

10. Environmental Management System. National Institute of Environmental Health Sciences. URL: <https://www.niehs.nih.gov/about/stewardship/faq>.

11. **Співак С., Мариняк Б.** Моделювання ризику в системі управління промисловим підприємством. *Економічний аналіз*. 2022. Том 32. № 4. С. 298-304. DOI: <https://doi.org/10.35774/econa2022.04.298>.

#### References.

1. **Voitsitskiy, V. M., Khyzhniak, S. V., Dancluk, V. V., Midyk, S. V., Hryshchuk, I. A., & Ushkalov, V. O.** (2020). Ekolohichni ryzyky: pryroda i kryterii [Environmental risks: nature and criteria]. *Ekolohichni Nauky*, no. 4(31). <https://doi.org/10.32846/2306-9716/2020.eco.4-31.21>.
2. **Kis, I. R.** (2021). Stratehichne upravlinnia ekolohichnymy ryzykamy pidpriemstv transportnoi haluzi [Strategic management of environmental risks of transport industry enterprises]. *Visnyk Natsionalnoho Tekhnichnoho Universytetu «KHP»*. Seriya: Stratehichne Upravlinnia, Upravlinnia Portfeliamy, Prohramamy ta Proiektamy, no. 2(4), pp. 24–33. <https://doi.org/10.20998/2413-3000.2021.4.4>.
3. **Komelina, O., & Kharchenko, Yu.** (2024). Environmental and economic risks in the implementation of the sustainable development model for enterprises in the conditions of energy challenges. *Economics and Region*, no. 3(94), pp. 164–170. [https://doi.org/10.26906/EiR.2024.3\(94\).3495](https://doi.org/10.26906/EiR.2024.3(94).3495).
4. **Korobets, O.** (2019). Marketynhovi determinanty upravlinnia ekolohichnymy ryzykamy yak faktor pidvyschennia efektyvnosti diialnosti pidpriemstva [Marketing determinants of environmental risk management as a factor in increasing enterprise efficiency]. *Naukovyi Visnyk Polissia*, no. 2(18), pp. 171–176. [https://doi.org/10.25140/2410-9576-2019-2\(18\)-171-176](https://doi.org/10.25140/2410-9576-2019-2(18)-171-176).
5. **Bioloborodova, M.** (2020). Upravlinnia ekolohichnymy ryzykamy v stratehii rozvytku promyslovykh pidpriemstv [Environmental risk management in the development strategy of industrial enterprises]. *Ekonomika i Orhanizatsiia Upravlinnia*, no. 1(37), pp. 39–48. <https://doi.org/10.31558/2307-2318.2020.1.4>.
6. **Zyma, O. H., Nebulytsia, O. A., Arkhylova, D. Ye., & Brusniitsyna, D. E.** (2018). Ekolohichniy menedzhment yak faktor ekolohiko-ekonomichnoi stiikosti ta rozvytku promysloвого pidpriemstva v systemi okhorony pratsi [Environmental management as a factor of ecological and economic stability and development of an industrial enterprise in the labor protection system]. *Bulletin of the Kyiv National University of Technologies and Design. Series: Economic Sciences*, vol. 125, no. 4. <https://doi.org/10.30857/2413-0117.2018.4.7>.
7. **Semaniuk, V. Z., & Shpak, V. B.** (2025). Upravlinnia ekolohichnymy ryzykamy v systemi stratehichnoho upravlinskoho obliku pidpriemstv u konteksti staloho rozvytku ta tsyrkuliarnoi ekonomiky [Environmental risk management in the strategic management accounting system of enterprises in the context of sustainable development and circular economy]. *Innovatsiina Ekonomika*, no. 2. <https://doi.org/10.37332/2309-1533.2025.2.31>.
8. US Environmental Protection Agency. (2017). *Learn About Environmental Management Systems*. Available at: [https://19january2017snapshot.epa.gov/ems/learn-about-environmental-management-systems\\_.html](https://19january2017snapshot.epa.gov/ems/learn-about-environmental-management-systems_.html).
9. Det Norske Veritas Group. (n.d.). *Environmental Management System (EMS): meaning, standards, examples*. Available at: <https://www.dnv.com/assurance/articles/ems-framework-meaning-principles-and-pillars/>.
10. National Institute of Environmental Health Sciences. (n.d.). *Environmental Management System*. Available at: <https://www.niehs.nih.gov/about/stewardship/faq>.
11. **Spiwak, S., & Maryniak, B.** (2022). Modeliuvannia ryzyku v systemi upravlinnia promyslovym pidpriemstvom [Risk modeling in the industrial enterprise management system]. *Ekonomichniy Analiz*, vol. 32, no. 4, pp. 298–304. <https://doi.org/10.35774/econa2022.04.298>.

