

Сердюкова О.Є.

Східноукраїнський національний університет імені Володимира Даля

МЕХАНІЗМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КОМУНАЛЬНИМ ЖИТЛОМ В УКРАЇНІ

Сьогодні під час воєнного стану Україна ще гостріше стикнулася з проблемою забезпечення житлом різних верств населення. У великих обсягах житла потребують тимчасово переміщені особи, які втратили свої домівки, або не можуть повернутися додому через ліквідацію наслідків військових дій.

Територіальні громади мають брак соціального житла, його не вистачає навіть для забезпечення житлом визначених законом категорій населення. Також проблемою є те, що наявне в комунальній власності соціальне житло, не відповідає нормам та вимогам сучасного суспільства до комфортного проживання та тим умовам, в яких проживали тимчасово переміщені особи, які втратили своє житло внаслідок військових дій.

Відповідно до чинного законодавства заходи із забезпечення житлом, що знаходиться в державній та комунальній власності, певних визначених законом категорій реалізуються державою та органами місцевого самоврядування за наступними механізмами: передача у власність безоплатно, пільгове кредитування, часткове погашення суми за іпотечним кредитуванням та інші.

Проте, надання житла в оренду з подальшим його викупом орендарем має більш вигіднішу перспективу, оскільки людина вже проживає у цьому житлі та сплачує його вартість частинами згідно з умовами договору без сплати відсотків за кредит банку. Тому визначення механізму надання комунального житла в оренду є сьогодні актуальним питанням.

У статті проаналізовано чинні нормативно-правові акти, що регулюють відносини в сфері забезпечення житлом, а також порядок, умови та способи надання комунального майна територіальних громад в оренду конкурентним через електронну торгову систему та неконкурентним способами. За результатами аналізу визначені недоліки сучасної нормативно-правової бази в частині регулювання процесів забезпечення житлом та надання комунального житла в оренду, а також оренду з викупом. З'ясовано, що в українському законодавстві сьогодні не визначений механізм надання в оренду комунального житла та процедура його викупу.

Розглянуто сучасні механізми забезпечення житлом в Україні. Визначено основні проблеми забезпечення житлом в Україні. Розроблено механізм надання комунального житла в оренду. Запропоновано критерії визначення орендаря комунального житла неконкурентним способом.

Ключові слова: орендне житло, оренда з правом викупу, комунальна власність, механізм забезпечення житлом, тимчасово переміщені особи, органи місцевого самоврядування, міжнародна технічна допомога.

Постановка проблеми. Сьогодні в умовах проведення військових дій Україна ще гостріше стикнулася з проблемою забезпечення житлом різних верств населення. За даними Міністерства соціальної політики України станом на 25.04.2022 в Україні зареєструвалися як тимчасово переміщені особи понад 2,5 мільйони осіб. Найбільше людей після широкомасштабного воєнного вторгнення РФ перемістились до Львівської, Дніпропетровської, Полтавської, Вінницької та Київської областей. Але загалом найбільше внутрішньо переміщених осіб зареєстровані в Донецькій, Луганській, Харківській, Дніпропетровській та Київській областях [6]. Люди втратили своє житло внаслідок військової агресії Російської Федера-

ції. Значна частина громадян має зруйноване чи пошкоджене житло, непридатне для проживання, інша – не може повернутися у свої домівки через активні бойові дії або ліквідацію наслідків таких дій, коли повертатися додому неможливо. Тому проблема забезпечення житлом в Україні стає сьогодні конче актуальним питанням, з якою вже стикаються органи місцевого самоврядування у всіх придатних до більш-менш безпечного життя регіонах. Цьому також сприяє різке зростання цін на оренду приватного житла в населених пунктах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасні наукові дослідження останнім часом присвячувались вивченню питань забезпечення житлом певних категорій населення: військово-

службовців, учасників АТО/ООС, молоді, тимчасово переміщених осіб, дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, наукових та науково-педагогічних працівників, а також розробці ефективних механізмів житлового забезпечення, у т.ч. механізму іпотечного кредитування. Означеним проблемам присвячували свої наукові праці О. Алексєєва, І. Базарко, В. Бондар, І. Івашова, І. Клименко, В. Кравченко, Є. Мічурін, В. Сапіга, Ю. Тюленєва, Г. Улетова, Н. Погорельцева, С. Чаркін та ін. Проте, питання особливості надання в оренду житла державної та комунальної форм власності, у тому числі з правом викупу, в Україні детально не досліджувалось.

