

Соціальна політика

<https://doi.org/10.36818/1562-0905-2024-3-6>

УДК 332.834

JEL E66, L74, R21, R31

Г. В. Олексюк, О. П. Вавринчук

Будівництво соціального житла: проблеми та перспективи розвитку

У статті розглянуто особливості будівництва соціального житла в сучасних умовах. Наголошується на необхідності активізації процесу формування фонду соціального житла, зростання його обсягів у період воєнного стану й російської агресії в Україні, а також післявоєнної відбудови країни. Досліджено законодавчо-правове регулювання засад просторового та економічного планування і будівництва житла в Україні. Окреслено особливості державних будівельних норм (ДБН) щодо будівництва та реконструкції соціального житла. Проведено аналіз повноважень влади та програм створення соціального житла на регіональному та територіальному рівні на прикладі Львівської ОВА та Львівської міської ради (ідеться, зокрема, про будівництво житлового комплексу поблизу реабілітаційного центру Unbroken у місті Львові).

Ключові слова: соціальне житло, фонд соціального житла, архітектурно-просторове планування, інклюзивність, джерела фінансових ресурсів.

Постановка проблеми. Будівництво соціального житла завжди було актуальним у суспільстві та державі, яка належно дбає про якість і рівень життя кожної людини. У світі діють міжнародні стандарти у сфері забезпечення соціальним житлом тієї частини населення, яка за своїми фізіологічними та соціально-економічними можливостями, а також з огляду на зовнішні чинники, не може володіти житлом з високими перевагами та комфортом. Водночас право на належне житло визнається всіма державами-членами ООН на основі ратифікованих міжнародних угод, які містять зобов'язання захищати право людини на достатній рівень житла.

Належне житло треба розуміти не тільки як споруду, призначену для проживання. Адекватне житло має відповідати критеріям гарантованості проживання, можливостей отримання відповідних послуг для збереження атмосфери комфорту, зручності, соціальної та особистої гігієни, фізичної доступності до об'єктів інфраструктури, а також інших благ, що формують цінності відповідної якості та рівня життя населення.

Проектування соціального житла повинно відповідати сучасним архітектурним тенденціям, які забезпечують естетично привабливе, просторово функціональне середовище. Негативні виклики російської агресії в Україні спровокували різку потребу в будівництві житла для внутрішньо переміщених осіб (ВПО) з небезпечних територій країни, зокрема тимчасового, що може не відповідати загальностановленим стандартам і вимогам.

Українське законодавство, правове регулювання щодо норм, нормативів, технічних параметрів будівництва й експлуатації житла передбачає як загальні підходи до проектування та спорудження житлових об'єктів, так і окремі особливості, які стосуються маломобільних груп, осіб літнього віку та осіб з інвалідністю. Відповідна практика характерна для будівництва соціального житла в Україні та світі.

Проблеми із спорудженням (будівництвом, реконструкцією) соціального житла в Україні є, вони різко посилилися через військову агресію росії. Обмеженість фондів соціального житла та житла для тимчасового проживання

© Г. В. Олексюк, О. П. Вавринчук, 2024.

ВПО та осіб, які набули інвалідності внаслідок поранення під час війни, спричинила неспроможність в окремих територіальних громадах повноцінно забезпечити житлові потреби цих категорій населення. Водночас в Україні є інші соціальні групи, які потребують допомоги з боку держави у сфері забезпечення житлом, зокрема через його втрату внаслідок стихійних лих, домашнього насильства та побутових техногенних аварій, а також малозабезпечені сім'ї. Вирішуючи проблеми державного регулювання залучення інвестицій у проекти сфери соціального будівництва, потрібно послідовно поєднувати такі компоненти складових проекту: технічний, організаційний, інституціональний, управлінський, а також екологічну, маркетингову, фінансову та соціальну складові [1].

Аналіз останніх досліджень. Різні аспекти галузі житлового будівництва, зокрема стосовно проблем соціального житла, державної житлової політики, ролі місцевих органів влади щодо забезпечення фондів соціального житла, удосконалення законодавства тощо, досліджували такі вітчизняні вчені: А. Богданенко [1], Т. Васильців, У. Іванюк і Х. Беспалюк [2], О. Гнатів [3], Ю. Копатько та А. Реут [4], А. Роговий і М. Дубина [5] та ін.