#### Abstract.

##### **Kryvenko O. Environmental risk management system of industrial enterprises.**

The article examines the theoretical and methodological foundations of environmental risk management for industrial enterprises under increasingly stringent environmental requirements and the digital transformation of the economy. The relevance of the research topic is confirmed by the growing impact of environmental factors on enterprise performance, their investment attractiveness and competitiveness, as well as the need to adapt to international standards and ESG criteria. The study aims to substantiate the theoretical and methodological foundations and to develop an environmental risk management system for industrial enterprises. The article defines environmental risks as a complex economic and environmental category that combines probabilistic characteristics and the consequential effects of economic activity on the environment. The economic consequences of industrial enterprises' environmental impacts are systematized, including direct costs (environmental payments, fines, investments in modernization) and indirect costs (reputational losses, restricted access to markets, decreased investment attractiveness). The necessity of integrating environmental risk management into the overall enterprise management system and its strategic framework is substantiated. It is proposed to form the environmental risk management system as a multi-level integrated model that includes target, functional, organizational, and instrumental blocks. It is revealed that a key condition for the effectiveness of such a system is its integration into business processes, functional subsystems, and the enterprise's strategic management. The study of the system's structural components identified the need to combine traditional risk assessment methods with modern digital tools. The instrumental support for the environmental risk management system has been developed, which, compared to existing approaches, relies on risk analysis methods, monitoring systems, and digital technologies, thereby improving forecasting accuracy and operational decision-making. It is determined that implementing a risk-oriented approach within the environmental management system contributes to transitioning from a reactive to a proactive management model. In general, an effective environmental risk management system should be based on the principles of integration, adaptability, and prevention, combine the economic, environmental, and social aspects of enterprise activity, and ensure its sustainability amid increasing environmental challenges.

**Keywords:** risk, environmental risks, risk management, industrial enterprises, environmental management, sustainable development.

Стаття надійшла до редакції 20.08.2025 р.

#### Бібліографічний опис статті:

Кривенко О. О. Система управління екологічними ризиками промислових підприємств. Актуальні проблеми інноваційної економіки та права. 2025. № 4. С. 159-163.

Kryvenko O. Environmental risk management system of industrial enterprises. Actual problems of innovative economy and law. 2025. No. 4, pp. 159-163.

УДК 351.778.5:365; JEL classification: R21, R31, R38, H75

DOI: <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-4-37>

**ЖУК Ольга Іванівна, кандидат економічних наук, доцент, завідувач кафедри публічного управління та адміністрування, Карпатський національний університет імені Василя Стефаника, <https://orcid.org/0000-0001-8519-5529>**  
**ВЛАСЕНКО Олександр Анатолійович, викладач кафедри економіки, маркетингу, обліку і оподаткування, Східноєвропейський Університет імені Рауфа Аблязова, <https://orcid.org/0009-0001-4277-6013>**

## МЕХАНІЗМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПОКИНУТОГО ЖИТЛА У СИСТЕМІ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ

**Жук О. І., Власенко О. А. Механізми державного регулювання покинутого житла у системі реалізації житлової політики.**

Статтю присвячено науковому обґрунтуванню механізмів державного регулювання покинутого житла в системі реалізації житлової політики України. Актуальність дослідження зумовлена зростанням житлових потреб населення в умовах війни, внутрішнього переміщення, руйнування житлового фонду та необхідністю ефективного використання наявних житлових ресурсів територіальних громад. Обґрунтовано, що покинуте житло не можна ототожнювати лише з беззайвим майном або відумерлою спадщиною, оскільки воно має складну правову, соціальну, технічну й управлінську природу. Запропоновано розглядати покинуте житло як житловий об'єкт, який фактично не використовується за призначенням, перебуває поза активним управлінням власника чи законного користувача, має ознаки правової, фізичної, функціональної або управлінської невизначеності та потребує встановлення правового статусу, технічного стану й подальшого режиму використання. Методологічну основу дослідження становлять системний, нормативно-правовий, порівняльний, інституційний та структурно-функціональний підходи. Визначено суміжні правові режими покинутого житла: беззайвне нерухоме майно, відумерла спадщина, соціальне житло, житло для тимчасового проживання, пошкоджене або знищене житло та комунальне майно територіальних громад. Систематизовано механізми державного регулювання: нормативно-правовий, інституційний, інформаційно-ресурсовий, фінансово-економічний, соціальний, відновлювально-інфраструктурний і контрольний-наглядовий. Наукова новизна полягає у формуванні управлінської логіки інтеграції

придатного покинутого житла до житлового фонду громади за умови захисту права власності, прозорості процедур, технічної оцінки та соціальної спрямованості використання. Практичне значення полягає в можливості застосування результатів у місцевих програмах обліку, відновлення й використання покинутого житла для забезпечення житлом ВПО та інших соціально вразливих груп.

**Ключові слова:** житло, соціальне житло, житлова політика, забезпечення житлом, нормативно-правове регулювання, житловий фонд, механізми державного регулювання, державне управління, житлова інфраструктура, покинуте житло, управління житловим фондом.

### Постановка проблеми у загальному вигляді.

Житлова політика є основною складовою соціальної політики держави, оскільки пов'язана з реалізацією конституційного права людини на житло, забезпеченням соціального захисту населення та відновленням житлової інфраструктури. Відповідно до статті 47 Конституції України, кожен має право на житло, а держава створює умови для його будівництва, придбання або оренди; водночас ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на основі закону за рішенням суду [1].

В умовах повномасштабної війни, внутрішнього переміщення населення, руйнування житлового фонду та зростання потреб у соціальному й тимчасовому житлі особливої актуальності набуває питання ефективного використання наявних житлових ресурсів. За результатами п'ятої швидкої оцінки завданої шкоди та потреби на відновлення України - RDNA5, станом на 31 грудня 2025 року загальна потреба у відновленні та реконструкції України оцінюється майже в 588 млрд дол. США, а житловий сектор належить до найбільших постраждалих секторів [9]. Це зумовлює потребу не лише у будівництві нового житла, а й у виявленні, обліку, правовій кваліфікації та повторному залученні до використання житлових об'єктів, які фактично вибули з активного житлового фонду.

