



ЗВІТ

ЩОДО ПРАВА НА ЖИТЛО В КОНТЕКСТІ ЄВРОПЕЙСЬКИХ СТАНДАРТІВ ТА КРАЩИХ ЄВРОПЕЙСЬКИХ ПРАКТИК

Підготовлено **Подрігом Кенна** (Padraic Kenna),
консультантом Ради Європи,
професором Університету Голвея, Ірландія

Серпень 2024 року

ЗМІСТ

1. Вступ	3
2. Право на житло відповідно до Європейської соціальної хартії	3
Стаття 16 – Право сім'ї на соціальний, правовий та економічний захист.....	3
Стаття 31 – Кожен має право на житло	5
Реалізація та фактична сфера застосування статей 16 і 31	7
3. Стандарти та кращі практики, пов'язані із соціальним житлом	8
Довгострокові стандарти управління та обслуговування	12
Фінансування соціального житла	12
Участь орендарів	13
4. Висновки Європейського комітету з соціальних прав щодо статті 31 стосовно України та аспекти, які слід враховувати при розробці нового законодавства про соціальне житло	16
Додаток 1. Житлові площі у дев'яти європейських країнах — Л. Апполоні, Д. Д'Алессандро (2021). Витяг з дослідження	21
Додаток 2. Обов'язкова мінімальна площа та стандарти — Ірландія	22

1. ВСТУП

Цей звіт підготовлений Радою Європи в межах проєктів «Посилення соціального захисту в Україні» та «Сприяння розробці житлових рішень для осіб, постраждалих від війни в Україні», що реалізуються на виконання Плану дій Ради Європи для України «Стійкість, відновлення та відбудова» на 2023-2026 роки. У ньому викладено інформацію щодо права на житло в контексті європейських стандартів та кращих європейських практик, зосереджуючись на Європейській соціальній хартії та практиці Європейського комітету з соціальних прав (ЄКСП), а також інших відповідних стандартах. У звіті розглядаються питання про те, хто має право на соціальне житло, стандарти соціального житла, а також аналізуються Висновки ЄКСП за 2023 рік щодо України.

Європейська соціальна хартія — це договір Ради Європи від 1961 року, що є комплексним набором міжнародних стандартів щодо соціальних прав і механізмом моніторингу їх впровадження в державах, які її ратифікували. Хартія гарантує основні соціальні та економічні права як доповнення до Європейської конвенції з прав людини, яка стосується громадянських і політичних прав. Вона гарантує широкий спектр повсякденних прав людини, пов'язаних із працевлаштуванням, житлом, охороною здоров'я, освітою, соціальним захистом та добробутом. Особлива увага в Хартії приділяється захисту вразливих груп осіб, таких як люди похилого віку, діти, люди з інвалідністю та мігранти. Хартія вимагає гарантування здійснення передбачених нею прав без дискримінації. Жодний інший правовий документ на загальноєвропейському рівні не може забезпечити настільки широкий та повний захист соціальних прав, як Хартія, що також слугує орієнтиром у праві Європейського Союзу; більшість соціальних прав, що містяться у Хартії ЄС про основоположні права, базуються на відповідних статтях Європейської соціальної хартії. Україна ратифікувала Європейську соціальну хартію (переглянуту) 21 грудня 2006 року, прийнявши 76 із 98 пунктів.

Україна ратифікувала статтю 16 Європейської соціальної хартії про право сім'ї на соціальний, правовий та економічний захист, а також пункти 1 та 2 статті 31 про право на житло. ЄКСП надав детальні висновки щодо національних звітів і рішень у зв'язку з колективними скаргами, які визначають стандарти та зобов'язання держав у застосуванні положень Європейської соціальної хартії, які вони ратифікували.

2. ПРАВО НА ЖИТЛО ВІДПОВІДНО ДО ЄВРОПЕЙСЬКОЇ СОЦІАЛЬНОЇ ХАРТІЇ

Право на житло розглядається у статтях 16 та 31 (а також частково у статті 15) Європейської соціальної хартії та Переглянутої хартії, а Європейський комітет з соціальних прав (ЄКСП) детально розглядає ці права у своїй практиці. Україна ратифікувала статтю 16, а також статтю 31 (пункти 1 та 2).

Стаття 16 – Право сім'ї на соціальний, правовий та економічний захист

Стаття 16 передбачає, що сім'я як основна одиниця суспільства має право на належний соціальний, правовий та економічний захист для забезпечення її всебічного розвитку. Стаття 16 гарантує право сімей на належне житло.¹ ... Комітет нагадує про свою попередню практику, згідно з якою для того, аби відповідати вимогам статті 16 держави повинні сприяти наданню сім'ям належного житла, враховувати потреби сімей у житловій політиці та забезпечувати, щоб існуюче житло відповідало належному рівню та мало необхідні зручності (наприклад, опалення та електроенергію). Комітет наголосив, що належне житло означає не лише приміщення, якість якого не повинна бути нижчою за визначений стандарт, і яке повинно мати необхідні зручності, але й те, що житло повинно бути

¹ «Європейський центр захисту прав ромів (ERRC) проти Болгарії» (European Roma Rights Center (ERRC) v. Bulgaria), скарга № 31/2005, рішення про прийнятність від 10 жовтня 2005 р., §9.

