04D

Публічно-приватне партнерство для забезпечення житлом ВПО

Як нова нормативно-правова база публічно-приватного партнерства може сприяти розвитку житлової сфери, вирішенню житлових питань внутрішньо переміщених осіб та залученню приватних інвестицій у відновлення України, що потрібно для ефективного запуску та реалізації відповідних проєктів.

Публічно-приватне партнерство

для забезпечення житлом ВПО

Юрій Дьякон | БФ «Право на захист» | Київ, 4 листопада 2026

ПРАВО НА ЗАХИСТ
Благодійний фонд

UKRAINE HOUSING
ANNUAL CONFERENCE
Rebuilding Homes, Restoring Communities:
Scaling Housing Solutions for Recovery and Growth

THE WORLD BANK
IBRD • IDA | WORLD BANK GROUP

URTF
UKRAINE RELIEF, RECOVERY, RECONSTRUCTION AND REFORM TRUST FUND

SURGE
Sustainable Urban and Regional Development

Federal Ministry
Finance
Republic of Austria

Правове регулювання публічно-приватного партнерства в Україні:

2010 - 2025

ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНЕ ПАРТНЕРСТВО (ДПП)

Закон України «Про державно-приватне партнерство» № 2404-VI від 01 липня 2010 року

- Чинний з 30.10.2010 року до 31.10.2025 року
- **Строк ДПП — від 5 до 50 років**
- Новозбудоване майно — державна/комунальна власність
- **Обмежене застосування у сфері житла** (будівництво та капітальний ремонт зруйнованих будинків внаслідок бойових дій на території АТО, встановлення модульних будинків та будівництво тимчасового житла для ВПО)
- **Ініціювати ДПП може як публічний, так і приватний партнер**

з 31 жовтня 2025

ПУБЛІЧНО-ПРИВАТНЕ ПАРТНЕРСТВО (ППП)

Закон України «Про публічно-приватне партнерство» № 4510-IX від 19 червня 2025 року

- Набрав чинності 31.10.2025 року
- Нова термінологія, ознаки та механізми
- **Винятки для житла: строк менше 5 років; відсутні обмеження, яке житло може будуватися; спрощена процедура для договорів, за якими очікувана вартість спорудженого житла менше 5 538 000 Євро**
- **Приватні особи можуть набувати право власності на житло**
- **Введено поняття «допоміжного майна», яке може бути у власності приватного партнера**
- **Ініціювати ППП може виключно публічний партнер**

З 20 жовтня 2019 року діє *Закон України «Про концесію» №155-IX від 3 жовтня 2019 року* (вид ДПП/ППП, що здійснюються на умовах договору концесії, який передбачає передачу концесіонеру переважної частини операційного ризику у спосіб, за яким джерелом переважної частини доходів концесіонера є платежі від користувачів (споживачів))

Стан реалізації державно-приватного партнерства в Україні (станом на 01.01.2026)*

201
договір
укладено

Реалізуються



19

Не реалізуються (114 не виконуються, 57 розірвані/закінчився термін дії)



171

Призупинено (у зв'язку зі збройною агресією)

11

З 19 договорів, що реалізуються:

- 7 — концесійні договори
- 4 — договори про спільну діяльність
- 8 — інші договори

⚠ Жоден проєкт державно-приватного партнерства з будівництва житла, в тому числі тимчасового для ВПО або модульних будинків, не реалізовувався.

Основна причина: встановлений мінімальний 5-річний строк для договору ДПП + фінансування житла для ВПО через гуманітарну допомогу поза механізмом ДПП

* - за даними Департаменту у сфері публічних закупівель та конкурентної політики Мінекономіки

Що змінилося при переході від ДПП до ППП у сфері житла?

Аспект	ДПП (до 2025)	ППП (з 2025)
Мінімальний строк	Не менше 5 років	**Менше 5 років — для проєктів будівництва житла**
Власність на новозбудоване житло	Тільки державна / комунальна власність	**Можлива приватна власність фізичних осіб-вигодонабувачів**
Доступне та соціальне житло	Не визначалося окремо	**Закон про ППП не встановлює обмежень щодо будівництва житла за його видом чи призначенням.** Ст. 24 Закону України «Про основні засади житлової політики» № 4751-IX від 13 січня 2026 року**: ППП як механізм будівництва виключно доступного житла**
Допоміжне майно	Не передбачалося	**Може бути у приватній власності приватного партнера**
Тимчасове житло для ВПО	Визначено як один із видів	Формально можливо, але потребує узгодження з Законом № 4751-IX
Підзаконна база	Розвинена	У процесі розробки (строк до 01.08.2026 року)

Загальна проблема для ППП: відсутність підзаконної бази

Закон України «Про ППП» зобов'язав прийняти підзаконні акти до 01 серпня 2026 року

Кабінет Міністрів України (16 актів)

- Порядок проведення аналізу концептуальної записки щодо здійснення ППП ✅
- Порядок проведення аналізу ефективності здійснення ППП ✅
- Порядок визначення приватного партнера ✅
- Порядок залучення та використання грантів для проєктів ППП
- Порядок надання додаткової підтримки ППП при збільшенні державної підтримки
- Методика розрахунку мін. площі житлової забудови для партнера та вигодонабувачів
- Порядок функціонування електронної торгової системи (ЕТС) *та інші*

8 постанов КМУ потребують приведення у відповідність до Закону «Про ППП».

