

Д. М. Левицький,  
аспірант кафедри публічного управління і проектного менеджменту,  
Навчально-науковий інститут менеджменту та психології  
ДЗВО "Університет менеджменту освіти"  
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0004-5681-3673>

DOI: 10.32702/2306-6814.2025.19.243

# УДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВ'ЯЗАННЯ ПРОБЛЕМИ ПОКИНУТОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

D. Levytskyy,  
Postgraduate student of the Department of Public Administration and Project Management,  
Educational and Research Institute of Management and Psychology of SIHE "University of Educational Management"

## IMPROVING REGULATORY AND LEGAL REGULATION FOR SOLVING THE PROBLEM OF ABANDONED HOUSING IN UKRAINE

*У статті узагальнено рекомендації щодо організаційно-правового, інституційного та фінансово-економічного механізмів розв'язання проблеми покинутого житла, висловлені автором у попередніх публікаціях та дослідженнях. Зазначені рекомендації структуровано та систематизовано відповідно до завдань публічного управління у сфері розв'язання проблеми покинутого житла.*

**Сформульовано ключові наскрізні вимоги до інструментарію розв'язання проблеми покинутого житла в рамках організаційно-правового, інституційного та фінансово-економічного механізмів публічного управління:**

- мати якісне операційне визначення покинутого житла,
- мати необхідні інструменти та повноваження для виявлення покинутого житла,
- мати відповідні повноваження, процедури та ресурси, щоб вживати невідкладних заходів щодо збереження покинутого житла,
- мати відповідні повноваження, процедури та ресурси, щоб вилучати покинуте житло у комунальну власність територіальної громади,
- мати відповідні повноваження, процедури та ресурси, щоб розпорядитися вилученим у комунальну власність покинутим житлом відповідно до потреб і пріоритетів громади.

На основі проведеного узагальнення сформовано конкретні пропозиції з удосконалення нормативно-правового регулювання розв'язання проблеми покинутого житла в Україні. Акцентовано увагу на необхідності комплексних змін до законодавства, які включають:

- введення визначення "покинуте житло" в законодавчий обіг,
- введення інститутів тимчасового управління покинутим житлом та примусового викупу покинутого житла в цивільне законодавство України,
- наділення органів місцевого самоврядування повноваженнями з виявлення, обліку, управління та вилучення в судовому порядку покинутого житла,
- створення правової основи для "реструктуризації" житлового фонду населених пунктів із використанням покинутого житла як основи для "маневрового" житлового фонду,
- зміни підходів до оподаткування покинутого житла з метою створення економічних стимулів, що спонукатимуть його власників до більш відповідальної поведінки, а також для створення економічної основи звернення стягнення на покинуте житло органами місцевого самоврядування.

Запропоновано конкретний перелік нормативно-правових актів, які потребуватимуть змін.

З ключових пропозицій досліджено та наведено як приклад досвід з законодавства іноземних країн.

Акцентовано увагу на важливості широкої інформаційно-роз'яснювальної кампанії серед громадськості та органів місцевого самоврядування для забезпечення суспільної підтримки реформи.

*This article summarizes the recommendations concerning the organizational, legal, institutional, financial, and economic mechanisms for resolving the problem of abandoned housing, as expressed by the author in previous publications and studies. These recommendations are structured and systematized in accordance with the objectives of public management in the field of addressing the issue of abandoned housing.*

*The key cross-cutting requirements for the toolkit to solve the problem of abandoned housing within the framework of public management mechanisms are formulated as follows:*

- to have a clear operational definition of abandoned housing,
- to possess the necessary instruments and authority for the identification of abandoned housing,
- to have the appropriate authority, procedures, and resources to take immediate measures for the preservation of abandoned housing,
- to have the appropriate authority, procedures, and resources to transfer abandoned housing into the communal ownership of the territorial community,
- to have the appropriate authority, procedures, and resources to manage the transferred abandoned housing in accordance with the needs and priorities of the community, ensuring proper housing provision.

*Based on this generalization, specific proposals are formed to improve the legal regulation for solving the problem of abandoned housing in Ukraine. Emphasis is placed on the need for comprehensive changes to the legislation, which include:*

- introducing the legal definition of "abandoned housing" into the legislative framework,
- incorporating the legal institutes of temporary management and compulsory purchase of abandoned housing into the civil legislation of Ukraine,
- empowering local self-government bodies with the authority to identify, register, manage, and judicially acquire abandoned housing,
- creating a legal basis for the "restructuring" of the housing stock in populated areas, using abandoned housing as a basis for a "maneuverable" housing stock,
- amending the taxation approach to abandoned housing to create economic incentives that encourage owners to behave more responsibly and to establish an economic basis for foreclosure on such properties by local self-government bodies.