відповідного розміру, враховуючи склад сім'ї, яка там проживає. Крім того, зобов'язання сприяти та надавати житло поширюється і на захист від незаконного виселення.²

Держави-учасниці повинні вжити необхідних юридичних і практичних заходів для ефективного захисту права на належне житло відповідно до статті 16. Цієї мети слід досягти протягом розумного терміну, із вимірjuвальним прогресом в тому обсязі, що відповідає максимальному використанню наявних ресурсів.³ Частина статті 16, яка стосується права сімей на належне житло і, зокрема, права не бути позбавленими притулку, також застосовується до іноземних сімей, які перебувають у країні незаконно.⁴

Для забезпечення задовільного застосування права на сімейне житло відповідно до статті 16, держави-учасниці повинні:

- a. вжити необхідних правових, фінансових та операційних заходів для забезпечення стабільного прогресу у досягненні цілей, встановлених Хартією;
- b. вести змістовну статистику потреб, ресурсів і результатів;
- c. проводити регулярні перевірки впливу прийнятих стратегій;
- d. встановити графік і не відкладати на невизначений строк досягнення цілей на кожному етапі;
- e. приділяти особливу увагу впливу прийнятих політик на кожену категорію зацікавлених осіб, особливо на найбільш вразливих.⁵

ЄКСП розглядатиме ситуацію кожної держави-учасниці відповідно до її заслуг та специфіки, аналізуючи кожний випадок індивідуально, з урахуванням усіх факторів, що стосуються обставин справи.⁶

Ефективність права на належне житло відповідно до статей 16 та 31 також вимагає його правового захисту за допомогою належних процесуальних гарантій проти виселення.⁷ У таких випадках мешканці та орендарі повинні мати доступ до неупереджених і доступних судових чи інших засобів правового захисту, з ефективною процедурою оскарження.

Якщо сім'ї було переміщено внаслідок війни, держави-учасниці несуть позитивне зобов'язання відповідно до статті 16 вжити відповідних заходів для забезпечення житлом і гарантій проти незаконного виселення сімей переміщених осіб, які втратили права на житло та висловили чітке бажання повернутися до своєї країни, або яким відмовили у поверненні через відсутність житла та інших форм захисту.⁸

Що стосується вразливих груп населення, якщо дефіцит засобів медичного обслуговування та соціальних служб, адаптованих до потреб осіб із важкими формами інвалідності, призводить до того, що багато сімей живуть у нестабільних умовах, що підриває їхню згуртованість, це означає відсутність захисту сім'ї як одиниці суспільства, що означає порушення статті 16 Хартії.⁹ Це також стосується ромів, які внаслідок своєї історії стали специфічною групою соціально уразливих меншин.¹⁰

² «Європейський центр захисту прав ромів (ERRC) проти Греції» (European Roma Rights Centre (ERRC) v. Greece), скарга № 15/2003, рішення по суті від 8 грудня 2004 р., §24.

³ «Міжнародна федерація за права людини (FIDH) проти Бельгії» (International Federation of Human Rights (FIDH) v. Belgium), скарга № 62/2010, рішення від 21 березня 2013 р., §113.

⁴ «Міжнародний захист дітей» (DCI) проти Бельгії» (Defence for Children International (DCI) v. Belgium), скарга № 69/2011, рішення по суті від 20 жовтня 2012 р., §136.

⁵ «FEANTSA проти Франції» (FEANTSA v France), скарга № 39/2006, рішення по суті від 5 грудня 2007 р., §56.

⁶ «Міжнародна федерація за права людини (FIDH) проти Ірландії» (International Federation for Human Rights (FIDH) v. Ireland), скарга № 110/2014, рішення по суті від 12 травня 2017 р., §110.

⁷ Висновки 2015, Австрія.

⁸ «Центр прав на житло та виселення (COHRE) проти Хорватії» (Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE) v. Croatia), скарга № 52/2008, рішення по суті від 22 червня 2010 р., §63.

⁹ «Міжнародна федерація за права людини (FIDH) проти Бельгії», скарга № 75/2011, рішення по суті від 18 березня 2013 р., §187.

¹⁰ «Центр прав на житло та виселення (COHRE) проти Італії» (Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE) v. Italy), скарга № 58/2009, рішення по суті від 25 червня 2010 р., §§ 39-40.

Права та обов'язки, що виникають із юридичного визнання житла, повинні застосовуватися до всіх його форм, включаючи альтернативні форми, такі як фургони.¹¹

Стаття 31 — Кожен має право на житло

Стаття 31 є найбільш змістовною у Соціальній хартії щодо права на житло та охоплює три елементи: сприяння доступу до житла належного рівня, запобігання бездомності та її скорочення з метою поступової ліквідації, а також встановлення на житло цін, доступних для малозабезпечених осіб (Україна ще не ратифікувала цю частину в пункті 3 статті 31). Сфера застосування цієї статті також включає біженців, які мають розглядатися якомога сприятливіше.¹² Право на притулок має гарантуватися особам, які перебувають на території країни незаконно, у тому числі дітям, доки вони перебувають під юрисдикцією держави.¹³

Доступ до належного житла — у пункті 1 статті 31 зазначено:

З метою забезпечення ефективного здійснення права на житло Сторони зобов'язуються вживати заходів, спрямованих на сприяння доступу до житла належного рівня.