У цьому контексті покинуте житло стає складним об'єктом державного регулювання, у якому перетинаються такі категорії, як: право власності, соціальна функція житла, інтереси територіальних громад, потреби різноманітних груп населення та завдання відновлення житлової інфраструктури. Водночас поняття «покинуте житло» не має самостійного нормативного визначення в українському законодавстві. У практичній площі воно може охоплювати різні правові режими: безхазяйну нерухому річ, відумерлу спадщину, житло з невстановленим або фактично відсутнім власником, невикористовування, пошкоджене чи знищене житло, а також об'єкти, які потенційно можуть бути включені до житлового фонду територіальної громади.

Цивільний кодекс України визначає безхазяйною яка не має власника або власник якої невідомий; безхазяйні нерухомі речі беруться на облік за заявою органу місцевого самоврядування, а після одного року можуть бути передані у комунальну власність за рішенням суду [2]. Окремий режим передбачено для відокремленої спадщини: за винятком спадкоємців або неприйняття ними спадщини, орган місцевого самоврядування звертається до суду, після чого така спадщина може переходити у власність територіальної громади [2].

Разом з тим, покинуте житло не можна ототожнювати лише з безхазяйним майном або відумерлою спадщиною. В умовах війни житло може бути фактично покинутим, але юридично мати власника, який був евакуйований, виїхав за кордон, мобілізований, втратив доступ до документів або не має можливості керувати майном. Тому державне регулювання покинутого житла має обґрунтування на балансі між гарантіями непопущеності права власності, соціальною функцією житла та публічним інтересом територіальної громади.

Важливим етапом трансформації правового поля стало прийняття Закону України «Про основні засади житлової політики» від 13 січня 2026 року № 4751-IX, який визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади житлової політики, спрямовані на реалізацію прав осіб на житлове приміщення та ефективне використання житлового фонду України [3]. У зв'язку з набранням чинності цим Законом Житловий кодекс України втратив чинність, крім окремих положень, які тимчасово продовжують діяти [4]. Це засвідчує перехід до нової моделі житлової політики, орієнтованої на

соціальне, доступне й тимчасове житло, облік житлового фонду та активну участь територіальних громад.

Інституційну основу участі громад у вирішенні житлових питань становить Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», який закріплює право комунальної власності територіальних громад, зокрема, на житловий фонд та інше нерухоме майно [5]. У свою чергу, Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» передбачає правові, організаційні та соціальні засади забезпечення житлом соціально незахищених верств населення [6], що дозволяє розглядати придатне покинуте житло як наявний ресурс розширення соціального житлового фонду після належної правової та технічної оцінки.

Додатковим елементом нормативно-правового поля є Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна...» від 23 лютого 2023 року № 2923-IX який визначає правові й організаційні засади компенсації за пошкоджене та знищене майно, а також створення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок збройної агресії [7]. Порядком функціонування цього реєстру визначено постановою Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 року № 624 [8]. Для проблематики закритого житла ці акти важливі як приклад цифрового обліку житлових об'єктів, який може бути використаний при формуванні інформаційно-реєстраційного механізму управління закритим житлом.

Отже, наукова проблема виникає у відсутності цілісного підходу до покинутого житла як окремого об'єкта державного регулювання в системі реалізації житлової політики. Наявні правові норми регулюють тільки окремі суміжні режими - безхазяйне, відумерлу спадщину, соціальне житло, компенсацію за пошкоджене й знищене майно, комунальну власність та управління житловим фондом. Проте вони не формують завершеного механізму, обліку, правової кваліфікації, технічної оцінки, відновлення та соціально орієнтованого використання покинутого житла, що й зумовлює актуальність цього дослідження.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематика житлової політики, соціального житла, управління житловим фондом і забезпечення прав на житло є предметом досліджень українських і зарубіжних науковців, а також міжнародних організацій, які розглядають житло як базову соціальну потребу, елементи добробуту населення, інструмент просторового розвитку та складової публічної політики.

У міжнародному дискурсі житлова політика дедалі частіше трактується як багатомірною сферою, поєднуює соціальні, економічні, правові, просторові та екологічні цілі. UN-Habitat у підході *Housing at the Center* наголошує, що житло має перебувати в центрі міської та національної політики, а доступ до належного житла є передумовою соціальної інклюзії, безпеки, сталого розвитку та реалізації базових прав людини [10]. OECD у звіті *Brick by Brick: Building Better Housing Policies* розглядає житлову політику через призму трьох взаємопов'язаних цілей - інклюзивності, ефективності та стійкості, підкреслюючи, що державні інструменти мають охоплювати не лише будівництво, а й регулювання землекористування, оренди, податково-бюджетних стимулів, якості житла та доступності житлових послуг [11].

W. Wuyts та J. Marin, досліджуючи управління вільними будинками в Японії, довели, що такі об'єкти не можна розглядати лише як проблему занепаду нерухомості; вони є матеріальним ресурсом, який може бути повторно використаний у логіці циркулярної економіки та сталого розвитку житлового середовища [13]. Для України особливо значущими є дослідження, спрямовані на трансформацію житлової політики в умовах війни,

оновлення житлового законодавства та забезпечення житлом соціально вразливих груп населення. В. Теремецький, О. Аврамова, Х. Майкут, О. Церковна та Р. Крамар обґрунтовують, що ключовою проблемою української житлової політики тривалий час є розвиток сучасної концепції розвитку житлових відносин і їх належного правового регулювання [14, с. 164-173].

О. Кащук, аналізуючи теоретичні засади державної житлової політики в Україні, характеризує житло як соціальну цінність і гарантію економічного розвитку держави, а житлову політику – як сферу публічного управління, що потребує оновлення нормативно-правового забезпечення, узгодження інструментів державного регулювання та врахування потреб осіб, які втратили житло або потребують його поліпшення [15, с. 88-92].