*A specific list of legal acts that will require amendments is proposed. For the key proposals, the experience from the legislation of foreign countries is examined and provided as an example.*

***The importance of a broad information and awareness campaign among the public and local self-government bodies is emphasized to ensure public support for the proposed reform.***

*Ключові слова: житло; житлова політика; покинуте житло; проблемна власність; забезпечення житлом; законодавство; нормативно-правове регулювання.*

*Key words: housing; housing policy; abandoned housing; problem property; housing provision; legislation; regulatory and legal regulation.*

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Перед Україною на сьогодні постав комплекс викликів, що вимагають глибокого перегляду завдань і практик у сфері публічного управління, зокрема й у сфері житлової політики. Повномасштабна збройна агресія Російської Федерації, наклавшись на довготривалі демографічні та міграційні процеси, що існували до неї, спричинила виникнення певного соціально-економічного парадоксу: з одного боку, мільйони громадян втратили свої домівки та стали внутрішньо переміщеними особами (ВПО), формуючи значний попит на житло; з іншого боку, в багатьох громадах, і не лише в зоні бойових дій, спостерігається зростання кількості покинутого житла.

Явище покинутого житла, раніше малодосліджене в Україні та переважно залишене поза увагою держави, сьогодні перетворилося на системну проблему, що загрожує сталому розвитку територіальних громад та вимагає формування адекватної відповіді, у тому числі й через удосконалення нормативно-правового регулювання.

Покинуте житло є водночас викликом і можливістю. З одного боку, воно є значним негативним чинником, що знижує якість життя в громадах. З іншого боку, покинуте житло може стати важливим ресурсом для задоволення нагальних житлових потреб ВПО, ветеранів, соціально незахищених верств населення та інших громадян, що потребують поліпшення житлових умов. Саме ця подвійна перспектива — нейтралізація негативного впливу та реалізація потенціалу покинутого житла — обґрунтовує необхідність та доцільність державного втручання і розробки спеціалізованого нормативно-правового регулювання.

## АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблема покинутого житла, попри її зростаючу актуальність для України, донедавна не була предметом глибоких та системних досліджень у вітчизняній науці. Аналіз наукових публікацій свідчить, що увага українських дослідників переважно зосереджувалася на ширших питаннях житлової політики, функціонування ринку житла, управління житловим фондом та забезпечення громадян житлом, зокрема в умовах воєнного часу. У працях таких науковців, як Н. Олійник, О. Кучеренко, Д. Харечко, Ю. Тюленєва та інших, розглядалися загальні аспекти державного регулювання та забезпечення житлових прав, однак специфіка саме покинутого житла як окремого соціально-правового явища залишалася поза фокусом. Таким чином, у вітчизняній науці утворилася прогалина, пов'язана з відсутністю чіткого понятійного апарату, аналізу причин та наслідків покинутості житла, а також розробки спеціалізованих механізмів реагування.

Натомість у зарубіжній науці, зокрема в країнах Західної Європи та Північної Америки, проблема покинутого житла досліджується вже тривалий час. Іноземні дослідники розробили низку підходів, які активно впроваджуються на практиці. Проте, як свідчить аналіз, зарубіжний досвід має дві ключові особливості, що ускладнюють його пряме застосування в українських реаліях. По-перше, проблематика покинутого житла там зазвичай розглядається у ширшому контексті так званої "проблемної власності" ("problem property"), що включає також відумерлу спадщину, безхазяйне майно та вакантне (незайняте) житло. По-друге, під покинутим житлом найчастіше розуміють цілий будинок, а не окрему квартиру в ньому, що пояснюється відмінною від української структурою власності на житло.

Усуненню цих прогалин та формуванню відповідних рекомендацій з урахуванням вітчизняного контексту присвячено нашу роботу. По-перше, ми пропонуємо включити в законодавство України чітке юридичне визначення поняття "покинуте житло", адаптоване до українського правового поля, відмежовуючи його від суміжних категорій. По-друге, особливу увагу ми приділяємо специфіці житлового фонду України (зокрема, покинутих квартир у багатоквартирних будинках, що є унікальним викликом для України), що потребує розробки особливих підходів у нормативно-правовому регулюванні. Таким чином, наша робота заповнює наявну прогалину, пропонуючи комплексну модель, що враховує як успішний міжнародний досвід, так і унікальні особливості українського житлового фонду та законодавства.

### ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Метою цього дослідження є узагальнення основних механізмів та розробка пропозицій з удосконалення нормативно-правового регулювання розв'язання проблеми покинутого житла в Україні.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Завдання публічного управління щодо покинутого житла визначаються тим негативним впливом, який останнє чинить на громади, а з іншого боку — тими можливостями, які відкриває ефективне використання покинутого житла.

Як ми вже висували в попередніх наших дослідженнях [1], завданням публічного управління щодо покинутого житла є, спрощено, забезпечити, щоб покинуте житло або перестало бути покинутим, або перестало бути житлом, або "перестало бути". Іншими словами, першочергово метою є позбавити житло його статусу "покинутості" — та надалі або використовувати за прямим призначенням як житло, або перевести в нежитловий фонд і використовувати для інших потреб. У разі, якщо цих завдань неможливо досягнути, то як крайній захід залишається ліквідація (знесення) покинутого житла задля зменшення (оптимізації) навантаження на міську інфраструктуру та усунення негативного впливу, який воно справляє на громаду [2, с. 126—142].

Саме цим завданням підпорядковуються відповідні організаційно-правові, інституційні та фінансово-економічні механізми вирішення проблеми покинутого житла, які ми вже частково описували в наших попередніх публікаціях. Ці механізми потребують відповідного інструментарію. І значну частину такого інструментарію має забезпечити законодавство, надаючи відповідні дефініції, визначаючи відповідні повноваження, процедури та обов'язки власників житла, органів місцевого самоврядування та органів державної влади.

Чинна нормативно-правова база України не забезпечує цілісного та ефективного інструментарію для вирішення проблеми покинутого житла. Понад те — саме поняття "покинуте житло" не використовується в законодавстві. Відсутні й спеціальні приписи щодо поводження з ним.

Тим часом для ефективного вирішення проблеми покинутого житла необхідно щонайменше:

- розуміти, що є покинутим житлом (мати якісне операційне визначення покинутого житла),

- мати змогу та вміння виявляти покинуте житло (мати необхідні інструменти та повноваження для виявлення покинутого житла),

- мати юридичну й практичну можливість вживати невідкладних заходів щодо збереження покинутого житла (мати відповідні повноваження, процедури та ресурси),

- мати юридичну й практичну можливість вилучати покинуте житло у комунальну власність територіальної громади (мати відповідні повноваження, процедури та ресурси),

- мати юридичну й практичну можливість розпорядитися вилученим у комунальну власність покинутим житлом відповідно до потреб і пріоритетів громади (мати відповідні повноваження, процедури та ресурси).

Нижче ми узагальнюємо основні пропозиції, які ми висловлювали в наших попередніх публікаціях стосовно кожної з вищезазначених позицій, та формулюємо відповідні пропозиції щодо нормативно-правового регулювання.

Отже, першим і головним інструментом, на який має спиратися будь-який механізм публічного управління щодо вирішення проблеми покинутого житла, є операційне визначення покинутого житла. Ми спираємося на визначення, введене нами раніше: покинутим житлом є житловий будинок, квартира, інше жиле приміщення, що призначені та придатні для постійного проживання в них та мають свого власника, який, з одного боку, не відмовляється від свого права власності, а з другого — не здійснює їх утримання належним чином та не користується ними сам і не передає їх у користування іншим особам [3]. Таке визначення містить всі ключові ознаки покинутого житла і дозволяє ефективно його відмежовувати від суміжних явищ, як-от відумерла спадщина та безхазяйне майно. Введення запропонованого нами визначення в законодавчий обіг створить правову основу для подальшої роботи з розв'язання проблеми покинутого житла на місцевому та загальнодержавному рівнях.

В контексті виявлення покинутого житла ми звертали увагу на важливість створення та функціонування єдиної системи обліку (бази даних) "проблемної власності", яка включала би й відомості про покинуте житло [4, с. 313—327]. Це дозволяє ефективніше обробляти інформацію та приймати зважені рішення на ранніх етапах. Певні кроки в цьому напрямку зроблені з прийняттям Верховною Радою України Закону України "Про внесення змін до деяких законів України щодо додаткових заходів, пов'язаних із забезпеченням внутрішньо переміщених осіб житлом" [5], який, серед іншого, передбачив створення "інформаційно-аналітичної системи об'єктів нерухомого майна для забезпечення внутрішньо переміщених осіб житлом". Втім, ми вважаємо, що передбачений зазначеним Законом механізм є занадто вузьким і пропонуємо охопити інформаційно-аналітичною системою весь спектр

об'єктів "проблемної власності", і безвідносно до потенційної можливості використання таких об'єктів для потреб ВПО.