Держави-учасниці повинні гарантувати кожному право на належне житло.¹⁴ Це передбачає вжиття юридичних і практичних заходів, необхідних і належних для ефективного захисту цього права.¹⁵ Це також вимагає надання відповідних процесуальних гарантій та доступу до неупереджених і доступних судових чи інших засобів правового захисту та оскарження.¹⁶

Держави-учасниці повинні сприяти доступу до житла, зокрема, для різних груп вразливих осіб, таких як особи з низьким рівнем доходу, безробітні, сім'ї з одним із батьків, молодь, особи з інвалідністю, в тому числі з порушеннями психічного здоров'я.¹⁷

Належний рівень соціального житла, відповідна практика та європейські стандарти також розглядаються нижче в частині 2.

Бездомність — у пункті 2 статті 31 зазначено:

З метою забезпечення ефективного здійснення права на житло Сторони зобов'язуються вживати заходів, спрямованих на запобігання та скорочення бездомності з метою її поступової ліквідації.

Бездомними вважаються особи, які юридично не мають у своєму розпорядженні житла чи іншої форми належного притулку.¹⁸ Скорочення бездомності передбачає запровадження таких заходів, як надання негайного притулку та догляду для бездомних осіб, а також заходів, які допомагають їм подолати труднощі та запобігти поверненню до стану бездомності.¹⁹

¹¹ «Міжнародна федерація за права людини (FIDH) проти Бельгії», скарга № 62/2010, рішення від 21 березня 2013 р., §74.

¹² Висновки 2015, Заява про тлумачення прав біженців

¹³ «FEANTSA проти Нідерландів» (FEANTSA v. the Netherlands), скарга № 86/2012, рішення по суті від 2 липня 2014 р., §61.

¹⁴ Висновки 2003, Франція.

¹⁵ «Європейський форум ромів та мандрівників (ERTF) проти Франції» (European Roma and Travellers Forum (ERTF) v. France), скарга № 64/2011, рішення по суті від 24 січня 2012 р., §95.

¹⁶ Висновки 2003, Франція.

¹⁷ Висновки 2003, Італія.

¹⁸ Висновки 2003, Італія.

¹⁹ Висновки 2003, Швеція.

Держави-учасниці повинні вживати заходів, щоб запобігти тому, щоб вразливі групи населення ставали бездомними. Це вимагає від держав-учасниць запровадження житлової політики для всіх незахищених груп населення, щоб забезпечити їм доступ до соціального житла та житлових субсидій.²⁰

У пункті 2 статті 31 також передбачений обов'язок держав-учасниць встановлювати процесуальні гарантії для обмеження ризику виселення, навіть у випадках незаконного проживання.²¹ Правовий захист осіб, яким загрожує виселення, повинен включати зобов'язання щодо консультацій з постраждалими сторонами з метою пошуку альтернативних рішень щодо виселення, та зобов'язання встановити розумний строк попередження перед виселенням. Строк попередження в один місяць у разі виселення через неплатоспроможність або незаконне проживання є недоцільним.²² Якщо виселення все ж відбувається, його потрібно здійснювати на умовах, які поважають гідність осіб, яких це стосується, не здійснюватись вночі або в зимовий період, а тоді, коли це виправдується суспільними інтересами, органи влади повинні вжити заходів для переселення або надання фінансової допомоги таким особам.²³ Також має бути забезпечено компенсацію за незаконне виселення.²⁴

Право на притулок

Відповідно до статті 31§2, бездомним особам має бути надано притулок як екстрене рішення.²⁵ Щоб гарантувати повагу до гідності осіб, яким надається притулок, вони повинні відповідати стандартам охорони здоров'я, безпеки та гігієни й бути обладнані базовими зручностями, такими як доступ до чистої води, опалення та достатнє освітлення.²⁶ Однак, тимчасове житло не обов'язково має відповідати таким самим вимогам приватності, сімейного життя та придатності, як постійне житло, за умови, що задовольняються мінімальні вимоги.²⁷ Умови в притулках повинні бути такими, що дозволяють жити з повагою до людської гідності, а бездомні особи повинні отримати належне житло в розумний строк.²⁸ ЄКСП вважає, що виселення з притулків без надання альтернативного житла повинно бути заборонене.²⁹ Необхідно вживати заходів, щоб допомогти бездомним подолати труднощі та запобігти їхньому поверненню до ситуації бездомності (див. нижче про модель успішної практики «Спочатку – житло»).

Для інформації: Основні принципи ЄС щодо соціальних прав (European Union Pillar of Social Rights)³⁰, які хоч і не підлягають судовому розгляду, відтепер впливають на політику та механізми управління ЄС у цій сфері. Принцип 19 ОПСП зазначає:

- a. доступ до соціального житла або житлової допомоги належної якості повинен забезпечуватися тим, хто цього потребує;
- b. вразливі особи мають право на відповідну допомогу та захист від примусового виселення;
- c. належний притулок та послуги повинні надаватися бездомним з метою сприяння їхній соціальній інклюзії.