Метою статті є дослідження особливостей формування фонду соціального житла в контексті складових правового та архітектурно-просторового підходу, економічних засад і ресурсного забезпечення створення комфортного середовища для проживання населення.

Основні результати дослідження. На сьогодні в міжнародній практиці не розроблені універсальні міжнародно-правові документи, які регулювали би загальні норми забезпечення соціальним житлом у світі. До міжнародних стандартів належить виключно норма, що гарантує право людини на житло як таке, тому кожна країна формує власні законодавчо-нормативні документи в цій сфері.

В Україні право людини на житло гарантується Конституцією України (стаття 47) [6], відповідно до якої держава створює умови для отримання житла в різний спосіб, а громадянам, які потребують соціального захисту, держава та органи місцевого самоврядування надають житло безплатно або за доступною ціною відповідно до законодавства та регулювальних документів Кабінету Міністрів України та галузевих центральних органів влади.

Надання соціального житла – це спосіб забезпечення житлом громадян країни, які потребують такого забезпечення внаслідок наявності / відсутності відповідних показників рівня життя, перебувають у складних життєвих умовах і ситуаціях, що можуть бути створені зовнішніми чинниками, водночас право власності на домоволодіння належить державі або органам місцевого самоврядування. Варто наголосити, що інклюзивність у житловій політиці означає, що кожна людина (незалежно від її соціального статусу, доходів, місця проживання, демографічної ситуації чи інших факторів) має доступ до якісного та комфортного житла.

Кожна країна, яка формує фонди соціального житла, ставить за мету:

1. Піклування про соціально вразливі групи населення, а саме про тих, хто опинився у скрутному становищі або не може придбати власне житло.

2. Створення умов для контролю за використанням місцевими органами влади фондів соціального житла в частині оплати оренди. Наприклад, вартість оренди соціального житла є нижчою, ніж вартість оренди комерційної нерухомості, надаються також інші пільги, контролюється ефективність використання коштів за цільовим призначенням тощо.

Сьогодні найбільш негативним зовнішнім чинником, який створює проблеми із забезпеченням житлом громадян, є військові дії в окремих регіонах України, воєнний стан і необхідність забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб з небезпечних регіонів чи інших міст, де внаслідок російської агресії зруйновано житло. З огляду на сучасні потреби забезпечення житлом громадян,

які його потребують, треба розрізняти підходи до формування та особливості використання фонду житла соціального призначення та фонду житла тимчасового користування.

Комплексний підхід до організації будівництва, обліку та розподілу житла, повноваження органів центральної та місцевої влади, інші норми регламентуються Житловим кодексом України, прийнятим у 1983 р., із змінами та доповненнями, адаптованими до сучасних умов. Останні зміни в редакції прийняті 21.04.2022 р. [7]. Законодавством передбачено, що право на житло забезпечується розвитком і охороною житлового фонду, справедливим його розподілом під громадським контролем у міру здійснення будівництва або грошовою компенсацією для окремих категорій громадян, визначених законодавством.

У Законі України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 р. № 3334-IV [8], який встановлює особливості функціонування сфери соціального житла, зазначається, що житловий фонд соціального житла надається громадянам України, які потребують соціального захисту згідно із законодавством.

Право на отримання житла може бути реалізоване шляхом будівництва нового або придбання доступного житла завдяки наданню державою допомоги в порядку, який встановлений Кабінетом Міністрів України. Законом чітко регламентується порядок взяття на облік представників тих категорій населення (діти-сироти, інші), які потребують житла, а також передбачено норму стосовно осіб і сімей, які мають право першочергового отримання жилих приміщень.

Реалії теперішнього часу, негативні виклики війни та воєнного стану створили необхідність урегулювання функціонування тимчасового житла, зокрема порядок формування фондів житла для тимчасового проживання ВПО. Тимчасове житло формується сільськими, селищними, міськими радами шляхом будівництва нового або придбання наявного житла на відповідних умовах. Уповноважений орган зобов'язаний вести облік тимчасових житлових приміщень у кожній територіальній громаді, здійснювати контроль формування згідно з програмами та джерелами фінансування, розподілу та використання відповідного житлового фонду. Зокрема, житлові приміщення з фонду тимчасового проживання не підлягають приватизації, обміну та поділу, переданню в піднайом тощо. Джерелом фінансування такого будівництва сьогодні в Україні є кошти міжнародної технічної допомоги за окремими угодами з міжнародними донорами [9].