Враховуючи специфіку багатоквартирних будинків, ми, серед іншого, пропонували такий специфічний інструмент для виявлення покинутих квартир як комплексний аналіз даних виконавців житлово-комунальних послуг та державних реєстрів [6]. Цей інструмент має включати:

- регулярний збір інформації органами місцевого самоврядування від підприємств-виконавців житлово-комунальних послуг про квартири, власники яких тривалий час не оплачують послуги (що за вищенаведеним визначенням є однією з ознак "покинутості" житла),

- співставлення зібраної інформації з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та бюро технічної інвентаризації (щодо наявності зареєстрованого права власності),

- перевірку відомостей Єдиного державного демографічного реєстру (щодо зареєстрованих у квартирі мешканців),

- збір та аналіз інформації про судові справи та виконавчі провадження щодо стягнення заборгованості, пов'язаної з житлом (наприклад, за житлово-комунальні послуги, за іпотечним кредитуванням), де систематична несплата може бути раннім індикатором "проблемної власності".

Доступ до вищезазначених відомостей за чинним законодавством має певні формальні та практичні обмеження. Тому доцільно законодавчо закріпити та конкретизувати повноваження органів місцевого самоврядування щодо отримання інформації про стан заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг від усіх виконавців таких послуг незалежно від форми власності, щодо отримання інформації від банків про "проблемні" об'єкти іпотечного кредитування тощо.

Такий комплексний аналіз необхідний органу місцевого самоврядування, щоб зробити висновок про класифікацію квартири як потенційно відумерлої спадщини, безхазяйного майна або покинутого житла та прийняти рішення щодо вжиття подальших заходів. Залежно від того, які заходи щодо покинутого житла будуть дозволені в межах законодавства, може знадобитися інструмент формального визнання (присвоєння) житлу статусу "покинутого". Наприклад, за місцевими радами доцільно закріпити нове повноваження з визнання житла покинутим (присвоєння житлу статусу покинутого). Подібна процедура відома, наприклад, законодавству Франції як "l'etat d'abandon manifeste" [7], що можна перекласти як "визнання майна очевидно покинутим", і відрізняється від інституту безхазяйних речей (майна), відомого законодавству України (ключова відмінність полягає в тому, що у випадку з "l'etat d'abandon manifeste" власник може бути відомим, у той час як у випадку безхазяйного майна ні).

Формалізація статусу житла як "покинутого" може спростити вжиття подальших заходів щодо нього, особливо невідкладних. Серед таких заходів слід розглянути повернення в цивільне законодавство інсти-

титу "безгосподарно утримуваного" житла, який був відомий Цивільному кодексу УРСР 1963 року [8]. Йдеться про можливість органу місцевого самоврядування звернутися до суду з позовом про примусовий викуп такого житла у комунальну власність. Ми вважаємо виправданим поширення цього інструменту на покинуте житло, оскільки воно зазвичай утримується в неналежному стані, і швидше реагування дозволить запобігти його псуванню й руйнуванню. Ми рекомендуємо передбачити, що викуп має здійснюватися за оціночною вартістю, визначеною незалежним оцінювачем, за вирахуванням суми боргів власника (з оплати житлово-комунальних послуг, сплати податків тощо).

Також вважаємо за доцільне розглянути включення до цивільного законодавства України додаткового інструменту — інституту тимчасового управління покинутим житлом. Цей інститут може бути більш оперативною та м'якою альтернативою примусовому викупу покинутого житла, або ж може доповнювати його і передувати такому викупу. Для цього слід надати органам місцевого самоврядування можливість за рішенням суду отримати право на тимчасове управління об'єктом покинутого житла:

- проводити невідкладні ремонтні роботи з метою запобігання подальшому руйнуванню та шкоді для суміжних приміщень і будівель,

- здавати житло в оренду на ринкових або пільгових умовах (наприклад, у соціальний найм),

- спрямовувати доходи від житла на погашення боргів власника, пов'язаних із цим житлом.