²⁰ Висновки 2003, Швеція; Висновки 2005, Литва; «Конференція європейських церков (СЕС) проти Нідерландів» (Conference of European Churches (CEC) v. the Netherlands), скарга № 90/2013, рішення по суті від 1 липня 2014 р., §136

²¹ Висновки 2003, Швеція; Висновки 2005, Литва; «Конференція європейських церков (СЕС) проти Нідерландів» (Conference of European Churches (CEC) v. the Netherlands), скарга № 90/2013, рішення по суті від 1 липня 2014 р., §136.

²² Висновки 2019, Україна.

²³ Висновки 2003, Швеція.

²⁴ Висновки 2003, Швеція.

²⁵ «Міжнародний захист дітей» (DCI) проти Нідерландів» (Defence for Children International (DCI) v. the Netherlands), скарга № 47/2008, рішення по суті від 20 жовтня 2009 р., §46.

²⁶ Там само, §62.

²⁷ Там само, §62.

²⁸ «FEANTSA проти Франції», скарга № 39/2006, рішення по суті від 5 грудня 2007 р., §106.

²⁹ Висновки 2015, Заява про тлумачення статті 31§2

³⁰ SWD(2017) 201, остаточна редакція. Див. також Лісабонську декларацію про Європейську платформу для боротьби з бездомністю в ЄС. https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_21_3044

Реалізація та фактична сфера застосування статей 16 і 31

Держави-учасниці Хартії «визнають метою своєї політики, яку слід проводити всіма належними засобами як національного, так і міжнародного характеру, досягнення умов, за яких перелічені права та принципи можуть бути ефективно реалізовані...».³¹

Ратифікувавши Хартію, держави-учасниці зобов'язуються застосовувати положення, які вони прийняли, до своїх громадян і «громадян інших Договірних Сторін, які на законних підставах проживають або працюють на території держави відповідної Сторони» (Додаток до Соціальної хартії).

У статті І Європейської соціальної хартії зазначено, що вибір засобів для виконання передбачених Хартією зобов'язань залишається на розсуд держав-учасниць, які можуть вільно використовувати всі методи, такі як закони або нормативні акти, угоди між роботодавцями чи організаціями роботодавців і профспілками, поєднання цих двох методів або інші відповідні засоби.

У статті G Хартії зазначено, що, хоча в демократичному суспільстві законодавча влада, як правило, легітимізує та визначає суспільний інтерес шляхом досягнення справедливого балансу між потребами всіх членів суспільства, і хоча з точки зору Хартії вона має при цьому певну свободу розсуду у цьому процесі, це не означає, що законодавча влада є повністю вільною від будь-яких обмежень у прийнятті рішень. Зобов'язання, взяті за Хартією, не можуть бути скасовані без належних гарантій рівня захисту, який усе ще відповідає основним соціальним потребам.³²

Забезпечення стабільного прогресу в досягненні цілей, викладених у Хартії, вимагає від держав-учасниць не лише вчинення правових заходів, а й надання ресурсів і впровадження операційних процедур, необхідних для повної реалізації зазначених у ній прав.³³

Якщо одне з прав, про яке йдеться, є винятково складним і особливо дорогим для реалізації, держави-учасниці повинні вжити заходів для досягнення цілей Хартії в межах розумного строку, з вимірюваним прогресом і максимальним використанням наявних ресурсів («Аутизм-Європа» проти Франції» (Autisme Europe v. France), скарга № 13/2002, рішення по суті від 4 листопада 2003 р., § 53³⁴).

ЄКСП зазначив, що планування повинне бути реалістичним:

*«У контексті планування — питання, яке також викликає занепокоєння у інших регуляторних органів міжнародних інструментів — важливо встановити розумні строки, врахувавши не лише адміністративні обмеження, але й потреби груп, які належать до категорії невідкладних. У будь-якому випадку, досягнення цілей, які поставили перед собою органи влади, не можна відкладати на невизначений строк.»*³⁵

Вимога щодо ведення статистики є особливо важливою у випадку права на житло через низку пов'язаних політичних заходів реагування, їхню взаємодію та небажані побічні ефекти, які можуть виникнути в результаті такої складності. Держави-учасниці повинні особливо пам'ятати про вплив,

³¹ Європейська соціальна хартія, Турин, 18.10.1961. Частина 1. <https://rm.coe.int/168006b660>

³² «Загальна конфедерація праці Греції (GSEE) проти Греції» (Greek General Confederation of Labour (GSEE) v. Greece), скарга № 111/2014, рішення по суті від 23 березня 2017 р., §85.

³³ «Міжнародний Рух ATD «Четвертий світ» проти Франції» (International Movement ATD Fourth World v. France), скарга № 33/2006, рішення по суті від 5 грудня 2007 р., §61.

³⁴ «FEANTSA проти Франції» (FEANTSA v France), скарга № 39/2006, рішення по суті від 5 грудня 2007 р., §56.

³⁵ «ATD «Четвертий світ» проти Франції», колективна скарга № 33/2006, рішення від 04.02.2006, §66, і колективна скарга № 39/2006, «FEANTSA проти Франції», рішення від 04.02.2008, §62.