За даними окремих досліджень, на 2021 р. в Україні налічувалося близько двох тисяч одиниць тимчасового житла та понад 1000 квартир соціального житла, тобто загальний фонд становив 3 тис. одиниць соціального житла за потреби в понад мільйон. Важливо розуміти, якщо в Україні активізується та набуде належних темпів будівництво соціального житла відповідно до високих архітектурно-просторових стандартів, установлених у країні, а також досягнення рівня європейського та світового досвіду щодо якості та доступності такого житла, то Україна зможе не тільки забезпечити людей, які його потребують, а створить фактор повернення українських мігрантів з-за кордону.

Архітектурно-просторове, організаційне та технічне планування і регулювання будівництва житла в Україні здійснюється відповідно до державних будівельних норм в Україні, зокрема ДБН В.2.2.-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», затверджених наказом Мінрегіону від 26.03.2019 р. № 87 [10].

Зазначеним документом визначаються характеристики категорійності житла, які забезпечують рівень комфорту проживання, що не є нижчим за мінімально допустимий (перша категорія), а санітарні норми забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту (друга категорія). Тут також визначаються інші типи житлових будинків (секційного та коридорного типу), а також наводяться поняття і характеристики житлового приміщення та квартири.

Важливе значення має дотримання під час будівництва технічних показників та оснащення житлового будинку, зокрема наявність інженерних комунікацій і технічних пристроїв для забезпечення санітарно-гігієнічних умов, безпечної експлуатації квартир. Загальнобудинкові мережі тепло-, водо-, газо- та електропостачання, вентиляції, протипожежного захисту, комунікацій зв'язку та благоустрій території в єдиному системному комплексі забезпечують комфорт проживання та якість і рівень життя мешканців. Кінцевий вибір інтегрованих рішень проекту будівництва формується на основі аналізу, водночас ураховуються містобудівні фактори. Зокрема, інвестиційні проекти в житловому будівництві повинні відображати специфіку житла, умови його створення, особливості ринку, а також вимоги зовнішнього середовища та кінцевих споживачів [1].

Будівництво житла за рівнем комфорту та соціальної спрямованості (як першої, так і другої категорії) характеризується спільними підходами до вимог проектування та будівництва. Зокрема, це стосується факторів, викликаних надзвичайними ситуаціями, можливостей безперешкодного проїзду спецтехніки, стоянок для автомобілів мешканців будинку, місць для збирання побутових відходів тощо.

Аналогічно здійснюється проектування спеціалізованих житлових будинків для осіб літнього віку та осіб з інвалідністю. Наприклад, може йтися про квартири із збільшеною нормативною площею та можливістю доступності прийнятими засобами (ліфти, підйомники, конструкції сходів тощо). На ці нормативи та особливості будівництва та встановлення обладнання і мереж необхідно звертати особливу увагу саме під час будівництва соціального житла.

Водночас у спеціалізованих квартирних будинках для осіб літнього віку та осіб з інвалідністю важливим буде створення умов для соціалізації та зайнятості цих осіб. Для цього передбачається (допускається) розміщення центрів громадського, соціального та медичного обслуговування, закладів харчування, адміністративно-господарських офісів, що додає зручності та комфорту мешканцям. Позитивним буде також виділення в будинках окремих виробничих приміщень, де особи з обмеженими фізичними можливостями могли б отримувати замовлення для роботи вдома, а також створення майстерень для складальних і декоративних робіт, творчих майстерень тощо.

Не допускається влаштування в житлових будинках готелів, хостелів, пунктів прийому склотари та вторинної сировини, закладів і виробництв із шкідливим впливом на навколишнє середовище, громадських туалетів та інших об'єктів і виробництв, які негативно впливають на здоров'я і комфорт мешканців, чим знижують якість і рівень їхнього життя.

Привабливість житлового середовища може забезпечуватися завдяки влаштуванню відповідно до чинних норм і можливостей поза квартирами літніх, спортивних, відпочинкових і дитячих майданчиків (озеленення, солярії, сушіння білизни тощо). Важливим є оснащення квартир електроплитами в спеціалізованих житлових будинках для осіб літнього віку та з інвалідністю.