Аналітичне дослідження Cedos щодо державної житлової політики в Україні засвідчує, що українська житлова політика протягом тривалого часу залишалася фрагментарною, переважно орієнтованою на підтримку права власності, тоді як сектор оренди, соціального житла, публічного житлового фонду та даних про житло були недостатньо розвиненими [16].

Аналіз наукових джерел і нормативно-правової бази дає підстави стверджувати, що в українській і зарубіжній літературі достатньо обґрунтовано досліджено питання прав на житло, житло, житловий фонд, забезпечення житлом ВПО, компенсації за соціально-пошкоджене та знищене майно, а також трансформації житлової політики в умовах війни. Водночас недостатньо розробленими залишаються питання державного регулювання саме покинутого житла як самостійного об'єкта публічної політики. відповідно, потребують подальшого обґрунтування: понятійне розмежування покинутого, безхазяйного, невикористовуваного, пошкодженого та відумерлого житла; механізм взаємодії державних органів і органів місцевого самоврядування у виявленні таких об'єктів; цифровий облік покинутого житла; оцінювання його технічного стану; запобіжники захисту права власності; можливості включення придатного житла до соціального, тимчасового або комунального житлового фонду.

Таким чином, невирішеною частиною загальної проблеми є відсутність цілісної моделі державного регулювання покинутого житла, яка б поєднувала нормативно-правові, інституційні, інформаційно-реєстрові, фінансово-економічні, соціальні, відновлювально-інфраструктурні та контрольно-наглядові інструменти в межах сучасної житлової політики України.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Метою статті є наукове обґрунтування механізмів державного регулювання покинутого житла в системі реалізації житлової політики України з урахуванням потреб ефективного управління житловим фондом, розвитку соціального та тимчасового житла, повоєнного відновлення житлової інфраструктури, захисту права власності та посилення ролі територіальних громад у забезпеченні житлом осіб, які його потребують. Для досягнення поставленої мети передбачено вирішення таких завдань: розкрити сутність покинутого житла як об'єкта державного регулювання та житлової політики; визначити нормативно-правові режими, суміжні з категорією покинутого житла: безхазяйне майно, відумерла спадщина, соціальне житло, житло для тимчасового проживання, пошкоджене або знищене житло; систематизувати механізми державного регулювання покинутого житла та запропонувати управлінську логіку інтеграції придатного покинутого житла до системи реалізації житлової політики територіальних громад.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** У системі сучасної житлової політики покинуте житло доцільно розглядати не тільки як об'єкт нерухомості, що фактично не використовується, а як особливий публічно-управлінський об'єкт, який включає вирішення питань праві власності, соціальних функцій житла, потреб територіальної громади, безпеки житлового

середовища та проєкти відновлення житлового фонду. На відміну від традиційного цивільно-правового підходу, який оперує категоріями безхазяйного майна, спадщини, власності та користування, у сфері публічного управління покинуте житло має розглядатися ширше – як наявний ресурс житлової політики, що вимагає виявлення, правової кваліфікації, технічної оцінки, інституційного супроводу та визначення подальшого режиму використання.

Закон України «Про основні засади житлової політики» визначає житлову політику як систему взаємопов'язаних і поступових заходів, спрямованих на створення та забезпечення умов реалізації права особи на житло [3]. Отже, покинуте житло, навіть відсутності його прямого визначення у нормативно-правовій базі може бути включене до предметного поля житлової політики, оскільки воно стосується використання житлового фонду, управління житловими ресурсами та забезпечення населення житлом.

Слід визначити, що покинуте житло як об'єкт державного регулювання має подвійну природу. З одного боку, воно є приватним або комунальним майновим об'єктом, щодо якого мають бути забезпечені гарантії права власності, недоторканності житла та судового захисту. З іншого боку, у тривалому невикористанні, належному управлінні або створенні загрози для сусідніх об'єктів і мешканців таке житло набуває публічного значення, оскільки впливає на стан житлової інфраструктури, безпеку території, санітарні умови, естетичний вигляд населених пунктів і можливості громади щодо забезпечення житлом осіб, які його потребують.

У межах цього дослідження покинуте житло пропонується визначити, як житловий будинок, квартиру, кімнату, житлове приміщення або інший житловий об'єкт, який фактично не використовується за призначенням, перебуває поза активним управлінням власника чи законного користувача, має ознаки правової, фізичної, функціональної чи управлінської невизначеності та потребує встановлення правового статусу, можливого технічного стану та режиму подальшого використання в системі житлової політики держави та територіальної громади.

Таке визначення дає змогу уникнути методологічної помилки, пов'язаної з отождоженням покинутого житла лише з безхазяйним майном. Фактична покинутість житла не завжди означає юридичну відсутність власника. В умовах війни, вимушеної міграції, евакуації, мобілізації, смерті власника без завершення спадкових процедур або втрачених документів житло може бути фактично невикористовуваним, але юридично не бути безхазяйним. Тому державне регулювання покинутого житла має обґрунтування презумпції захисту права власності та необхідності належної правової процедури.

З огляду на це, покинуте житло доцільно аналізувати через кілька взаємопов'язаних ознак. По-перше, це фактична ознака – відсутність проживання, обслуговування або управління житлом протягом тривалого періоду. По-друге, правова ознака – невизначеність або складність встановлення правового статусу власника, користувача чи спадкоємців. По-третє, технічна ознака – фізичне погіршення стану житла, пошкодження, аварійність або непридатність до проживання. По-четверте, соціальна ознака – потенційна можливість використання житла для задоволення потреб осіб, які потребують житлової підтримки. По-п'яте, управлінська ознака – необхідність втручання органів державної влади або місцевого самоврядування для обліку, оцінки, захисту, відновлення чи включення такого житла до житлових програм.