Якщо не вдаватися до "адміністративного" вилучення покинутого житла з управління, а то й власності, його власника з огляду на стан житла, залишаються "економічні" інструменти в межах звичайної законодавчої рамки — з огляду на борги, накопичені власником. У такому разі в основі фінансово-економічного механізму вирішення проблеми покинутого житла, особливо на місцевому рівні, лежить формування заборгованості власника покинутого житла перед місцевим бюджетом та подальше звернення стягнення на покинуте житло. Виходячи зі специфіки житлово-комунального господарства України, у своїх попередніх рекомендаціях ми спиралися на накопичення заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг перед виконавцями таких послуг та на викуп і консолідацію таких боргів спеціалізованими комунальними "агенціями покинутого житла".

Втім, накопичення заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг, достатньої для звернення стягнення на житло, може зайняти непропорційно тривалий час. Тому в світовій практиці застосовується інструмент особливого оподаткування "покинутого" або й просто вакантного житла.

Наприклад, Франція використовує податкові інструменти для стимулювання власників повертати вакантне житло в обіг. Система є дворівневою (загальнодержавний та місцевий/муніципальний податок) та географічно диференційованою [9]. На загальнодержавному рівні запроваджено "податок на вакантне житло" ("taxe sur les logements vacants") — загальнодержавний податок, що застосовується у т. зв. "напружених зонах" ("zones

tendues"), тобто агломерація з високим попитом на житло та його дефіцитом. Податок нараховується на житло, що є вакантним (незаселеним та немебльованим) понад один рік. Ставка податку є прогресивною: 17% від кадастрової орендної вартості за перший рік вакантності та 34% за кожен наступний рік. Це гарантує відносно швидке накопичення податкової заборгованості та полегшує звернення стягнення на покинуте житло. На місцевому рівні запроваджується "податок на помешкання, що є вакантними" ("taxe d'habitation sur les logements vacants") — місцевий/муніципальний податок, який можуть запроваджувати громади, які не підпадають під дію загальнодержавного "taxe sur les logements vacants". Ним оподатковується житло, вакантне понад два роки, а ставка визначається місцевою радою.

Україні варто розглянути запозичення цього досвіду. По-перше, для створення економічних стимулів, що спонукатимуть власників до відповідальної поведінки, пропонуємо невідкладно змінити підходи до обчислення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки:

- скасувати застосування "пільгової" площі (зменшення оподатковуваної площі на 60 або 120 кв. м.) для об'єктів житлової нерухомості, які були визнані покинутими,

- запровадити підвищену ставку податку для об'єктів житлової нерухомості, які були визнані покинутими: наприклад, у розмірі до 3% від мінімальної заробітної плати за 1 кв. м на рік, із можливим запровадженням прогресивної шкали, за якою ставка зростатиме з кожним наступним роком перебування житла в статусі покинутого, за французьким зразком.

По-друге, у більш віддаленій перспективі Україні слід розглянути перехід до оподаткування житлової нерухомості виходячи з її ринкової вартості, на чому вже наголошувало чимало дослідників до нас (див., наприклад, [10]). Застосування ставки податку, прив'язаної до ринкової вартості житла чи ринкової вартості його оренди, та підвищення цієї ставки у випадку вакантного або покинутого житла, не лише стимулюватиме власників до більш відповідального ставлення до свого житла, але й може сприяти розв'язанню проблеми "сірого" ринку оренди житла.

Стосовно розпоряджання вилученим у комунальну власність покинутим житлом відповідно до потреб і пріоритетів громади ми пропонували інструменти [2, с. 126—142]:

- використання покинутого житла для поповнення фонду соціального житла в громаді,

- переведення покинутого житла в нежитловий фонд та використання за іншим призначенням, включаючи можливий продаж (приватизацію),

- реорганізації житлового фонду в громадах за моделлю "зберегти частину, коли неможливо зберегти все" (визначення "пріоритетних" мікрорайонів для проживання та сприяння переселенню мешканців з "неперспективних" районів, з використанням покинутого житла як маневрового житлового фонду).

Якщо перші два інструменти мають достатню правову регламентацію в рамках чинного законодавства

України, то третій потребує додаткового законодавчого регулювання — щодо прав власності, механізмів обміну житла, виведення з експлуатації інфраструктури тощо. Серед іншого, слід розглянути доповнення цивільного законодавства (зокрема, Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" [11]) додатковою підставою примусового викупу об'єктів житлової нерухомості — в зв'язку з переселенням громадян із "неперспективних" районів. Обов'язковою умовою такого викупу має бути пропозиція громадянам обміняти своє житло в "неперспективному" районі на житло аналогічних споживчих якостей у "пріоритетних" районах міста. Як ми зазначали тут і в інших наших дослідженнях, вільне житло в "пріоритетних" районах міст має формуватися за рахунок, в тому числі, покинутого житла.