Загальний підхід у проектуванні та будівництві житла повинен передбачати встановлення засобів захисту щодо ризиків вчинення кримінальних правопорушень, виконання санітарно-гігієнічних вимог щодо інсоляції, природного та штучного освітлення, хімічного забруднення повітря та інших засобів дотримання чистоти довкілля. Слід передбачати ефективне облаштування прибудинкової території, її доступність, зовнішню красу та впорядкованість, озеленення та безпечність перебування на ній.

Соціальне житло формується за принципом необхідності соціального захисту громадян, які його потребують, зокрема доступної оплати або безплатного користування, пільгового підходу для окремих мешканців, строковості на підставі договорів найму.

Соціальне житло усіх форм власності із житлового фонду соціального призначення надається органами місцевого самоврядування, які формують такий фонд, з огляду на наявність житлових будівель або перспективи будівництва та фінансових ресурсів.

Житловий фонд соціального призначення формується органами місцевого самоврядування. Нове будівництво та реконструкція здійснюються з визначених джерел державного бюджету, коштом обласного бюджету та місцевих бюджетів територіальних громад. Водночас ресурси житлового фонду поповнюються завдяки переданому в комунальну власність вилученому майну, переданню забудовниками місцевим радам частки площі (квартир) у новозбудованих будинках, а також використанню на договірних засадах приватного житлового фонду.

Сьогодні в містах України, особливо на теренах Західного регіону, у відносно безпечному місці, помітно активізувалося будівництво житла коштом приватних інвесторів. Це стимулює значне поповнення житлового фонду для соціальних потреб, яке передають забудовники як компенсацію за можливість використання міських інженерних мереж, забудови виділених земельних ділянок, інших переваг тощо. Провідна роль у системі залучення ресурсів належить механізмам фінансування, основними з яких мають стати міжнародна співпраця України та Європейського Союзу у сфері забезпечення населення соціальним житлом, зокрема будівництво під гарантії та кредити міжнародних фінансово-економічних структур, іпотечне кредитування на пільгових умовах, державне субсидування, використання механізму державно-приватного партнерства [2].

Законодавством України передбачено відповідні повноваження Кабінету Міністрів України та центральних органів виконавчої влади щодо забезпечення державної політики в житловій сфері та розроблення державних програм розвитку соціального житла. Наприклад, центральні органи виконавчої влади, міністерства та відомства зобов'язані формувати державну науково-технічну та економічну політику у сферах житлово-комунального господарства та соціального житла. Довгострокова державна житлова політика на засадах спрямованості щодо розширення фонду соціального житла разом з регіональними та місцевими програмами будівництва дає змогу оптимально вирішити питання забезпечення соціальним житлом ВПО і малозабезпечених громадян України [5].

Одним з таких напрямів є розрахунок і затвердження Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами. На 01.07.2024 р. вартість спорудження одного квадратного метра в Україні – 22 197 грн. Натомість в окремих регіонах (областях) вона відрізняється і становить: у місті Київ – 25 944 грн, у Кіровоградській області – 18 866 грн, Закарпатській – 19 270 грн, Львівській – 22 077 грн, Миколаївській – 22 165 грн, Харківській області – 23 331 грн [11].

Регіональні органи влади забезпечують реалізацію засад державної політики, формують фонд соціального житла на основі прийнятих обласних програм. Щоб забезпечити підвищення рівня доступу населення до соціального житла, важливо більше уваги приділяти саме розробленню окремих соціальних програм чи створенню окремих інструментів на базі вже наявних (як от житлові субсидії), що спрямовані на субсидування, надання пільг орендарям житла, зокрема в приватному секторі [4].

Наприклад, у Львівській області на 2024 р. прийнято обласні цільові програми щодо забезпечення житлом дітей-сиріт (план – 2,0 млн грн, поточне виконання за 9 місяців 2024 р. – 1,159 млн грн); надання житлових кредитів (2,445 млн грн; 1,250 млн грн) та «Оселя» (15,0 млн грн; 6,922 млн грн) [12].