Нормативно-правова складність регулювання покинутого житла виникає в тому, що чинне законодавство України не формує єдиного правового режиму такого об'єкта. Натомість містить низку суміжних режимів, які можуть застосовуватися залежно від конкретної ситуації: безхазяйне майно, відумерла спадщина, соціальне житло, житло для тимчасового проживання,

пошкоджене або знищене житло, комунальне майно, об'єкти житлового фонду територіальної громади. Кожен із цих режимів має власну правову логіку, процедуру набуття або використання, суб'єктів управління та обмеження.

Першим суміжним режимом є безхазяйне нерухоме майно. Другим суміжним режимом є відумерла спадщина. Третім режимом є соціальне життя. Закон України "Про житловий фонд соціального призначення" визначає житловий фонд соціального призначення як сукупність соціального житла, що надається громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту [6]. У контексті досліджуваної проблеми придатне покинуте житло, після належної правової процедури переходу до комунальної власності чи іншої законної форми використання, можна розглядати як відповідні джерела поповнення соціального житлового фонду. Водночас така інтеграція можлива лише за умови дотримання прав власників, проведення технічного обслуговування, відповідності житла мінімальним вимогам до якості та прозорого визначення категорій отримувачів.

Четвертим режимом є житло для тимчасового проживання. Постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 року № 422 затверджує порядок формування фондів житла для тимчасового проживання та порядок надання і користування такими житловими приміщеннями [17]. Постановою Кабінету Міністрів України від 26 червня 2019 року № 582 регулюється формування фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб та порядок надання такого житла у тимчасове користування [18]. Ці акти дають підстави розглядати придатне покинуте житло як можливий резерв для формування тимчасового житлового фонду, особливо в громадах, які приймають значну кількість внутрішньо переміщених осіб. Постанови № 422 і № 582 є чинними нормативними актами, що регулюють формування коштів житла для тимчасового проживання, зокрема для ВПО.

П'ятим режимом є пошкоджене або знищене житло. Закон України № 2923-IX визначає правові та організаційні заходи щодо надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів і диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації, а також забезпечення функціонування Державного реєстру майна, ураженого та знищеного внаслідок збройної агресії [7]. Для дослідження питання покинутого житла цей режим важливий у двох аспектах: по-перше, він дає можливість відмежувати покинутість від фізичного знищення або пошкодження житла; по-друге, створює приклад цифрової інфраструктури обліку житлових об'єктів, який може бути використаний при формуванні реєстру покинутого житла.

Державне регулювання покинутого житла має бути багаторівневим і поєднувати правові, організаційні, інформаційні, фінансові, соціальні та контрольні інструменти. Його мета полягає не у вилученні житла з приватної власності, а у створенні прозорої процедури, яка дозволяє ідентифікувати правовий статус об'єкта, запобігти його подальшому руйнуванню, захистити права власників і водночас використати житловий ресурс в інтересах громади у випадках, прямо передбачених законом.

Першим є нормативно-правовий механізм регулювання покинутого житла. Він установлює понятійних меж покинутого житла, розмежовуючи його з безхазяйним майном, відумерлою спадщиною, аварійним, непридатним, пошкодженим, знищеним, соціальним і тимчасовим житлом. Доцільним є закріплення на рівні підзаконного акта або методичних рекомендацій критеріїв фактичної втрати житла: тривалість невикористання, повідомлення оплати комунальних послуг, повідомлення зареєстрованого місця проживання або фактичного перебування, скарги сусідів, технічне занедбання, небезпека для суміжних будівель, відсутність

контакту з власником або спадкоємцями. При цьому такі критерії мають не каральний, а діагностичний характер і використовуються тільки для ініціювання перевірки правового статусу об'єкта.

Іншим є інституційний механізм, який має забезпечити розподіл повноважень між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, державними реєстраторами, судами, органами соціального захисту, комунальними підприємствами, балансоутримувачами житлового фонду, операторами соціального або доступного житла. Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», територіальним громадам належить право комунальної власності на майно житлового фонду, а органи місцевого самоврядування від імені громади мають правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами комунальної власності [5].

Третім є інформаційно-реєстраційний механізм. Його призначено для формування достовірної бази даних про об'єкти житлового фонду, які мають ознаки покинутості, правової невизначеності, технічної занепаду або наявної придатності до соціального використання. Закон України «Про основні засади житлової політики» передбачає створення та ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи [3], що відкриває можливість для інтеграції даних про житловий фонд, житлові потреби населення, соціальне житло, доступне житло, службове житло та об'єкти, які можуть бути залучені до реалізації житлових програм.

Четвертим є фінансово-економічний механізм. Він має охоплювати джерела фінансування інвентаризації, технічного обстеження, судових процедур, охорони, консервації, ремонту, реконструкції або енергоєфективної модернізації покинутого житла. Джерелами можуть бути кошти місцевих бюджетів, державні субвенції, міжнародна технічна допомога, грантові програми, кошти відновлення фондів, державно-приватне партнерство, соціальні інвестиції, а також спеціальні місцеві програми управління житловим фондом. При цьому фінансування має бути прив'язане до правового статусу об'єкта: приватне житло не може бути відремонтовано або передано у користування без законної підстави, тоді як житло, що перейшло в комунальну власність, може бути включено до місцевих програм відновлення і житлового забезпечення.