Формулювання мети статті. Метою статті є вивчення сучасних проблем забезпечення житлом в Україні та розробка механізму надання комунального житла в оренду.

Виклад основного матеріалу дослідження. В Україні право на житло гарантовано Конституцією України. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону [4, ст. 47].

Проблема забезпечення житлом є досить актуальним питанням в діяльності органів місцевого самоврядування. Крім того, останнім часом в Україні до військового вторгнення Російської Федерації була поширена практика співпраці органів місцевого самоврядування з міжнародними організаціями-донорами, що здійснюють будівництво житла для певних категорій населення в територіальних громадах, у тому числі для тимчасово переміщених осіб, за відповідними програмами міжнародної технічної допомоги. Особливо така співпраця була розповсюджена в Донецькій та Луганській областях, які з 2014 по 2022 роки зазнали найбільшого прибуття тимчасово переміщених осіб з непідконтрольних територій цих областей, що потребують соціальної адаптації в громадах, в яких вони знайшли нове місце проживання.

Житлові права тимчасово переміщених осіб забезпечуються також нормами Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб». Відповідно до ст. 11 цього Закону місцеві державні адміністрації забезпечують надання у тимчасове користування внутрішньо переміщеним особам житлового приміщення або соціального житла, придатного для проживання, за умови оплати зазначеними осо-

бами відповідно до законодавства вартості житлово-комунальних послуг, а органи місцевого самоврядування надають у тимчасове безоплатне користування внутрішньо переміщеним особам з комунальної власності житлові приміщення, придатні для проживання (за умови оплати особою відповідно до законодавства вартості комунальних послуг) [7, ст. 11]. Як свідчить досвід, територіальні громади мають брак соціального житла, його не вистачає навіть для забезпечення житлом пільгових, визначених законом категорій. Також проблемою є те, що наявне в комунальній власності соціальне житло, не відповідає нормам та вимогам сучасного суспільства до комфортного проживання та тим умовам, в яких проживали тимчасово переміщені особи, які втратили своє житло внаслідок військових дій.

З метою забезпечення будівництва та інвестування у розвиток житлової інфраструктури міст та населених пунктів відповідні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування разом із державними банківськими установами, а також за наявності можливостей залучення міжнародної гуманітарної або благодійної допомоги формують для внутрішньо переміщених осіб регіональні довгострокові програми з пільгового кредитування (у тому числі – іпотечного) будівництва або придбання житла [Там же, ст. 17]. Проте, основною умовою участі міжнародних організацій в будівництві житла за рахунок міжнародної технічної допомоги з подальшою передачею його до комунальної власності територіальних громад є надання такого житла в оренду з можливістю його викупу.

В Україні сьогодні немає прозорого ринку орендного житла, власником якого могла би бути держава або органи місцевого самоврядування або приватні особи (фізичні чи юридичні). В Україні відсутній такий тип житлового фонду, як дохідне житло (приватні багатоквартирні будинки, квартири в яких здають в оренду) та дуже слабо розвинуте «соціальне житло». Саме на формування цих типів житла має спрямовуватися державна житлова політика та кошти державного та місцевого бюджетів [10]. На наш погляд, формування орендного ринку житла в Україні набуває особливої актуальності сьогодні, в умовах воєнного стану, та залишиться актуальним і в післявоєнний період, оскільки значна частина населення втратила своє житло та основний дохід внаслідок військових дій. Досвід європейських країн, де активно функціонує ринок орендного житла, підтверджує його ефективність.

19 квітня 2022 року Кабінет Міністрів України прийняв постанову «Деякі заходи формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб», якою затвердив Порядки з формування фондів житла для тимчасового проживання, обліку та надання такого житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб та викупу, будівництва житла з метою передачі для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб [2].