який їхні рішення матимуть на групи з підвищеною вразливістю, а також на інших постраждалих осіб, зокрема на їхні родини, на яких лягає найбільший тягар у разі інституційних недоліків.³⁶ Хоча статистична інформація має важливе значення для забезпечення можливості вимірювання реалізації прав, вона корисна лише в тому випадку, якщо доступні ресурси та отримані результати або прогрес можна порівняти з визначеними потребами. Органи влади повинні приділяти особливу увагу впливу своїх рішень щодо житлової політики на найбільш вразливі групи населення, зокрема на осіб і родини, які страждають від виключення та бідності.³⁷

3. СТАНДАРТИ ТА КРАЩІ ПРАКТИКИ, ПОВ'ЯЗАНІ ІЗ СОЦІАЛЬНИМ ЖИТЛОМ

Стандарти для соціального житла неодноразово розглядалися ЄКСП, зокрема через застосування критерію «належності».

Пункт 1 статті 31 Соціальної хартії щодо доступу до належного житла зобов'язує держав-учасниць гарантувати кожному право на належне житло.³⁸ Держави-учасниці повинні сприяти доступу до житла, зокрема, для різних груп вразливих осіб, таких як особи з низьким рівнем доходу, безробітні, домогосподарства з одним із батьків, молодь, особи з інвалідністю, в тому числі з порушеннями психічного здоров'я.³⁹

ЄКСП пояснив, що поняття «належне житло» повинне бути визначене у законодавстві і застосовуватися не лише до новобудов, а й поступово до існуючого житлового фонду,⁴⁰ а також до орендованого або власного житла.⁴¹ «Належне житло» означає:

1. житло, яке є безпечним із точки зору санітарії та здоров'я, тобто має всі основні зручності, такі як вода, опалення, утилізація відходів, санітарні приміщення, електрика тощо, і де контролюються такі небезпеки як наявність свинцю чи азбесту;
2. житло, яке не є перенаселеним; розмір житла повинен відповідати кількості осіб і складу домогосподарства, що проживає в ньому;
3. житло з гарантованим правом на володіння, закріпленим законом.⁴²

ЄКСП також спирався на поняття «належності» з практики Комітету ООН з економічних, соціальних і культурних прав (КЕСКП), який визначив сім критеріїв для оцінки належності житла:

- a. правові гарантії володіння житлом, в тому числі захист від примусового виселення, незалежно від типу власності та права володіння (власність, оренда, неофіційне поселення тощо);
- b. доступність послуг, матеріалів, зручностей та інфраструктури, включаючи доступ до природних і спільних ресурсів, що є необхідним для здоров'я, безпеки, комфорту та харчування;
- c. доступність за вартістю, включаючи захист від необґрунтованого розміру орендної плати та підвищень, щоб не порушити чи не загрожувати задоволенню інших важливих потреб і прав;
- d. придатність для проживання з точки зору захисту від холоду, вологи, спеки, дощу, вітру та інших загроз для здоров'я і безпеки;
- e. доступність, з особливою увагою до потреб груп і окремих осіб, які піддаються більшому ризику шкоди, незахищеності та дискримінації;
- f. місце розташування, що забезпечує доступ до працевлаштування, медичних послуг, шкіл, транспорту та інших зручностей з урахуванням екологічних факторів;

³⁶ «Міжнародна асоціація «Аутизм-Європа» проти Франції», скарга № 13/2002, рішення по суті від 4 листопада 2003 р., §53

³⁷ «Міжнародний Рух АТД «Четвертий світ» проти Франції», скарга № 33/2006, рішення по суті від 5 грудня 2007 р., §67.

³⁸ Висновки 2003, Франція.

³⁹ Висновки 2003, Італія.

⁴⁰ Висновки 2003, Франція.

⁴¹ Там само.

⁴² Там само.

г. належність з точки зору культури: використання матеріалів та інструментів, які відповідним чином визнають і виражають культурну ідентичність і різноманіття населення.⁴³

ЄКСП неодноразово зазначав, що право на житло для сімей передбачає житло належного рівня та доступ до основних послуг.

У зв'язку з цим Комітет враховує Загальний коментар № 4 Комітету ООН з економічних, соціальних і культурних прав, який передбачає наступне: «Належне житло повинне бути придатним для проживання з точки зору забезпечення мешканцям достатнього простору та захисту від холоду, вологи, спеки, дощу, вітру та інших загроз для здоров'я, структурних небезпек та переносників захворювань. Також потрібно гарантувати фізичну безпеку мешканців», і «Належне житло повинне мати певні зручності, необхідні для здоров'я, безпеки, комфорту та харчування. Усі бенефіціари права на належне житло повинні мати сталий доступ до природних і спільних ресурсів, безпечної питної води, енергії для приготування їжі, опалення та освітлення, санітарно-гігієнічних приміщень, засобів для зберігання продуктів харчування, утилізації відходів, каналізації та аварійних служб.»⁴⁴