П'ятим є соціальний механізм. Його зміст передбачає визначення категорій осіб, для яких може бути використано придатне житло після його правової інтеграції до житлового фонду громади. Йдеться передусім про внутрішньо переміщених осіб, осіб, житло яких було знищено або пошкоджено, дітей-сиріт та осіб із їх числа, осіб з інвалідністю, багатодітної сім'ї, ветеранів, військовослужбовців, людей похилого віку, працівників критичної інфраструктури та інших осіб, які потребують житлової підтримки. Соціальний механізм має забезпечити не лише надання житла, а й справедливість доступу, прозорість черги, відповідність потребам житла отримувачам, тимчасовість або сталість користування залежно від правового режиму.

Шостим є відновлювально-інфраструктурний механізм. Покинуте житло часто потребує технічного обстеження, ремонту, реконструкції, підключення до інженерних мереж, усунення аварійних загроз, енергоєфективної модернізації та приведення до мінімальних вимог споживчої якості житла. Закон № 4751-IX орієнтує житлову політику на встановлення вимог до споживчої якості житла, ефективного використання житлових фондів та розширення житлового фонду шляхом нового будівництва, реконструкції, реставрації та капітального ремонту [3]. Це дозволяє розглянути відновлення покинутого житла як складову не лише майнового управління, а й інфраструктурної модернізації житлового середовища.

Сьомим є контрольно-наглядний механізм. Він має запобігти незаконній зайнятості житла, самовільному вселенню, рейдерському оформленню прав,

корупційним рішенням передачі щодо майна, непрозорому розподілу житла, нецільовому використанню коштів на ремонт і порушенням прав власників або спадкоємців. Контроль має підключати внутрішній муніципальний, громадський контроль, відкритість

реєстрових даних у межах, допустиме законодавство про персональні дані, судовий контроль за переходом майна у комунальну власність та періодичну аудиторську звітність громади про використання житлового фонду (табл. 1).

Таблиця 1

**Механізми державного регулювання покинутого житла**

Механізм	Зміст механізму	Основні інструменти	Очікуваний результат
Нормативно-правовий	Розмежування покинутого, безхазяйного, відумерлого, пошкодженого, соціального і тимчасового житла	Законодавче визначення, критерії ідентифікації, судові процедури, місцеві положення	Правова визначеність і мінімізація ризику порушення права власності
Інституційний	Розподіл повноважень між державою, громадами, судами, реєстраторами, соціальними службами	Координаційні групи, відповідальні структурні підрозділи, міжвідомча взаємодія	Узгоджене управління житловими об'єктами
Інформаційно-реєстровий	Облік об'єктів з ознаками покинутості та інтеграція даних до житлової інформаційної системи	Реєстр об'єктів, технічні паспорти, фотофіксація, інтеграція з державними реєстрами	Прозорість, доказовість і планування житлової політики на основі даних
Фінансово-економічний	Забезпечення ресурсів для обстеження, консервації, ремонту, реконструкції та утримання житла	Місцеві програми, державні субвенції, гранти, міжнародна допомога, державно-приватне партнерство	Повернення житла до функціонального використання
Соціальний	Визначення цільових груп отримувачів і справедливих правил доступу до житла	Черги, соціальний відбір, договори користування, моніторинг потреб	Розширення доступу до житла для вразливих груп
Відновлювально-інфраструктурний	Технічне обстеження, ремонт, реконструкція, енергоефективна модернізація	Акти обстеження, проєктно-кошторисна документація, ремонтні програми	Підвищення якості житлового фонду громади
Контрольно-наглядовий	Запобігання незаконному використанню, корупційним ризикам і порушенню прав власників	Аудит, громадський контроль, судовий контроль, відкриті звіти	Законність, прозорість і довіра до житлової політики

Джерело: сформовано автором на основі [1–8; 10–18]

Управлінська логіка інтеграції придатного покинутого житла до системи реалізації житлової політики територіальних громад має будуватися як послідовний цикл, у якому кожний етап має власну мету, відповідального суб'єкта, правову підставу і результат. Такий цикл не повинен підміняти право власності адміністративним рішенням. Його призначення – забезпечити, щоб кожен об'єкт із ознаками покинутості пройшов прозору процедуру від первинного виявлення до можливого включення у житловий фонд громади лише у випадках, прямо передбачених законом.

Отже, покинуте житло в системі житлової політики слід розглядати як багаторежимний об'єкт державного регулювання, який не зводиться до безхазяйного майна, але може в окремих випадках набувати правового режиму безхазяйної нерухомості, відумерлої спадщини, соціального житла, житла для тимчасового проживання або пошкодженого житлового об'єкта. Ефективне управління цим ресурсом потребує поєднання нормативно-правового, інституційного, інформаційно-реєстрового, фінансово-економічного, соціального, відновлювально-інфраструктурного та контрольно-наглядового механізмів. У прикладному вимірі це означає необхідність формування в територіальних громадах прозорої процедури виявлення, обліку, правової кваліфікації, технічної оцінки, відновлення і соціально орієнтованого використання покинутого житла як потенційного ресурсу реалізації житлової політики.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** У результаті дослідження обґрунтовано, що покинуте житло є складним об'єктом державного регулювання та житлової політики, який не можна ототожнювати лише з безхазяйним майном або відумерлою спадщиною. Його специфіка полягає у поєднанні фактичної невикористаності, можливої правової невизначеності, технічного занепаду, соціальної значущості та потенційної придатності для повторного залучення до житлового фонду територіальної громади.