Мінекономіки (9 актів)

- Методика аналізу ефективності ППП (плата за експлуатаційну готовність)
- Методичні рекомендації для проєктів ППП з будівництва житла
- Порядок розрахунку вартості проєкту ППП публічним партнером
- Форма та порядок щорічного звіту публічних партнерів
- Методичні рекомендації щодо оцінки технічних конкурсних пропозицій
- Примірна конкурсна документація для житлових ППП-проєктів *та інші*

4 накази потребують приведення у відповідність до Закону «Про ППП»

Без підзаконної бази механізм ППП у сфері житла не функціонуватиме

Проблема ППП щодо житла: неузгодженість між законами

Закон «Про основні засади житлової політики» vs Закони «Про ППП»/ «Про концесію»

Ст. 24 Закону України «Про основні засади житлової політики» передбачає застосування ППП як механізм будівництва лише доступного житла. Закони «Про ППП» та «Про концесію» передбачають застосування ППП для будь-якого житла. Існує неузгодженість.

Тимчасове житло для ВПО — поза ППП?

Житло для тимчасового проживання надається безоплатно і воно не є «доступним житлом», тобто не підпадає під ст. 24 Закону «Про основні засади житлової політики». Питання можливості будівництва публічними партнерами (в першу чергу ОМС) тимчасового житла через ППП Законом «Про основні засади житлової політики» не врегульовано.

Статус «оператора доступного житла»

Ст. 25 Закону «Про основні засади житлової політики» може трактуватися таким чином, що будівництво доступного житла здійснюють виключно оператори доступного житла. Тобто основним видом статутної діяльності приватного партнера має бути будівництво саме доступного житла, що значно обмежує приватних партнерів.

Розпорядження житлом, отриманим приватним партнером у власність

Відсутність в законодавстві чіткого механізму будівництва, розподілу та використання доступного житла, збудованого приватним партнером-оператором доступного житла створює невизначеність щодо способу відчуження частки доступного житла, яке може бути передано приватному партнеру у власність за договором ППП.

Потрібне системне узгодження норм Законів № 4751-IX, № 4510-IX та № 155-IX щодо всіх видів житла!

Official Use Only

Необхідні дії: законодавчий та нормативний рівень

Крім прийняття відповідних нормативних актів на виконання Закону «Про ППП», для повноцінного запуску ППП у сфері житла необхідно прийняти:

Верховна Рада України

- Закон України «Про соціальне житло»
- Закон України «Про доступне житло»
- Про внесення змін до деяких законів України (щодо узгодження норм, які стосуються особливостей ППП з будівництва та обслуговування всіх видів житла - доступного, соціального та житла для тимчасового проживання)

Кабінет Міністрів України

- Порядок набуття статусу оператора соціального та доступного житла
- Порядок надання соціального та доступного житла та розрахунку плати за нього
- Примірні договори оренди соціального та службового житла
- Перелік категорій осіб, яким надається службове житло

Мінрегіон

- Наказ про загальні та мінімальні вимоги до споживчої якості житла — до початку будь-якого нового будівництва в рамках ППП
- Методичне керівництво для органів влади та місцевого самоврядування щодо підготовки ППП-проєктів у сфері житла

Прийняття Законів України «Про соціальне житло» та «Про доступне житло» прямо передбачено частиною сьомою статті 24 та частиною тринадцятою статті 29 Закону України «Про основні засади житлової політики» № 4751-IX від 13 січня 2026 року

PANEL

Discussion



Юрій Дьякон

Провідний юрист з питань адвокації
БФ “Право на захист”,
кандидат економічних наук,
науковий співробітник ДУ “Інститут
економіко-правових досліджень
імені В.К.Мамутова НАН України”



Микола Силенко

Експерт зі стратегічного
планування та PIM Асоціації
територіальних громад,
операційний
директор Boosters Consulting,
кандидат економічних наук



Віталій Глянцев

Адвокат,
член Ради Комітету Національної
асоціації адвокатів України з
питань будівельного права,
юридичний радник та менеджер
проєктів Housing Institute

Official Use Only

Дякуємо за увагу

Vision without execution is hallucination.

y.diakon@r2p.org.ua | https://r2p.org.ua/