ЄКСП уточнив, що державні органи зобов'язані забезпечувати належний рівень житла за допомогою різних заходів, таких як інвентаризація житлового фонду, судові заборони для власників, які ігнорують зобов'язання, правила містобудування та обов'язки з утримання для орендодавців.⁴⁵ Очікується, що держави-учасниці продемонструють, як перевіряється належність існуючого житлового фонду (орендованого чи ні, приватного чи державного), чи проводяться регулярні перевірки та які подальші заходи вживаються у відповідь на рішення про невідповідність житла відповідним нормам.⁴⁶ Відповідальності державі не уникнути. Навіть якщо, згідно з національним законодавством, місцеві або регіональні органи влади, профспілки чи професійні організації відповідають за виконання певної функції, держави-учасниці Хартії несуть відповідальність згідно зі своїми міжнародними зобов'язаннями за забезпечення належного виконання таких обов'язків.⁴⁷ Відповідно, стандарти соціального житла оцінюються ЄКСП та іншими контролюючими органами щодо узгодженості з відповідними міжнародними документами, практикою та заявами про тлумачення відповідного контролюючого органу. Таким чином, хоча детальні рекомендовані стандарти не накладаються, прийняті стандарти повинні відповідати міжнародним правам на житло. Окрім документів у сфері прав людини, інші звіти міжнародних організацій визначають найкращі практики, які багато в чому збігаються з дотриманням стандартів у сфері житлових прав.

Проте, оскільки стандарти соціального житла встановлюються та виконуються на місцевому, регіональному і національному рівнях, у багатьох випадках стандарти соціального житла, такі як розмір, площа, зручності тощо, фактично можуть перетинатися з нормативними основами будівництва, планування та розвитку житла в цілому. У *Керівних принципах щодо соціального житла — принципи та приклади* ЄЕК ООН (2006) вказано:

Соціальне житло потрібно використовувати для сприяння різноманіттю та соціальній згуртованості в міських районах шляхом просторової інклюзії у більші житлові райони. Відповідно, соціальне житло повинне розміщуватися серед інших житлових будівель або навіть інтегруватися в ті самі будівлі.

⁴³ «Міжнародна федерація за права людини (FIDH) проти Ірландії», скарга № 110/2014, рішення по суті від 12 травня 2017 р., §118.

⁴⁴ «Міжнародна федерація за права людини (FIDH) проти Ірландії», скарга № 110/2014, рішення по суті від 12 травня 2017 р., §118.

⁴⁵ Висновки 2003, Франція.

⁴⁶ Висновки 2019, Туреччина, Україна.

⁴⁷ «Європейський центр захисту прав ромів (ERRC) проти Греції», скарга № 15/2003, рішення по суті від 8 грудня 2004 р., §29.

*Стандарти мікрорайонів соціального житла не повинні бути нижчими ніж середньостатистичні житлові стандарти в країні, з метою уникнення стигматизації та соціальної сегрегації.*⁴⁸

У 2010 році Всесвітня організація охорони здоров'я (ВООЗ) розпочала тривалий та ретельний процес розробки рекомендацій з питань житла та охорони здоров'я, та у 2018 році опублікувала Керівні принципи ВООЗ щодо житла та охорони здоров'я для урядів та відповідних організацій.⁴⁹ Керівні принципи ВООЗ охоплюють такі сфери:

- недостатня житлова площа;
- низька температура у приміщенні;
- висока температура у приміщенні;
- доступність житла для людей з функціональними порушеннями;
- близькість житла до пішохідної та велосипедної інфраструктури.

У звіті ЄЕК ООН «Житло2030: Ефективні політики для забезпечення доступного житла в регіоні ЄЕК ООН» вказано, що встановлення та моніторинг відповідних житлових стандартів для реалізації права на житло є важливим інструментом управління житловою системою, що може допомогти покращити результати у сфері житлового забезпечення.⁵⁰ Якщо приймати та дотримуватися відповідних стандартів (зазвичай через законодавство), це може сприяти отриманню більш безпечних, належних і доступних житлових умов. Звіт ЄЕК ООН також зазначає, що хоча встановлення стандартів має важливе значення, ефективний моніторинг їхнього дотримання також відіграє важливу роль. Це дозволяє розробникам політик зрозуміти масштаби та місця невідповідностей, а також сегмент житла, в якому вони мають місце. Звіт ЄЕК ООН підкреслює стандарти, пов'язані з правами на житло, які передбачені у Міжнародних стандартах щодо права на житло УВКПЛ ООН⁵¹ та Рекомендаціях щодо реалізації права на належне житло Спеціального доповідача ООН із питань належного житла.⁵² У звіті ЄЕК ООН «Житло2030: Ефективні політики для забезпечення доступного житла в регіоні ЄЕК ООН» зазначено, що важливо усвідомлювати, що житлові стандарти включають не лише вкрай важливі технічні стандарти будівництва або енергоефективності, а й стандарти, пов'язані з правами людини та правами на житло, які всі держави вже прийняли. Сюди відносяться стандарти якості, доступу, перенаселеності та доступності житла. Важливі житлові стандарти стосуються якості (включаючи пожежну безпеку), площі на одного мешканця (що стосується перенаселеності), безпеки (захист від безпідставного виселення), доступності для різних рівнів доходів та видів домогосподарств, доступу для різних груп домогосподарств (молодь, старші люди, мігранти) і близькості до основних ресурсів (працевлаштування, освіта та відпочинок).⁵³

Одне важливе дослідження — *Житлові площі у дев'ятих європейських країнах: порівняння вимог до розмірів* — проводилося в Німеччині, Сполученому Королівстві, Франції, Італії, Нідерландах, Португалії, Швеції та Данії за період з 2018 до 2020 роки.⁵⁴ Воно показало, що в більшості країн будівництво житла здійснюється в рамках фіксованого мінімального розміру внутрішніх приміщень, включаючи розмір житлової площі, висоту стелі, а в деяких випадках — довжину сторін кімнати та об'єм. У дослідженні розглядалися мінімальна житлова площа в квадратних метрах, житловий об'єм

⁴⁸ <https://unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/guidelines.social.housing.pdf>, с. 92.