Державна програма «Оселя» передбачає співробітництво між Львівською ОВА та банками, які є її учасниками (Ощадбанком, ПриватБанком, Укргазбанком), щодо компенсації відсоткової ставки за іпотечними кредитами

окремих категорій громадян, зокрема військовослужбовців за контрактом, працівників правоохоронних органів. Передбачається також компенсація для зниження відсоткової ставки за кредитом для ветеранів війни та членів їхніх сімей, учасників бойових дій, осіб з інвалідністю внаслідок війни, сімей загиблих ветеранів, загиблих захисників і захисниць України до 4%.

Від початку повномасштабного вторгнення будівництво житла та прийняття його в експлуатацію у Львівській області має тенденцію до зниження (табл. 1).

Таблиця 1

Динаміка будівництва та прийняття в експлуатацію житла у Львівській області, тис. м²

2019 р.	2020 р.	%	2021 р.	%	2022 р.	%	2023 р.	%	2024 р. (січень-червень)	%
1292,2	1015,7	78,6	1211,5	119,3	720,6	59,5	769,5	106,8	437,5	56,8

Джерело: за даними [13].

Отже, будівництво та прийняття в експлуатацію житла у Львівській у 2023 р. порівняно з 2019 р. зменшилося на 40%, аналогічне падіння обсягів відбулось у 2022 р. порівняно з 2021 р. Починаючи з 2023 р. помітна незначна стабілізація та зростання показників, але фактор широкомасштабного вторгнення російських військ на територію України негативно вплинув на темпи житлового будівництва також і у Львівській області. Результати аналізу загальних показників будівництва житла свідчать і про негативну динаміку будівництва соціального житла. Водночас держава, регіональні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування вживають дієвих заходів, щоб активізувати процес формування фондів соціального житла та житла, призначеного для тимчасового проживання.

Значні повноваження у сфері соціального житла надані органам місцевого самоврядування, зокрема після завершення реформи децентралізації влади та фінансів, зміцнення фінансової спроможності об'єднаних громад, розширення можливостей просторового планування і виділення земельних ділянок під забудову житла. Органи місцевого самоврядування формують джерела фінансування будівництва й реконструкції житлового фонду соціального призначення, приймають відповідні програми, забезпечують виконання робіт в установлені терміни та фінансування згідно з кошторисами.

До повноважень органів місцевого самоврядування належать управління житловим фондом соціального призначення, його обслуговування та експлуатація, забезпечення та контроль установлення пристосувань доступності для осіб з інвалідністю тощо. Органи місцевого самоврядування ведуть облік громадян, які мають право на отримання соціального житла, приймають рішення про виділення житла конкретним мешканцям, укладають і розривають договори найму.

Для забезпечення ефективності процесу надання соціального житла й уникнення проявів корупції органи місцевого самоврядування зобов'язані здійснювати щорічний моніторинг сукупного доходу громадян, які перебувають на квартирному обліку або вже отримали житло.

Важливе значення має дотримання принципу формування фінансових ресурсів з усіх джерел, не заборонених законом, особливо коштів приватних юридичних і фізичних осіб. Темпи будівництва та гарантії отримання соціального житла тими, хто його потребує, згідно з чергою прямо пов'язані із стабільністю фінансування. Своєчасність будівництва – це важлива складова соціального захисту, до неї надзвичайно чутливо ставиться кожна людина, якій належить такий захист через програму покращення умов проживання. Умови фінансування, формування та участі в утриманні житлового фонду соціального призначення коштом приватних юридичних і фізичних осіб передбачені законодавством, кошти приймаються як призначені на благодійну діяльність

на підставі договору з органом місцевого самоврядування. Сьогодні право на соціальний квартирний облік мають також працівники тимчасово переміщених наукових установ і закладів вищої освіти.

Розглянемо сучасний проєкт будівництва соціального житла в місті Львові для внутрішньо переміщених осіб, які перебувають на лікуванні та реабілітації в центрі Unbroken [14]. Просторове рішення щодо розміщення комплексу житлових будинків забезпечує близькість до самого центру реабілітації, наявність зелених зон і парку. Для успішної реабілітації постраждалих та осіб з інвалідністю внутрішнє планування та облаштування здійснюється відповідно до всіх сучасних вимог. Проєктом передбачено спорудження восьми будинків як єдиного комплексу для проживання 750 людей, вартість будівництва – 19,5 млн євро. Зазначений комплекс соціального житла належатиме Львівській міській раді, квартири надаватимуть в оренду для ВПО, людей з інвалідністю та тих, хто проходить реабілітацію у центрі Unbroken.