Для практичної реалізації наших пропозицій необхідно внести системні зміни до низки ключових законодавчих актів. Нижче наводимо узагальнене бачення відповідних змін, за відповідними блоками нормативно-правового регулювання:

1. Доповнити Цивільний кодекс України [12] новою главою "Особливості поводження з покинутим житлом", у положеннях якої:

- дати визначення покинутого житла, згідно з наданими нами пропозиціями,

- запровадити інститут визнання житла покинутим (присвоєння житлу статусу покинутого) за рішенням органу місцевого самоврядування,

- запровадити інститут тимчасового управління покинутим житлом за позовом органу місцевого самоврядування,

- запровадити інститут примусового викупу покинутого житла за позовом органу місцевого самоврядування,

- передбачити створення та функціонування єдиної системи обліку покинутого житла, відумерлої спадщини, безхазяйного майна.

2. Доповнити Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" [13] додатковими повноваженнями органів місцевого самоврядування, а саме щодо:

- виявлення покинутого житла,

- визнання житла покинутим (присвоєння житлу статусу покинутого),

- ведення на місцевому рівні єдиної системи обліку (бази даних) покинутого житла, відумерлої спадщини, безхазяйного майна,

- отримання інформації про стан заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг від усіх виконавців таких послуг незалежно від форми власності,

- отримання інформації від банків про "проблемні" об'єкти іпотечного кредитування на території відповідної громади,

- управління покинутим житлом всіх форм власності,

- примусового викупу покинутого житла всіх форм власності,

- організації переселення громадян із "неперспективних" до "пріоритетних" районів населених пунктів, з

примусовим викупом, в разі необхідності, об'єктів нерухомості в "неперспективних" районах.

3. У Податковому кодексі України [14] змінити підхід до оподаткування покинутого житла податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, а саме:

— доповнити Кодекс поняттям покинутого житла (або передбачити посилання на відповідне визначення Цивільного кодексу України),

— скасувати застосування "пільгової" площі (зменшення оподатковуваної площі на 60 або 120 кв. м.) для об'єктів житлової нерухомості, які були визнані покинутими,

— дозволити органам місцевого самоврядування запроваджувати підвищену ставку податку для об'єктів житлової нерухомості, які були визнані покинутими: наприклад, у розмірі до 3% від мінімальної заробітної плати за 1 кв. м на рік.

4. Доповнити Закон України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" [11] додатковою підставою примусового викупу об'єктів житлової нерухомості — у зв'язку з переселенням громадян із "неперспективних" районів.

За наявності запропонованого регулювання на законодавчому рівні, більш докладне регулювання можна забезпечити на рівні підзаконних нормативно-правових актів. Зокрема, на підзаконному рівні доцільно врегулювати питання порядку (методики) виявлення та верифікації покинутого житла, порядку здійснення тимчасового управління покинутим житлом тощо.

Для успішного впровадження запропонованих змін рекомендується:

1. Ініціювати на рівні Кабінету Міністрів України створення міжвідомчої робочої групи з комплексної підготовки відповідних змін до законодавства за участі представників Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури, Міністерства юстиції, Міністерства фінансів, асоціацій органів місцевого самоврядування та експертного середовища.

2. Провести широку інформаційно-роз'яснювальну кампанію серед громадськості та органів місцевого самоврядування для забезпечення особливої підтримки реформи. Цей захід вбачається особливо важливим з огляду на те, що запропоновані зміни зачіпають суспільно чутливі теми забезпечення житлом та гарантування житлових прав громадян.

## ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

На основі узагальнення основних механізмів розв'язання проблеми покинутого житла в Україні нами розроблено пропозиції з удосконалення нормативно-правового регулювання в цій сфері. Запропонований комплексний та системний підхід дозволить створити необхідні законодавчі передумови для розв'язання проблеми покинутого житла в Україні, перетворення його з негативного фактору на ресурс

для забезпечення житлових потреб громадян, зокрема ВПО.

У рамках подальших розвідок у даному напрямі доцільно дослідити суспільне сприйняття запропонованих змін та виявити ключові аспекти, на яких слід буде зосередити інформаційно-роз'яснювальну кампанію задля забезпечення суспільної підтримки.