Встановлено, що чинне законодавство України регулює лише окремі суміжні режими покинутого житла: безхазяйне нерухоме майно, відумерлу спадщину, соціальне житло, житло для тимчасового проживання,

пошкоджене або знищене житло, а також комунальне майно територіальних громад. Водночас відсутність єдиного правового підходу ускладнює формування послідовної управлінської практики щодо виявлення, обліку, правової кваліфікації, технічної оцінки, відновлення та подальшого використання таких об'єктів.

Доведено, що державне регулювання покинутого житла має ґрунтуватися на балансі між публічним інтересом, соціальною функцією житла та гарантіями непопущеності права власності. Фактична покинутість житла не завжди означає юридичну відсутність власника, особливо в умовах війни, внутрішнього переміщення населення, евакуації чи втрати доступу до документів.

Систематизовано основні механізми державного регулювання покинутого житла: нормативно-правовий, інституційний, інформаційно-реєстровий, фінансово-економічний, соціальний, відновлювально-інфраструктурний та контрольно-наглядовий.

Запропонована управлінська логіка інтеграції придатного покинутого житла передбачає такі етапи: виявлення об'єкта, перевірка права власності, правова класифікація, технічне обстеження, визначення придатності, вибір режиму використання, фінансування відновлення, включення до житлового фонду громади, надання житла цільовим групам і подальший контроль. Такий підхід дозволяє перейти від ситуативного реагування до системного управління житловими ресурсами територіальних громад.

Практичне значення дослідження полягає в тому, що покинуте житло може розглядатися як додатковий ресурс реалізації житлової політики, зокрема для розвитку соціального житла, житла для тимчасового проживання, розміщення внутрішньо переміщених осіб, осіб, які втратили житло внаслідок війни, та інших соціально вразливих категорій населення.

Подальші дослідження доцільно спрямувати на розроблення методики ідентифікації покинутого житла, формування цифрового реєстру таких об'єктів, визначення критеріїв їх технічної придатності, оцінювання фінансової доцільності відновлення та розроблення типових місцевих програм управління покинутим житлом у територіальних громадах

**Література.**

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/254k/96-vp>
2. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
3. Про основні засади житлової політики: Закон України від 13.01.2026 № 4751-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/4751-20>
4. Житловий кодекс України: Кодекс України від 30.06.1983 № 5464-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/5464-10>
5. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/280/97-vp>

6. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.2006 № 3334-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3334-15>
7. 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... : Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2923-20>
8. Деякі питання забезпечення функціонування Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій... : постановва Кабінету Міністрів України від 13.06.2023 № 624. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/624-2023-ii>
9. Ukraine Fifth Rapid Damage and Needs Assessment – RDNA5: February 2022 – December 2025 / World Bank Group, Government of Ukraine, European Commission, United Nations. 2026. URL: <https://www.undp.org/ukraine/publications/ukraine-fifth-rapid-damage-and-needs-assessment-rdna5-february-2022-december-2025>
10. UN-Habitat. Housing at the Centre of the New Urban Agenda. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme, 2015. URL: <https://unhabitat.org/housing-at-the-centre-of-the-new-urban-agenda>
11. OECD. Brick by Brick: Building Better Housing Policies. Paris: OECD Publishing, 2021. URL: [https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/05/brick-by-brick\\_eb010639/b453b043-en.pdf](https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/05/brick-by-brick_eb010639/b453b043-en.pdf)
12. Tools to Deal with Vacant Housing. Brussels: Housing Europe, 2023. URL: [https://www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2024/12/Tools%20to%20Deal%20with%20Vacant%20Housing\\_Sept%202023.pdf](https://www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2024/12/Tools%20to%20Deal%20with%20Vacant%20Housing_Sept%202023.pdf)
13. Wuys W., Marin J. Understanding and Managing Vacant Houses in Support of a Material Stock-Type Society – The Case of Kitakyushu, Japan. *Sustainability*. 2020. Vol. 12. No. 13. Article 5363. DOI: <https://doi.org/10.3390/su12135363>
14. Teremetskiy V., Avramova O., Maikut Kh., Tserkovna O., Kramar R. Current situation and transformation ways of housing policy in Ukraine. *Social and Legal Studies*. 2024. Vol. 7. No. 1. P. 164–173. DOI: <https://doi.org/10.32518/sals1.2024.164>
15. Кашук О. Д. Теоретичні засади державної житлової політики в Україні: сучасний стан та перспективи подальших досліджень. *Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування*. 2022. Т. 33(72). № 3. С. 88–92. DOI: <https://doi.org/10.32838/TNU-2663-6468/2022.3/15>
16. Ломоносова Н., Федорів П. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. Київ: Cedoss, 2019. URL: <https://cedos.org.ua/researches/derzhavna-zhytlova-polityka-v-ukraini-suchasnyi-stan-ta-perspektyvy-reformuvannia/>
17. Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання... : постановва Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 № 422. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/422-2004-ii>
18. Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб... : постановва Кабінету Міністрів України від 26.06.2019 № 582. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/582-2019-ii>