Проєкт фінансується Європейським Союзом і реалізується під управлінням НЕФКО в межах програми «Житло для внутрішньо переміщених осіб (ВПО) та відновлення звільнених міст в Україні». НЕФКО (міжнародна фінансова організація «Північна екологічна фінансова корпорація») створена в 1990 р. країнами північної Європи (Данія, Ісландія, Норвегія, Фінляндія, Швеція). В Україні діє програма фінансування Європейським Союзом, що реалізується під управлінням НЕФКО як частина реальних зусиль, спрямованих на відбудову України. Основними вимогами проєктів НЕФКО є екологічність, використання безпечних для довкілля будівельних матеріалів, застосування енерго- та ресурсоощадних технологій.

Теперішні негативні виклики війни вимагатимуть ще більшої активізації будівництва соціального житла в містах і селах України. Вітчизняне законодавство у сфері житлових відносин потребує оновлення та приведення у відповідність до сучасних реалій і стандартів Європейського Союзу. Фактичні житлові відносини частково не врегульовані або регулюються застарілими нормами щодо нових викликів. Зрештою, оновлення потребує державна житлова стратегія [3]. Стає очевидним, що провідну роль у вирішенні наявних проблем у сфері формування фондів соціального житла повинна відігравати державна політика, зокрема законодавство, підходи до визначення джерел фінансування, гарантованість їх, а також інноваційність і ефективність проєктно-технічних рішень тощо.

Висновки. Сучасні виклики стосовно забезпечення потреб у соціальному житлі посилилися внаслідок російської агресії на територію України, особливо з огляду на широкомасштабне вторгнення в лютому 2022 р., що спровокувало необхідність переміщення в безпечні регіони країни значної кількості людей. Право на житло гарантується Конституцією України, а житлова політика регулюється законодавством і нормативно-правовими актами держави. В умовах сьогодення потрібен інтегрований підхід, який охоплює різноманітні програми у сфері формування фондів соціального й тимчасового житла, ресурсозабезпечення їх і законодавчі ініціативи, місцеві регульовальні норми. Розроблення державної житлової стратегії країни є надзвичайно важливим для забезпечення інклюзивності та справедливого розподілу соціального житла. Завдання регіональних і місцевих органів влади та органів місцевого самоврядування повинні спрямовуватися на формування фондів соціального житла на основі інноваційних підходів у проєктуванні, що дають змогу уникнути появи соціально відокремлених просторів і районів та забезпечити мобільність і повноцінну інфраструктуру, а отже, створити якісне середовище для проживання соціально незахищених груп населення. Житлова політика, сфера будівництва та розподілу соціального житла в Україні, урахувавши виклики воєнного стану та післявоєнної відбудови країни, на шляху підготовки до вступу до Європейського Союзу потребує розширення наукових досліджень на основі комплексного системного підходу.

Список використаних джерел

1. Богданенко А. І. Методологічні засади дослідження проблем державного регулювання інвестиційними процесами будівництва соціального житла. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*. 2020. № (3(9)). С. 321-326. DOI: [https://doi.org/10.32689/2617-9660-2020-3\(9\)-321-326](https://doi.org/10.32689/2617-9660-2020-3(9)-321-326)
2. Васильців Т. Г., Іванюк У. В., Беспалюк Х. М. Формування моделі управління змінами в сфері розвитку соціального житлового фонду України. *Академічні візії*. 2023. Вип. 15. DOI: <http://dx.doi.org/10.5281/zenodo.7791134>
3. Гнатів О. О. Соціальне і доступне житло в Україні: правові аспекти. *Наука і техніка сьогодні*. 2024. № 1(29). С. 68-77. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-6025-2024-1\(29\)-68-77](https://doi.org/10.52058/2786-6025-2024-1(29)-68-77)
4. Когатко Ю., Реут А. Соціальна підтримка у вирішенні житлового питання: міжнародний досвід, ситуація в Україні. *Економіка та суспільство*. 2022. Вип. 45. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-37>
5. Роговий А., Дубина М. Забезпечення соціальним житлом як складова житлової політики в умовах євроінтеграції. *Проблеми і перспективи економіки і управління*. 2023. № 1(33). С. 15-25. DOI: [https://doi.org/10.25140/2411-5215-2023-1\(33\)-15-25](https://doi.org/10.25140/2411-5215-2023-1(33)-15-25)
6. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-вр. *Законодавство України*: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
7. Житловий Кодекс України: Закон України від 30.06.1983 р. № 5464-Х. *Законодавство України*: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>
8. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.2006 р. № 3334-IV. *Законодавство України*: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text>
9. Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб: постанова Кабінету Міністрів України від 29.04.2022 р. № 495. *Законодавство України*: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/495-2022-%D0%BF#Text>
10. Про затвердження ДБН В. 2.2. 15:2019 «Житлові будинки. Основні положення»: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.03.2019 р. № 87. *Законодавство України*: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0087858-19#Text>
11. Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розрахованих станом на 1 липня 2024 року): наказ Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 31.07.2024 р. № 764. *Законодавство України*: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0764938-24#Text>
12. *Львівська обласна військова адміністрація*: сайт. 2024. URL: <https://loda.gov.ua>
13. *Головне управління статистики у Львівській області*: сайт. 2024. URL: <https://www.lv.ukrstat.gov.ua>
14. *Львівська міська рада*: сайт. 2024. URL: <https://city-adm.lviv.ua>