### Література:

1. Левицький Д. М. Напрями вдосконалення організаційно-правового механізму вирішення проблеми покинутого житла в Україні. Наука і молодь — 2025: пріоритетні напрями глобалізаційних змін: матеріали V Міжнар. науково-практ. конф. здобувачів вищ. освіти і молодих уч., м. Київ, 23 квіт. 2025 р. Київ, 2025. С. 401—404. URL: <http://umo.edu.ua/materiali-konferencij-nimp/materiali-v-mizhnarodnoji-naukovo-praktichnoji-konferenciji-23-kvitnja-2025-r-m-kijiv-nauka-i-molodj-2025-prioritetni-naprjami-ghlobalizacijnikh-zmin> (дата звернення: 10.09.2025).

2. Левицький Д. М. Деякі перспективні напрями розв'язання проблеми покинутого житла в Україні. Вісник післядипломної освіти: збірник наукових праць (Серія "Соціальні та поведінкові науки; Управління та адміністрування"). 2024. № 27 (56). С. 126—142. URL: [http://umo.edu.ua/images/content/nashi\\_vydanya/visnyk\\_PO/27\\_56\\_2024/Social/Bulletin\\_27\\_56\\_Social\\_and\\_behav\\_Manag\\_Admin\\_sciences\\_Levytskyy.pdf](http://umo.edu.ua/images/content/nashi_vydanya/visnyk_PO/27_56_2024/Social/Bulletin_27_56_Social_and_behav_Manag_Admin_sciences_Levytskyy.pdf) (дата звернення: 10.09.2025).

3. Левицький Д. М. "Покинуте житло" в Україні: сутність і поняття. Наука і молодь — 2023: пріоритетні напрями глобалізаційних змін: матеріали III Міжнар. науково-практ. конф. здобувачів вищ. освіти і молодих уч., м. Київ, 14 квіт. 2023 р. Київ, 2023. С. 451—454. URL: <http://umo.edu.ua/materiali-konferencij-nimp> (дата звернення: 10.09.2025).

4. Левицький Д. М. Іноземний досвід розв'язання проблеми покинутого житла. Вісник післядипломної освіти: збірник наукових праць (Серія "Соціальні та поведінкові науки; Управління та адміністрування"). 2025. № 32 (61). С. 313—327. URL: <https://ojs.uem.edu.ua/index.php/spnma/article/viewFile/835/1811> (дата звернення: 10.09.2025).

5. Про внесення змін до деяких законів України щодо додаткових заходів, пов'язаних із забезпеченням внутрішньо переміщених осіб житлом: Закон України від 20.11.2024 р. № 4080-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4080-20#Text> (дата звернення: 10.09.2025).

6. Левицький Д. М. Деякі питання виявлення покинутого житла в багатоквартирних будинках в Україні. Актуальні проблеми менеджменту та публічного управління в умовах війни та післявоєнної відбудови України: матеріали всеукр. наук.-практ. конф. з міжнар. участю, м. Київ, 26 груд. 2024 р. / Відп. за вип. А. В. Кулік. Київ, 2024. С. 50—52.

7. Chapitre III: declaration de parcelle en etat d'abandon (articles L2243-1 a L2243-4). Lygifrance. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006164567> (date of access: 10.09.2025).

8. Цивільний кодекс Української РСР: Кодекс України від 18.07.1963 р. № 1540-VI. Дата оновлення:

01.01.2004. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-06#Text> (дата звернення: 10.09.2025).

9. Taxe sur les logements vacants (TLV) et taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), qui est concernée? Impots.gouv.fr. URL: <https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/taxe-sur-les-logements-vacants-tlv-et-taxe-dhabitation-sur-les-logements> (date of access: 10.09.2025).

10. Хатнюк Н. С., Побіянська Н. Б. Міжнародний досвід податку на нерухоме майно: запровадження позитивних положень у національне законодавство. Наше право. 2023. № 2 (14). С. 166—171.

11. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VI. Дата оновлення: 08.08.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text> (дата звернення: 10.09.2025).

12. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Дата оновлення: 04.09.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 10.09.2025).

13. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР. Дата оновлення: 30.08.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text> (дата звернення: 10.09.2025).

14. Податковий кодекс України: Кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. Дата оновлення: 04.09.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 10.09.2025).

#### References:

1. Levyts'kyj, D.M. (2025), "Directions for improving the organizational and legal mechanism for solving the problem of abandoned housing in Ukraine", *Nauka i molod' — 2025: priorytetni napriamy hlobalizatsijnykh zmin: materialy V Mizhnar. naukovo-prakt. konf. zdobuvachiv vysch. osvity i molodykh uch.* [Science and Youth — 2025: priority areas of globalization changes: materials of the V International Scientific and Practical Conference of Higher Education Students and Young Scientists], Kyiv, Ukraine, pp. 401—404, available at: <http://umo.edu.ua/materiali-konferencij-nimp/materiali-v-mizhnarodnoji-naukovo-praktichnoji-konferenciji-23-kvitnja-2025-r-m-kijiv-nauka-i-molodj-2025-priorytetni-naprijami-ghlobalizacijnykh-zmin> (Accessed 10.09.2025).

