін на державне сприяння їхньому бізнесу;

- особам з низькими доходами або особливими потребами, що не мають власного житла і відчувають проблеми з його знаходженням на ринкових умовах;

- з метою розширення доступності житла при відносному здешевленні оренди в межах задоволення їхніх нормативних потреб;

- шляхом надання житла власником (надавачем) в оренду із забезпеченням ефективного управління державними і недержавними організаціями із залученням домогосподарств.

- Ураховуючи суспільне значення загального житлового забезпечення;

- інститут соціального житла формується, виходячи з публічної політики;

- регулюється державою шляхом вироблення правил доступу до соціального житла та його розподілу на основі регулярного аналізу засобів існування домогосподарств;

- з урахуванням місцевих умов і особливостей;

- вимог і стандартів безпеки і якості житла.

**Висновки.**

На відміну від спроби авторів [12] сформулювати міжнародне визначення соціального житла, урахувавши необхідні і достатні його ознаки, які є переважно спільними у різних визначеннях, наш підхід передбачав урахування більшої кількості критеріїв і уточнюючих підкритеріїв для якомога повнішого опису принципів механізмів формування і розвитку інституту соціального житла, у першу чергу, в умовах України.



Містячи загальний методологічний (якісний) підхід до формування і функціонування інституту соціального житла, результативна реалізація цього підходу на державному та місцевому рівнях вимагає відповідного кількісного аналізу і обґрунтування взаємодії конкретних механізмів, що є завданням наступних досліджень.

#### Література:

1. Козик В.В. Соціальне та доступне житло: проблеми формування та фінансування / В. В. Козик, Л. І. Данчак // Регіональна економіка. - 2009. - № 3. - С. 169-174.
2. Манцевч Ю.М. Удосконалення розвитку житлового господарства міст України: автореф. дис ... д-ра екон. наук / Ю. М. Манцевич. – Київ : б. в., 2009. – 38 с.
3. Олійник Н. Концептуальні засади державної житлової політики / Н. Олійник // Вісник Національної академії державного управління. – 2013. - №11. – С. 96-104.
4. Омельчук В. О. Пропозиції щодо розробки нової стратегії житлової політики в Україні / В. О. Омельчук // Економіка та держава. - 2017. - № 12. - С. 23-26.
5. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.president.gov.ua/documents/constitution>.
6. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>.
7. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України "Про житловий фонд соціального призначення" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/682-2008-п#n14>.
8. Постанова Кабінету Міністрів України «Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/219-2008-п>.
9. Постанова Ради Міністрів УРСР і Української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. № 470 «Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/470-84-п>.
10. Житловий Кодекс Української РСР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.
11. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.
12. Anna Granath Hansson & Björn Lundgren (2018): Defining Social Housing: A Discussion on the Suitable Criteria, Housing, Theory and Society, DOI: 10.1080/14036096.2018.1459826.

#### References:

1. Kozik V.V. & Danchak L. I. (2009). Sotsialne ta dostupne zhytlo: problemy formuvannia



ta finansuvannia [Social and Affordable Housing: Problems of Formation and Financing] in *Rehionalna ekonomika* [Regional Economics], issue 3, pp. 169-174.

2. Mantsevich Yu.M. (2009). Udoskonalennia rozvytku zhytlovoho hospodarstva mist Ukrainy: avtoref. dys ... d-ra ekon. nauk [Improvement of housing development in Ukrainian cities: author's abstract. Dis ... Dr. Econ. Sciences]. Kyiv, 38 p.

3. Oliynyk N. (2013). Kontseptualni zasady derzhavnoi zhytlovoi polityky [Conceptual Principles of State Housing Policy] in *Visnyk Natsionalnoi akademii derzhavnoho upravlinnia*. [Bulletin of the National Academy of Public Administration], issue 11, pp. 96-104.

4. Omelchuk V.O. Propozytsii shchodo rozrobky novoi stratehii zhytlovoi polityky v Ukraini [Proposals for developing a new housing policy strategy in Ukraine] in *Ekonomika ta derzhava* [Economy and the state], issue 12, pp. 23-26.

5. Konstytutsiia Ukrainy [The Constitution of Ukraine]. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/constitution>.

6. Zakon Ukrainy «Pro zhytlovyi fond sotsialnoho pryznachennia» [Law of Ukraine "On Social Fund Housing"]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>.

7. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy «Deiaki pytannia realizatsii Zakonu Ukrainy "Pro zhytlovyi fond sotsialnoho pryznachennia" [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "Some issues of the implementation of the Law of Ukraine" On Social Fund Housing ". URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/682-2008-p#n14>.

8. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy «Pro vstanovlennia tymchasovykh minimalnykh norm zabezpechennia sotsialnym zhytлом» [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On Establishment of Temporary Minimum Provisions for Social Housing"]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/219-2008-p>.

9. Postanova Rady Ministriv URSR i Ukrainskoi respublikanskoi rady profesiinykh spilok vid 11 hrudnia 1984 r. № 470 «Pro zatverdzhennia Pravyl obliku hromadian, yaki potrebuut polipshennia zhytlovykh umov, i nadannia yim zhylykh prymishchen v Ukrainskii RSR» [Resolution of the Council of Ministers of the Ukrainian SSR and the Ukrainian Republican Council of Trade Unions of December 11, 1984 No. 470 "On Approval of the Rules for the Registration of Citizens Needing Improvement of Housing Conditions and Provision of Residential Premises to the Ukrainian SSR"]. URL; <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/470-84-p>.

10. Zhytlovyi Kodeks Ukrainskoi RSR [Housing Code of the Ukrainian SSR]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.

11. Zakon Ukrainy «Pro pryvatyzatsiiu derzhavnoho zhytlovoho fondu» [The Law of Ukraine "On Privatization of the State Housing Fund"]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.

12. Anna Granath Hansson & Björn Lundgren (2018): Defining Social Housing: A Discussion on the Suitable Criteria, Housing, Theory and Society, DOI: 10.1080/14036096.2018.1459826.

**Abstract.** *The article substantiates the need to define the concept of social housing and the relevant criteria for their unequivocal operation in the process of analysis and improvement of the housing policy of the country. The purpose of the article is to provide a comprehensive definition of social housing and criteria on the basis of which a balanced model for the formation and use in Ukraine of social housing stock can be constructed. The definition of social housing in domestic normative documents and in publications of foreign authors are compared. The imperfection of the domestic definition of social housing, in particular, from the point of view of the declarative rights and opportunities for its implementation, is noted. Based on the definitions of foreign authors, a comprehensive system of criteria for categorizing housing as a social category has been built. Thus, the directions and mechanisms of state regulation of processes connected with the strengthening of the institution of social housing are shown.*

**Key words:** *social housing, housing policy, state, legislation, needs, income, households.*

Науковий консультант  
доктор економічних наук, професор Ніколаєв В.П.