References

1. Bohdanenko, A. I. (2020). Metodolohichni zasady doslidzhennya problem derzhavnogo rehulyuvannya investytsiynymy protsesamy budivnytstva sotsialnoho zhytla [Methodological principles of study problems of state regulation of investment processes of social housing construction]. *Ekspert: paradyhmy yurydychnykh nauk i derzhavnogo upravlinnya – Expert: Paradigm of Legal Sciences and Public Administration*, (3(9)), 321-326. DOI: [https://doi.org/10.32689/2617-9660-2020-3\(9\)-321-326](https://doi.org/10.32689/2617-9660-2020-3(9)-321-326) [in Ukrainian].
2. Vasylytsiv, T. H., Ivanyuk, U. V., & Bepalyuk, Kh. M. (2023). Formuvannya modeli upravlinnya zminamy v sferi rozvytku sotsialnoho zhytlovoho fondu Ukrainy [Formation of a change management model in the development of social housing in Ukraine]. *Akademichni viziyyi – Academic visions*, 15. DOI: <http://dx.doi.org/10.5281/zenodo.7791134> [in Ukrainian].
3. Hnativ, O. O. (2024). Sotsialne i dostupne zhytlo v Ukrainyini: pravovi aspekty [Social and affordable housing in Ukraine: legal aspects]. *Nauka i tekhnika siodohodni – Science and technology today*, 1(29), 68-77. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-6025-2024-1\(29\)-68-77](https://doi.org/10.52058/2786-6025-2024-1(29)-68-77) [in Ukrainian].
4. Kohatko, Yu., & Reut, A (2022). Sotsialna pidtrymka u vyrishenni zhytlovoho pytannya: mizhnarodnyy dosvid, sytuatsiya v Ukrainyini [Social support in solving housing issue: international experience, situation in Ukraine]. *Ekonomika ta suspilstvo – Economy and society*, 45. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-37> [in Ukrainian].
5. Rohovyy, A., & Dubyna, M. (2023). Zabezpechennya sotsialnym zhytloom yak skladova zhytlovoi polityky v umovakh yevrointehratsiyi [Social housing as a component of Ukraine’s housing policy in the context of european integration]. *Problemy i perspektivy ekonomiky i upravlinnya – Problems and prospects of economics and management*, 1(33), 15-25. DOI: [https://doi.org/10.25140/2411-5215-2023-1\(33\)-15-25](https://doi.org/10.25140/2411-5215-2023-1(33)-15-25) [in Ukrainian].
6. Konstytutsiya Ukrainy [The Constitution of Ukraine] (1996). Law of Ukraine, adopted on 1996, Jun 28, 254k/96-вр. *Legislation of Ukraine*: Website. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> [in Ukrainian].
7. Zhytlovy Kodeks Ukrainy [Housing Code of Ukraine] (1983). Law of Ukraine, adopted on 1983, Jun 30, 5464-X. *Legislation of Ukraine*: Website. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> [in Ukrainian].