Означена постанова визначає порядок та умови викупу житла державою та органами місцевого самоврядування на відповідних територіях та передачі його в порядку, визначеному чинним законодавством, тимчасово переміщеним особам, а також порядок та умови надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на викуп, будівництво житла з метою передачі для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб. Виконання функцій замовника в частині контролю за станом будівництва, інших організаційних заходів, пов'язаних з будівництвом житла з метою передачі для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб, здійснює Держмолодьжитло та/або його відокремлені підрозділи. Головним розпорядником субвенції є Мінрегіон [2]. Проте, означена постанова визначає механізм викупу житла за бюджетні кошти, та не вирішує питання надання його в оренду з правом викупу спроможним громадянам, які потребують житла та мають можливість сплачувати його вартість протягом певного часу. Означене питання все більше набувало актуальності у 2020-2022 роках, коли в Україні стали з'являтися міжнародні інвестори, готові за власний кошт будувати житлові будинки та передавати його згодом у комунальну власність територіальних громад з подальшим надання його в оренду певним категоріям громадян, у т.ч. тимчасово переміщеним особам, з можливістю його викупу.

В Луганській та Донецькій областях до початку військових дій існувало декілька міжнародних проєктів, де будівництво житла з подальшою його передачею до комунальної власності територіальних громад здійснювали міжнародні партнери. За пропозицією інвестора таке житло повинно надаватися в оренду певним категоріям громадян з можливістю подальшого його викупу. Проте чинним законодавством України на сьогодні не визначений механізм надання в оренду житла комунальної форми власності, тим більше процедура його викупу.

На сьогодні питання забезпечення житлом фізичних осіб регламентуються ще Житловим

кодексом Української РСР, положення якого не передбачають умови оренди комунального житла. Жилі приміщення надаються тільки громадянам, які перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов та внесені до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, в порядку черговості, визначеної чинним законодавством [3, ст. 42, 43]. Крім того, окремі положення та норми цього нормативного акту не відповідають сучасним реаліям українського суспільства.

Основи найму житла визначає Цивільний кодекс України. Проте, ст. 810 Цивільного кодексу України визначено, що підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, встановлюються законом [11, ст. 810]. Станом на сьогодні окремого законодавчого акту, який визначав би механізм надання в оренду комунального житла, немає.

Останнім часом спроби врегулювати означені прогалини в законодавстві з боку органів виконавчої влади вживалися двічі: у 2016 році Уряд В. Гройсмана виносив проєкт Закону «Про орендне житло» та у 2019 році Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розробило проєкт Закону «Про орендні будинки». Проте, означені проєкти так і не були прийняті Верховною Радою України, залишивши це важливе для населення територіальних громад питання неврегульованим. Влітку 2021 року на сайті Мінрегіону було оголошено обговорення проєкту нового Житлового кодексу України, який, не зважаючи на значний суспільний інтерес, досі не прийнятий Верховною Радою України.

Взагалі нормативно-правовим підґрунтям орендних відносин щодо комунального майна в Україні є Цивільний кодекс України, новий Закон України «Про оренду державного та комунального майна», який вступив в силу з 01 лютого 2020 року та повністю змінив концепцію надання комунального майна в оренду через електронну торгову систему, та низка підзаконних актів з питань оренди державного та комунального майна. Крім того, означені нормативно-правові акти більш стосуються надання в оренду комерційної нерухомості. Оренда житла має свої особливості та інше цільове призначення [9].

Сьогодні відповідно до чинного законодавства заходи із забезпечення житлом, що знаходиться в державній та комунальній власності, певних визначених законом категорій, вже зазначених

вище, реалізуються державою та органами місцевого самоврядування за наступними механізмами: передача у власність безоплатно, пільгове кредитування, часткове погашення суми за іпотечним кредитуванням та інші.

Система іпотечного житлового кредитування, що ефективно функціонує, заснована на диференційованому підході до різних категорій громадян і охоплює інвестиційно-будівельну діяльність, механізми надійного накопичення коштів населення і довгострокове іпотечне кредитування у поєднанні з адресною державною підтримкою, спроможна істотно сприяти розв'язанню проблеми забезпечення житлом громадян [1]. Проте, на наш погляд, надання житла в оренду з подальшим його викупом орендарем має більш вигіднішу перспективу, оскільки людина вже проживає у цьому житлі та сплачує його вартість частинами згідно з умовами договору без сплати відсотків за кредит банку.

Надання в оренду житла здійснюється на підставі договору оренди. За договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату [11, ст. 810].

Отримуючи право користування житлом, наймач та особи, які проживають з ним, набувають різних прав та обов'язків, щодо використання житлового приміщення. Межі здійснення цих прав залежать від виду договору найму, строку дії договору, а також форми його укладення [5].

