

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту Закону України
«Про внесення зміни до статті 2 Закону України
«Про приватизацію державного житлового фонду»

1. Мета

Метою проєкту Закону України «Про внесення зміни до статті 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (далі – проєкт акта) є врегулювання питання отримання компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна, внаслідок збройної агресії Російської Федерації, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та не може бути підтверджено відповідними відомостями з нього.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

На виконання доручення Прем'єр-міністра України від 24.09.2025 № 30263/1/1-25 до листа Офісу Президента України від 16.09.25 № 41-01/2575 за результатами опрацювання пункту 1 протоколу розширеного засідання Президії Конгресу місцевих та регіональних влад при Президентові України, яке відбулося 1 вересня 2025 р Міністерством розвитку громад та територій України розроблено відповідний проєкт акта, як перший етап спрощення процедури приватизації пошкодженого або знищеного житла. Внаслідок повномасштабної збройної агресії Російської Федерації проти України значна кількість громадян втратила своє житло. Питання, що стосуються надання компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна, регулюються Законом України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України».

На сьогодні отримувачами компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна є власники такого майна, а їх право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та підтверджено відповідними відомостями з нього.

Відповідно до Житлового кодексу України, громадяни які проживають в неприватизованому житловому фонді є його наймачами. У випадку пошкодження/знищення житлового об'єкту, наймач не може бути отримувачем компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна.

Приватизація державного житлового фонду здійснюється відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (далі – Закон). Статтею 1 Закону визначено, що приватизація державного житлового фонду – це відчуження квартир (будинків), житлових приміщень у



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C7010053E10A00
Дійсний з 01.02.2026 20:49:00 по 01.02.2027 20:49:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



306/37/63-26 від 09.03.2026

гуртожитках, призначених для проживання сімей та одиноких осіб, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв і т. ін.) державного житлового фонду на користь громадян України.

Державний житловий фонд – це житловий фонд місцевих Рад народних депутатів та житловий фонд, який знаходиться у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, організацій, установ.

Частиною другою статті 2 Закону, зокрема встановлено, що не підлягають приватизації квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, що перебувають в аварійному стані (в яких неможливо забезпечити безпечне проживання людей).

Відповідна заборона із Закону перенесена і у інші нормативно-правові актів з питань приватизації.

Таким чином, виникла необхідність удосконалити Закон, що є основою для приватизації житла, для подальшого спрощення процедури приватизації пошкодженого/знищеного житла.

3. Основні положення проєкту акта

Проєкт акта передбачає внесення змін до частини другої статті 2 Закону щодо доповнення переліку об'єктів нерухомого майна які не підлягають приватизації:

квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, що перебувають в аварійному стані (в яких неможливо забезпечити безпечне проживання людей), крім тих, які пошкоджено/знищено внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, з дня набрання чинності Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженням Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ, та щодо яких є звіт (акт) про обстеження пошкодженого/знищеного об'єкта;

квартири (кімнати, будинки), віднесені у встановленому порядку до числа службових, а також квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, розташовані в зоні безумовного (обов'язкового) відселення, забрудненій внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС; квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, що знаходяться на території територіальної громади, яка перебуває в тимчасовій окупації відповідно до переліку, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованих територій.

4. Правові аспекти

У цій сфері суспільних відносин діють:



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C7010053E10A00
Дійсний з 01.02.2026 20:49:00 по 01.02.2027 20:49:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



306/37/63-26 від 09.03.2026

Житловий кодекс України, Цивільний кодекс України;

Закони України: «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні», «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України», «Про основні засади житлової політики»;

Указ Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні»;

Накази: Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 16 грудня 2009 року № 396 «Про затвердження Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 29 січня 2010 року за № 109/17404 та Міністерства розвитку громад та територій України від 28 лютого 2025 року № 376 «Про затвердження Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 11 березня 2025 року за № 380/43786.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація законопроекту не потребує фінансування з державного чи місцевих бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект акта не потребує проведення публічних консультацій відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2010 р. № 996 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики». Проект акта не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності. Тому не потребує розгляду Науковим комітетом Національної ради з питань розвитку науки та технологій.

Проект акта стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку, у зв'язку з цим, проект акта було надіслано всеукраїнським асоціаціям органів місцевого самоврядування. Всеукраїнськими асоціаціями органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України», «Українська асоціація районних та обласних рад» та «Всеукраїнська асоціація громад» проект акта погоджено без зауважень. Проект акта стосується питань конституційних прав і свобод людини і громадянина, у зв'язку з цим, проект акта було надіслано на погодження до Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини, який повідомив про



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C7010053E10A00
Дійсний з 01.02.2026 20:49:00 по 01.02.2027 20:49:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



306/37/63-26 від 09.03.2026

його підтримання. За результатами опрацювання Урядовим офісом координації європейської та євроатлантичної інтеграції Секретаріату Кабінету Міністрів України проєкт акта не регулюється зобов'язаннями України у сфері європейської інтеграції, у тому числі міжнародно-правовими, та правом Європейського Союзу (acquis ЄС).

7. Оцінка відповідності

Проєкт акта не містить положень, що:
 стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;
 стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;
 впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;
 містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;
 створюють підстави для дискримінації.

Проєкт акта не потребує проведення громадської антикорупційної, громадської антидискримінаційної та громадської гендерно-правової експертиз.

8. Прогноз результатів

Прийняття акта забезпечить надання компенсацій за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна громадянам України з числа внутрішньо переміщених осіб. Реалізація акта не матиме впливу на ринкове середовище, забезпечення захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання, розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забруднення атмосферного повітря, води, земель, зокрема забруднення утвореними відходами.

Вплив реалізації акта на ключові інтереси заінтересованих сторін:

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Держава	Позитивний	Подолання наслідків воєнних дій на території України



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
 Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C7010053E10A00
 Дійсний з 01.02.2026 20:49:00 по 01.02.2027 20:49:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



306/37/63-26 від 09.03.2026

Громадяни, що постраждали внаслідок збройної агресії рф	Позитивний	Відновлення належних умов проживання
---	------------	--------------------------------------

Віце-прем'єр-міністр з
відновлення України – Міністр
розвитку громад та територій України

Олексій КУЛЕБА

«___» _____ 2026 р.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C7010053E10A00
Дійсний з 01.02.2026 20:49:00 по 01.02.2027 20:49:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



306/37/63-26 від 09.03.2026