2. Levyts'kyj, D.M. (2024), "Some promising directions for solving the problem of abandoned housing in Ukraine", *Visnyk pislidyplomnoi osvity: zbirnyk naukovykh prats' (Serii "Sotsial'ni ta povedinkovi nauky; Upravlinnia ta administruvannia")*, vol. 27 (56), pp. 126—142, available at: [http://umo.edu.ua/images/content/nashi\\_vydanya/visnyk\\_PO/27\\_56\\_2024/Social/Bulletin\\_27\\_56\\_Social\\_and\\_behav\\_Manag\\_Admin\\_sciences\\_Levytskyj.pdf](http://umo.edu.ua/images/content/nashi_vydanya/visnyk_PO/27_56_2024/Social/Bulletin_27_56_Social_and_behav_Manag_Admin_sciences_Levytskyj.pdf) (Accessed 10.09.2025).

3. Levyts'kyj, D.M. (2023), ""Abandoned housing" in Ukraine: essence and concept", *Nauka i molod' — 2023: priorytetni napriamy hlobalizatsijnykh zmin: materialy III Mizhnar. naukovo-prakt. konf. zdobuvachiv vysch. osvity i molodykh uch.* [Science and Youth — 2023: priority areas of globalization changes: materials of the III International

Scientific and Practical Conference of Higher Education Students and Young Scientists], Kyiv, Ukraine, pp. 451—454, available at: <http://umo.edu.ua/materiali-konferencij-nimp> (Accessed 10.09.2025).

4. Levyts'kyj, D.M. (2025), "Foreign experience in solving the problem of abandoned housing", *Visnyk pislidyplomnoi osvity: zbirnyk naukovykh prats' (Serii "Sotsial'ni ta povedinkovi nauky; Upravlinnia ta administruvannia")*, vol. 32 (61), pp. 313—327, available at: <https://ojs.uem.edu.ua/index.php/spnma/article/viewFile/835/1811> (Accessed 10.09.2025).

5. Verkhovna Rada of Ukraine (2024), The Law of Ukraine "On amendments to some laws of Ukraine regarding additional measures related to providing internally displaced persons with housing", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4080-20#Text> (Accessed 10.09.2025).

6. Levyts'kyj, D.M. (2024), "Some issues of identifying abandoned housing in apartment buildings in Ukraine", *Aktual'ni problemy menedzhmentu ta publichnoho upravlinnia v umovakh vijny ta pislivoiennoi vidbudovy Ukrainy: materialy vseukr. nauk.-prakt. konf. z mizhnar. uchastiu* [Current problems of management and public administration in the conditions of war and post-war reconstruction of Ukraine: materials of the All-Ukrainian scientific and practical conference with international participation], Kyiv, Ukraine, pp. 50—52.

7. Legifrance (2025), "Chapitre III: declaration de parcelle en etat d'abandon (articles L2243-1 a L2243-4)", available at: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006164567> (Accessed 10.09.2025).

8. Verkhovna Rada of Ukraine (1963), "The Civil Code of URSR", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-06#Text> (Accessed 10.09.2025).

9. Impots.gouv.fr (2023), "Taxe sur les logements vacants (TLV) et taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), qui est concernée?", available at: <https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/taxe-sur-les-logements-vacants-tlv-et-taxe-dhabitation-sur-les-logements> (Accessed 10.09.2025).

10. Khatniuk, N.S. and Pobians'ka, N.B. (2023), "International experience of real estate tax: introduction of positive provisions into national legislation", *Nashe pravo*, vol. 2 (14), pp. 166—171.

11. Verkhovna Rada of Ukraine (2009), The Law of Ukraine "On the alienation of land plots, other real estate objects located on them, which are in private ownership, for public needs or for reasons of public necessity", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text> (Accessed 10.09.2025).

12. Verkhovna Rada of Ukraine (2003), "The Civil Code of Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (Accessed 10.09.2025).

13. The Verkhovna Rada of Ukraine (1997), The Law of Ukraine "On Local Self-Government in Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text> (Accessed 10.09.2025).

14. Verkhovna Rada of Ukraine (2010), "Tax Code of Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (Accessed 10.09.2025).

*Стаття надійшла до редакції 11.09.2025 р.*