При наданні в оренду житла, яке є комунальною власністю територіальної громади, орендодавцем виступає орган місцевого самоврядування або уповноважена ним особа, якою може виступати у випадках, визначених чинним на сьогодні законодавством, балансоутримувач майна або орган управління майном. Як свідчить практика, здебільшого в територіальних громадах балансоутримувачем комунального житла є комунальні підприємства.

До об'єктів, які є об'єктами оренди відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», відносяться єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів, нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, їх окремі частини), інше окреме індивідуально визначене майно та інші об'єкти за переліком, визначеним цим Законом [8, ст. 3]. Крім того, цією ж статтею визначається перелік об'єктів, які не можуть бути об'єктами оренди відповідно до цього Закону.

Житло, тобто житлове приміщення, як окремих об'єкт, відсутній як в переліку об'єктів оренди відповідно до цього Закону, так і в переліку об'єктів, які не можуть бути об'єктами оренди відповідно до цього Закону. Втім, як і нежитлове приміщення, надання в оренду якого регулюється нормами цього Закону і здійснюється за визначеною ним процедурою через електронну торгову систему. Отже, при наданні в оренду житла, яке є об'єктом права комунальної власності, можливе застосування норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та механізму надання його в оренду.

Більш детально процедура надання комунального майна в оренду визначається постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна». Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремо визначеного нерухомого майна затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 року № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна». Договір оренди майна комунальної власності формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується представницькими органами місцевого самоврядування [8, ст. 16].

Проте, застосування в процесі забезпечення житлом тимчасово переміщених осіб та інших осіб, що потребують житла, шляхом надання його в оренду, механізму, визначеного Законом України «Про оренду державного та комунального майна», через систему електронну торгову систему «Прозорро.Продажі», на наш погляд, не є ефективним, оскільки умови надання житла в оренду через електронну торгову систему зменшують реальні шанси на його отримання такими особами, оскільки основним критерієм відбору переможця є найвища запропонована учасниками аукціону орендна плата за результатами аукціону [Там же, ст. 17]. Цей факт негативно впливає на отримання житла соціально незахищеними верствами населення та осіб, які втратили місце роботи та основний дохід внаслідок військових дій, що сьогодні здебільшого стосується тимчасово переміщених осіб.

У разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування – щодо комунального майна [8, ст. 17]. Чіткого визначення щодо можливості надання неконкурентним способом без

проведення аукціону комунального житла в оренду в чинному законодавстві України немає. Примірний договір оренди, затверджений зазначеною вище постановою Кабінету Міністрів України, потрібно адаптувати для випадку оренди житла, оскільки строкове платне використання житлових приміщень має свої особливості, що значно відрізняються від використання комерційної нерухомості.

Тому, означене питання потребує термінового врегулювання на законодавчому рівні, а саме конче необхідне сьогодні прийняття нового Житлового кодексу України, враховуючи ухвалення у квітні 2022 року Верховною Радою України Закону України «Про дерадянізацію законодавства України», відповідно до якого Уряд повинен підготувати його проект, Закону «Про орендне житло», а також внесення необхідних змін до Цивільного кодексу України та інших нормативно-правових актів, у тому числі Закону України «Про оренду державного та комунального майна», підзаконних нормативно-правових актів, що регулюють процеси оренди комунального житла, а також локальних нормативно-правових актів органами місцевого самоврядування, що визначають порядок нарахування орендної плати та пропорції її розподілу, а також орендні ставки.

В першу чергу, для врегулювання цього питання, потрібно в Житловому кодексі України прописати право громадян на отримання житла, яке є об'єктом права комунальної власності, в оренду та оренду з правом викупу, а також право органів місцевого самоврядування надавати громадянам України комунальне житло в оренду за доступну плату, що визначається органами місцевого самоврядування, та оренду з правом викупу, та інші форми підтримки потребуючим житла. При цьому, право на отримання житла громадянами за доступну плату передбачене Конституцією України [4, ст. 47]. Принциповим, на наш погляд, повинно бути визначення в Житловому кодексі того, що орендарем комунального житла може бути фізична особа, що використовує таке житло тільки для особистого проживання разом з близькими особами, а не в комерційних цілях з метою отримання прибутку.