## References.

1. Constitution of Ukraine No. 254k/96-VR. (1996). <https://zakon.rada.gov.ua/go/254k/96-ii>
2. Civil Code of Ukraine No. 435-IV. (2003). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
3. Law of Ukraine No. 4751-IX *On the Basic Principles of Housing Policy*. (2026). <https://zakon.rada.gov.ua/go/4751-20>
4. Housing Code of Ukraine No. 5464-X. (1983). <https://zakon.rada.gov.ua/go/5464-10>
5. Law of Ukraine No. 280/97-VR *On Local Self-Government in Ukraine*. (1997). <https://zakon.rada.gov.ua/go/280/97-ii>
6. Law of Ukraine No. 3334-IV *On the Social Housing Fund*. (2006). <https://zakon.rada.gov.ua/go/3334-15>
7. Law of Ukraine No. 2923-IX *On Compensation for Damage and Destruction of Certain Categories of Real Estate Objects as a Result of Combat Operations, Terrorist Acts, Sabotage Caused by the Armed Aggression of the Russian Federation Against Ukraine...* (2023). <https://zakon.rada.gov.ua/go/2923-20>
8. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 624 *Certain Issues of Ensuring the Functioning of the State Register of Property Damaged and Destroyed as a Result of Combat Operations...* (2023). <https://zakon.rada.gov.ua/go/624-2023-ii>
9. World Bank Group, Government of Ukraine, European Commission, & United Nations. (2026). *Ukraine fifth rapid damage and needs assessment – RDNA5: February 2022 – December 2025*. <https://www.undp.org/ukraine/publications/ukraine-fifth-rapid-damage-and-needs-assessment-rdna5-february-2022-december-2025>
10. UN-Habitat. (2015). *Housing at the centre of the new urban agenda*. <https://unhabitat.org/housing-at-the-centre-of-the-new-urban-agenda>
11. OECD. (2021). *Brick by brick: Building better housing policies*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
12. Housing Europe. (2023). *Tools to deal with vacant housing*. [https://www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2024/12/Tools%20to%20Deal%20with%20Vacant%20Housing\\_Sept%202023.pdf](https://www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2024/12/Tools%20to%20Deal%20with%20Vacant%20Housing_Sept%202023.pdf)
13. Wuys W., & Marin J. (2020). Understanding and managing vacant houses in support of a material stock-type society – The case of Kitakyushu, Japan. *Sustainability*, 12(13), Article 5363. <https://doi.org/10.3390/su12135363>
14. Teremetskiy V., Avramova O., Maikut Kh., Tserkovna O., & Kramar R. (2024). Current situation and transformation ways of housing policy in Ukraine. *Social and Legal Studies*, 7(1), 164–173. <https://doi.org/10.32518/sals1.2024.164>
15. Kашук О. Д. (2022). Теоретичні засади державної житлової політики в Україні: сучасний стан та перспективи подальших досліджень [Theoretical foundations of the state housing policy in Ukraine: current state and prospects for further research]. *Scientific Notes of TNU named after V. I. Vernadsky. Series: Public Management and Administration*, 33(72), 3, 88–92. <https://doi.org/10.32838/TNU-2663-6468/2022.3/15>
16. Ломоносова, Н., & Федорів, П. (2019). *Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування* [State housing policy in Ukraine: current state and prospects for reform]. Cedoss. <https://cedos.org.ua/researches/derzhavna-zhytlova-polityka-v-ukraini-suchasnyi-stan-ta-perspektyvy-reformuvannia/>
17. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 422 *On Approval of the Procedure for the Formation of Housing Funds for Temporary Residence...* (2004). <https://zakon.rada.gov.ua/go/422-2004-ii>
18. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 582 *On Approval of the Procedure for the Formation of Housing Funds for Temporary Residence of Internally Displaced Persons...* (2019). <https://zakon.rada.gov.ua/go/582-2019-ii>

## Abstract.

Zhuk O., Vlasenko O. *Mechanisms of state regulation of abandoned housing in the system of housing policy implementation.*

The article provides a scientific justification for the mechanisms of state regulation of abandoned housing within the system of housing policy implementation in Ukraine. The relevance of the study is determined by growing housing needs amid war, internal displacement, and the destruction of the housing stock, as well as the need for the effective use of housing resources within territorial communities. It is argued that abandoned housing cannot be reduced only to ownerless property or escheated inheritance, since it has a complex legal, social, technical, and managerial nature. The article defines abandoned housing as a residential object that is not used for its intended purpose, remains outside the active management of the owner or legal user, has signs of legal, physical, functional, or managerial uncertainty, and requires clarification of its legal status, technical condition, and further mode of use. The methodology combines systemic, legal, comparative, institutional, and structural-functional approaches. The paper identifies related legal regimes: ownerless immovable property, escheated inheritance, social housing, temporary housing, housing damaged or destroyed, and communal property of territorial communities. The main regulatory mechanisms are systematized: legal, institutional, information-register, financial-economic, social, recovery-infrastructure, and supervisory control. The scientific novelty lies in developing a managerial logic for incorporating suitable abandoned housing into the housing stock of a territorial community, if property rights are protected, procedures are transparent, technical assessments are carried out, and the social purpose of housing use is ensured. The practical significance of the results is determined by their application in local programs to identify, register, restore, and use abandoned housing as an additional resource for providing housing to internally displaced persons, people who have lost their homes because of war, and other socially vulnerable groups.

**Keywords:** housing, social housing, housing policy, housing provision, regulatory and legal regulation, housing stock, state regulation mechanisms, state administration, housing infrastructure, abandoned housing, housing stock management.

Стаття надійшла до редакції 23.08.2025 р.

## Бібліографічний опис статті:

Жук О. І., Власенко О. А. Механізми державного регулювання покинутого житла у системі реалізації житлової політики. Актуальні проблеми інноваційної економіки та права. 2025. № 4. С. 163-167.  
Zhuk O., Vlasenko O. Mechanisms of state regulation of abandoned housing in the system of housing policy implementation. *Actual problems of innovative economy and law*. 2025. No. 4, pp. 163-167.