8. Pro zhytlovyy fond sotsialnoho pryznachennya [About social housing stock] (2006). Law of Ukraine, adopted on 2006, Jan 12, 3334-IV. *Legislation of Ukraine*: Website. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text> [in Ukrainian].
9. Deyaki zakhody z formuvannya fondiv zhytla, pryznachenoho dlya tymchasovoho prozhyvannya vnutrishno peremishchenykh osib [Some measures to form housing funds intended for temporary residence of internally displaced persons] (2022). Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine, adopted on 2022, Apr 29, 495. *Legislation of Ukraine*: Website. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/495-2022-%D0%BF#Text> [in Ukrainian].
10. Pro zatverdzhennya DBN V. 2.2. 15:2019 «Zhytlovi budynky. Osnovni polozhennya» [On the approval of SBS V. 2.2. 15:2019 «Residential buildings. Basic provisions»] (2019). Order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine, dated 2019, Mar 26, 87. *Legislation of Ukraine*: Website. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0087858-19#Text> [in Ukrainian].
11. Pro zatverdzhennya pokaznykiv oposeredkovanoyi vartosti sporudzhennya zhytla za rehionamy Ukrainy (rozrakhovanykh stanom na 1 lypnya 2024 roku) [On approval of indicators of the indirect cost of housing construction by regions of Ukraine (calculated as of July 1, 2024)] (2024). Order of the Ministry of Development of Communities, Territories and Infrastructure of Ukraine, dated 2024, Jul 31, 764. *Legislation of Ukraine*: Website. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0764938-24#Text> [in Ukrainian].
12. *Lviv Regional Military Administration*: Website (2024). Retrieved from <https://loda.gov.ua> [in Ukrainian].
13. *Main Department of Statistics in Lviv Region*: Website (2024). Retrieved from <https://www.lv.ukrstat.gov.ua> [in Ukrainian].
14. *Lviv City Council*: Website (2024). Retrieved from <https://city-adm.lviv.ua> [in Ukrainian].

Oleksyuk H. V., Vavrynychuk O. P. Social housing construction: problems and prospects of development.

The construction of social housing has always been relevant in a society and a state that cares about the quality and standard of living of every person. There are international standards in the world for providing social housing to a part of the population that, due to their physiological, social and economic capabilities, including external factors, cannot own housing with high benefits and comfort. At the same time, the right to adequate housing is recognized by all UN Member States on the basis of ratified international agreements containing obligations to protect the human right to an adequate standard of housing. The purpose of the article is to study the peculiarities of formation of the social housing fund in the context of the components of the legal, architectural and spatial approach, economic principles and resource provision for creating a comfortable living environment for the population. The article reveals the peculiarities of social housing construction in modern conditions, intensification of the formation of the social housing fund, and growth of its volume during the period of martial law and Russian aggression in Ukraine, and post-war reconstruction of the country. Today, there are no universal international legal documents in international practice that would regulate the general norms of social housing provision in the world. International standards include only the norm which guarantees the human right to housing as such, and therefore each country develops its own legislative and regulatory documents in this area. The author examines the legislative and legal regulation of the principles of spatial and economic planning and construction of housing in Ukraine, outlines the features of the State Building Standards (SBS) for the construction and reconstruction of social housing. The author analyses the powers and programmes for the creation of social housing at the regional and territorial level on the example of Lviv Regional State Administration and Lviv City Council, in particular, the construction of a residential complex near the UNBROKEN rehabilitation center in Lviv.

Keywords: social housing, social housing fund, architectural and spatial planning, inclusiveness, sources of financial resources.

Олексюк Ганна Василівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки і маркетингу Навчально-наукового інституту просторового планування та перспективних технологій Національного університету «Львівська політехніка» (e-mail: h_oleksyuk@ukr.net, ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3180-4664>).

Oleksyuk Hanna Vasylivna – Ph.D. (Econ.), Associate Professor of the Department of economics and marketing of the Academic Institute of Spatial Planning and Advanced Technologies of the Lviv Polytechnic National University.

Вавринчук Олександра Павлівна – студентка кафедри архітектури та реставрації Навчально-наукового інституту архітектури та дизайну Національного університету «Львівська політехніка» (e-mail: olexandravavrynychuk@gmail.com, ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0008-2374-1051>).

Vavrynychuk Oleksandra Pavlivna – Student of the Department of Architecture and conservation of the Academic Institute of Architecture and Design of the Lviv Polytechnic National University.

Надійшло 02.09.2024 р.