Також в Житловому кодексі України необхідно або повністю виписати механізм надання в оренду житла, визначаючи окремою нормою можливість надання житла, яке є об'єктом права державної та комунальної власності, в оренду, або окремо прописати норму щодо можливості застосування неконкурентного способу надання в оренду комунального житла та застосування в

цьому випадку Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно при наданні в оренду комунального житла, розробка та прийняття якої як регуляторного акту, є повноваженнями органів місцевого самоврядування. Таким чином надаючи право органам місцевого самоврядування на підставі цієї Методики самостійно визначати розмір орендної ставки при розрахунку орендної плати за житло, яке є об'єктом права комунальної власності, виходячи з власних потреб та місцевих особливостей, а також пропорції розподілу орендної плати, коли визначається частка орендної плати, що залишається в розпорядженні балансоутримувача майна, та частка, що перераховується до місцевого бюджету територіальної громади.

Вважаємо, що кошти, які надійдуть від оренди такого житла в якості орендної плати, необхідно спрямовувати на поліпшення житлового фонду, побудови та придбання нових об'єктів житлової нерухомості до комунальної власності територіальних громад як на вторинному, так і первинному ринку нерухомості, тобто на цілі, що зміцнюють економічні основи місцевого самоврядування на відповідній території та забезпечують нормальне та комфортне функціонування мешканців громади. Для цього органам місцевого самоврядування потрібно акумулювати кошти в спеціальних цільових фондах та витратити їх на означені вище цілі на підставі прийнятих місцевими радами програм місцевого значення. При цьому, формування таких фондів здійснюється за рахунок доходів, що надходять до місцевого бюджету від оренди житла за окремим кодом бюджетної класифікації. Будівництво нового житла може здійснюватися на умовах співфінансування інвесторами, у т.ч. міжнародними, на підставі грантових угод та в якості міжнародної технічної допомоги. При цьому, важливою умовою створення або придбання у комунальну власність територіальної громади за кошти такого фонду житла є неможливість його приватизації, а тільки надання в довгострокову оренду або оренду з правом з правом викупу за процедурою, визначеною законодавством. У органів місцевого самоврядування повинно бути право самостійно визначати, яке комунальне житло може здаватися тільки в оренду, а яке в оренду з правом викупу.

Також, на наш погляд, необхідно закріпити в Житловому кодексі правову норму щодо відповідності розміру орендної плати за комунальне житло визначеним соціальним стандартам, що відповідає принципу доступності такого житла, визначеному Конституцією України. Неслід забувати головне призначення такого житла, яке повинно забезпечувати,

в першу чергу, виконання соціальної функції місцевого самоврядування, а вже потім економічної, спрямованої на отримання доходу.

Крім того, в Житловому кодексі України або в окремому підзаконному акті необхідно визначити порядок та критерії надання державного та комунального житла в оренду окремим категоріям громадян, у тому числі тимчасово переміщеним особам, або надати право органам місцевого самоврядування самостійно їх визначити, враховуючи місцеві особливості та проблемні питання на певній території.

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок. Таким чином, врегулювання питання забезпечення комунальним житлом є сьогодні конче необхідним в процесах розвитку громади. Для цього необхідно прийняти новий Житловий кодекс України, Закон «Про орендне житло», який би визначив механізм надання в оренду житла в Україні або внести зміни в чинні нормативно-правові акти, що стосуються оренди комунального майна, визначивши житлові об'єкти як об'єкти, що підлягають передачі в оренду фізичним особам певних категорій

(ззначаючи такі категорії) неконкурентним способом (без аукціону), з включенням їх до переліку об'єктів оренди другого типу, що надаються в оренду без аукціону, а також дати право органам місцевого самоврядування самостійно визначити розмір орендної ставки при використанні об'єктів з цільовим призначенням – для використання в якості житла для фізичних осіб, враховуючи їх соціальне становище. Також необхідно прийняти Типовий договір оренди житла, адаптуючи під нього умови чинного на сьогодні договору оренди комунального майна, враховуючи особливості надання в оренду житла. Внесення таких змін дозволить ефективно здійснювати співпрацю з міжнародними організаціями в частині забезпечення житлом певних категорій населення.

Подальші розвідки в цьому напрямку будуть стосуватися вивченню досвіду інших країн в частині надання муніципального житла в оренду, у т.ч. з правом викупу, та пристосування його до українських реалій з урахуванням переміщення значної кількості людей, де продовжуються військові дії, та втрати ними житла й соціальної адаптації в громадах, де вони опинились.