⁴⁹ Всесвітня організація охорони здоров'я, «Керівні принципи ВООЗ щодо житла та охорони здоров'я». Доступно за посиланням: <https://www.who.int/publications/i/item/9789241550376>

⁵⁰ https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Housing2030%20study_E_web.pdf

⁵¹ <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/international-standards>

⁵² <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/guidelines-implementation-right-adequate-housing>

⁵³ ЄЕК ООН (2021) # Житло2030: Ефективні політики для забезпечення доступного житла в регіоні ЄЕК ООН. С. 22/23. Доступно за посиланням: https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Housing2030%20study_E_web.pdf

⁵⁴ Л. Апполоні (Appolloni, L.), Д. Д'Алессандро (D'Alessandro, D.), Житлові площі у дев'ятих європейських країнах: порівняння вимог до розмірів. *Міжнародний журнал екологічних досліджень та громадської охорони здоров'я* 2021 р., 18, 4278. <https://doi.org/10.3390/ijerph18084278>

у кубічних метрах, мінімальна площа квартири-студії, мінімальний розмір/площа віталень, ванних кімнат і спальень, а також мінімальна висота стелі (що також включає підвальні приміщення).

Кожен параметр детально розглядається в Додатку 1 нижче. Мінімальна житлова площа становить 14 м² у Франції та Італії, 18 м² в Іспанії та 35 м² у Швеції. Мінімальний розмір квартири-студії становить 28 м² в Італії, 20 м² в Іспанії, 35 м² в Португалії, 37 м² в Ірландії (див. Додаток 2). Мінімальна висота стелі становить 2,2 м у Франції, 2,4 м в Німеччині та Швеції, 2,5 м в Іспанії, 2,6 м в Нідерландах і 2,7 м в Португалії та Італії. Мінімальна площа кімнати з односпальним ліжком становить 6 м² в Німеччині, Португалії та Іспанії, 9 м² в Італії, 7 м² у Франції і 7,1 м² в Ірландії. Цікаво, що в рамках дослідження дев'яти європейських країн вивчалися також розміри місця для зберігання, яке включене до ірландських положень — Додаток 2.⁵⁵

Статистика ЄС щодо доходів і умов проживання (EU-SILC) встановила низку показників несприятливих житлових умов, які можна трактувати як порівняльні стандарти ЄС:

- тяжкий ступінь несприятливих житлових умов;
- частка людей, які проживають в помешканні з протікаючим дахом, вологими стінами, підлогами чи фундаментом, або запліснявілими віконними рамами;
- частка людей, які не мають ні ванни, ні душу у своєму помешканні;
- частка людей, які не мають змивного туалету всередині для користування виключно їхнім домогосподарством;
- частка людей, які вважають своє помешкання занадто темним;
- частка людей, які не мають ні ванни, ні душу, ані змивного туалету всередині свого домогосподарства;
- частка людей, які не можуть собі дозволити замінити зношені меблі.⁵⁶

«Щорічні звіти Євростату щодо умов проживання в Європі — житлові умови» демонструють порівняльні рівні житлових умов в ЄС.⁵⁷ Згідно з Євростатом, особа вважається такою, що проживає в перенаселеному домогосподарстві, якщо в розпорядженні домогосподарства немає мінімальної кількості кімнат:

- одна кімната для домогосподарства;
- одна кімната для пари у домогосподарстві;
- одна кімната на кожну особу віком від 18 років;
- одна кімната на двох осіб однієї статі віком 12-17 років;
- одна кімната на кожну особу віком 12-17 років, яка не входить до попередньої категорії;
- одна кімната для двох дітей віком до 12 років.⁵⁸

Що стосується осіб з інвалідністю, за статтею 15 Європейської соціальної хартії Сторони зобов'язуються сприяти їх повній соціальній інтеграції та участі в житті суспільства, зокрема шляхом вжиття відповідних заходів, включаючи технічну допомогу, що спрямовані на подолання бар'єрів у спілкуванні і пересуванні, а також забезпеченні доступу до транспорту, житла, культурної діяльності та відпочинку. ЄКСП зазначає, що потреби осіб з інвалідністю повинні враховуватися в житловій політиці, у тому числі для будівництва та належного забезпечення відповідного державного, соціального або приватного житла.⁵⁹

⁵⁵ Основні положення про житлові будинки (2005) Міністерства регіонального розвитку та будівництва України вигідно відрізняються від цих стандартів.

⁵⁶ [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=EU_statistics_on_income_and_living_conditions_\(EU-SILC\)_methodology](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=EU_statistics_on_income_and_living_conditions_(EU-SILC)_methodology)

⁵⁷ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing#Housing_conditions

⁵⁸ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate

⁵⁹ Висновки 2003, Італія.