Список літератури:

1. Базарко І.М., Сапіга В.С. Організаційно-правові засади державного управління процесом забезпечення військовослужбовців житлом на сучасному етапі. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління.* 2018. № 29 (68). Т. 2. С. 46–50. URL: http://www.pubadm.vernadskeyournals.in.ua/journals/2018/2_2018/10.pdf (дата звернення 30.04.2022).
2. Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб: Постанова Кабінету Міністрів України від 29 квітня 2022 року №495 / Кабінет Міністрів України. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/deyaki-zahodi-z-formuvannya-fondiv-zhitla-priznachenogo-dlya-timchasovogo-prozhivannya-vnutrishno-peremishchenih-osib-495> (дата звернення 05.05.2022).
3. Житловий кодекс України: Кодекс України від 30 червня 1983 року №5464-X / Верховна Рада УРСР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#text> (дата звернення 01.05.2022).
4. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vr#n4320> (дата звернення 29.04.2022).
5. Івашова І.П. Правове регулювання користування житлом на підставі договору найму (оренди) житла. *Правовий вісник Української академії банківської справи.* 2013. №2. С. 73-77. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pvuabs_2013_2_19 (дата звернення 25.04.2022).
6. Понад 2 мільйонів людей зареєструвались як внутрішньо переміщені особи після впровадження воєнного стану / Кабінет Міністрів України. 2022. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/ponad-2-miljoniv-lyudej-zareyestruvalis-yak-vnutrishno-peremishcheni-osobi-pislya-vprovadzhennya-voyennogo-stanu> (дата звернення 05.05.2022).
7. Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб : Закон України від 20 жовтня 2014 року №1706-VII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1706-18#Text> (дата звернення 30.04.2022).
8. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 03 жовтня 2019 року №157-IX / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#n66> (дата звернення 01.05.2022).
9. Сердюкова О.Є. Забезпечення комунальним житлом в Україні: особливості нормативно-правового регулювання. *Публічне управління в Україні: історія державотворення, виклики та перспективи: матеріали XII наук. інтернетконф. за міжнар. участю для аспірантів та докторантів (Одеса, 28 травня 2021 р.).* Одеса : ОПІДУ НАДУ, 2021. С. 266–268. URL: <http://www.oridu.odessa.ua/9/buk/02072021.pdf> (дата звернення 28.04.2022).

10. Тюленєва Ю.В. Стан житлового забезпечення громадян в Україні. *Проблеми та перспективи розвитку національної економіки*. 2020. № 25. С. 27–34. URL: <http://sb-keip.kpi.ua/article/view/216985> (дата звернення 01.05.2022).

11. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16 січня 2003 року / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n3922> (дата звернення 01.05.2022).

Serdiukova O.Ye. MECHANISMS OF PROVIDING COMMUNAL HOUSING IN UKRAINE

Today, during the martial law, Ukraine has faced even more acute problems of providing housing for various segments of the population. Large amount of housing is needed by temporarily displaced persons who have lost their homes or are unable to return home due to the aftermath of hostilities.

Territorial communities lack social housing; there is not enough of it even to provide housing for the categories of the population defined by law. Another problem is that the social housing available in communal ownership does not meet the standards and requirements of modern society for comfortable living and the conditions in which temporarily displaced persons who lost their homes as a result of hostilities lived.

According to the current legislation, measures to provide state and municipal housing in certain categories defined by law are being implemented by the state and local governments by the following mechanisms: transfer to ownership free of charge, soft loans, partial repayment of mortgages and others.

However, the rental of housing with subsequent redemption by the tenant has a more favorable prospect because the person already lives in this housing and pays its value in installments under the terms of the contract without paying interest on the bank loan. Therefore, determining the mechanism for providing communal housing for rent is an urgent issue today.

The article has analyzed the current regulations governing relations in the field of housing, as well as the procedure, conditions and methods of leasing communal property of the territorial communities in competitive ways through the electronic trading system and non-competitive ways. According to the results of the analysis the shortcomings of the modern regulatory framework in terms of regulating the processes of housing and communal housing for rent, as well as lease with redemption have been identified. It has been found out that the Ukrainian legislation today does not define the mechanism for renting communal housing and the procedure for its redemption.

Modern mechanisms of providing housing in Ukraine have been considered. The main problems of providing communal housing in Ukraine have been identified. A mechanism of providing communal housing for rent has been developed. Criteria for determining the tenant of communal housing have been proposed in a non-competitive.

Key words: *rental housing, lease with the right of redemption, communal property, housing provision mechanism, temporarily displaced persons, local government authorities, international technical assistance.*