Довгострокові стандарти управління та обслуговування

Довгострокове управління та обслуговування соціального житла з регулярними дослідженнями стану фонду визнаються ЄКСП невід'ємною частиною забезпечення належного соціального житла. У справі «*FIDH проти Ірландії*»⁶⁰ ЄКСП розглянув умови соціального житла в Ірландії у зв'язку зі скаргою за статтею 16 Хартії. Скарга стосувалася інформації про низькі стандарти муніципального житла для сімей, де були проблеми з вологістю, пліснявою та шкідниками. ЄКСП розглянув положення національного законодавства щодо обов'язків державних органів забезпечувати та управляти житлом, а також Положення про стандарти орендованого житла.⁶¹ Окрім недоліків обслуговування, ще одним ключовим питанням була відсутність інспекцій житлового фонду місцевими органами, а тому не було можливості визначити дотримання місцевою владою стандартів орендованих будинків. ЄКСП наголосив на зобов'язаннях забезпечувати дотримання права на житло згідно зі статтею 16 протягом деякого часу:

Це означає, що для забезпечення задовільного застосування права на сімейне житло згідно зі статтею 16 Хартії — з відповідними змінами ті самі вимоги, що стосуються права на належне житло відповідно до статті 31 — Держави-учасниці повинні:

- a. прийняти необхідні правові, фінансові та операційні засоби для забезпечення сталого прогресу в досягненні цілей, визначених Хартією;
- b. вести змістовну статистику щодо потреб, ресурсів і результатів;
- c. проводити регулярні перевірки впливу прийнятих стратегій;
- d. встановити графік і не відкладати на невизначений строк кінцеву дату для досягнення цілей кожного етапу;
- e. приділяти особливу увагу впливу прийнятих політик на кожну категорію осіб, особливо на найбільш вразливі групи («Європейська федерація національних організацій, що працюють з бездомними (FEANTSA) проти Франції», скарга №39/2006, рішення по суті від 5 грудня 2007 р., §54).⁶²

У справі Ірландії вимога щодо проведення регулярних досліджень стану житлового фонду не була виконана, оскільки останнє проводилося у 2002 році. Ще більше занепокоєння викликав той факт, що не було національного графіка реконструкції муніципального житлового фонду.⁶³ ЄКСП встановив порушення положень статті 16.

З огляду на вищезазначене, Комітет вважає, що уряд не вжив достатніх і своєчасних заходів для забезпечення права на житло належного рівня для значної кількості сімей, які проживають у муніципальному житлі, і постановляє, що у зв'язку з цим є порушення статті 16 Хартії.⁶⁴

Фінансування соціального житла

Важливий аспект стандартів соціального житла стосується механізмів його фінансування, зокрема потреби довгострокового сталого фінансування для забезпечення підтримки стандартів належного управління та обслуговування протягом терміну експлуатації житлового фонду соціального призначення.

⁶⁰ «Міжнародна федерація за права людини (FIDH) проти Ірландії». Скарга № 110/2014. Рішення по суті від 12 травня 2017 р., <https://hudoc.esc.coe.int/fre/#{%22sort%22:%22escpublicationdate%20descending%22,%22escdcididentifier%22:%22cc-110-2014-dmerits-en%22%22}>

⁶¹ Вони були оновлені у 2019 році і стосуються низки питань та передбачають обов'язкові для виконання мінімальні стандарти для усього орендованого житла. Стандарти стосуються, зокрема, структурного стану, забезпечення санітарно-гігієнічних умов, приготування їжі, зберігання та прання, доступності належного опалення, освітлення та вентиляції, безпеки нафтових, електро- та газових установок, пожежної безпеки та утилізації відходів. Стандарти доступні за посиланням: <https://www.irishstatutebook.ie/eli/2019/si/137/made/en/pdf>

⁶² «Міжнародна федерація за права людини (FIDH) проти Ірландії». Скарга № 110/2014. Рішення по суті від 12 травня 2017 р., §108.

⁶³ Там само. §115.

⁶⁴ Там само. §121.

Для посилення інвестування у житлове забезпечення низка країн ОЕСР створили обігові фонди або складніші системи, що досягають того ж результату з метою фінансування будівництва доступного соціального житла для оренди. Ключові особливості у створенні та використанні спеціалізованого механізму фінансування сильно відрізняються в різних країнах, в тому числі з точки зору інституційної структури схеми, порядку фінансування та рішень стосовно управління і моніторингу, як показано в наступній таблиці.⁶⁵

Приклади:

- *Національний фонд будівництва Данії*: спеціалізована, автономна, самоврядна фінансова установа, створена житловими асоціаціями для сприяння самофінансуванню будівництва, **ремонту, покращення** та благоустрою території. Фінансування базується на частці орендної плати орендарів та внесків житлових асоціацій в іпотечні кредити.
- *Австрійська модель доступного соціального житла*: підхід Австрії до фінансування ґрунтується на житлових асоціаціях з обмеженим прибутком, які керують обіговими фондами під керівництвом та за підтримки федеральних, регіональних та муніципальних органів влади. Проекти, розроблені житловими асоціаціями з обмеженим прибутком, зазвичай фінансуються кількома джерелами, включаючи внески орендарів, власний капітал житлових асоціацій, а також державні та комерційні позики.
- *Житловий фонд Словенії*: спеціалізований фонд житлового забезпечення, створений для фінансування та реалізації Національної житлової програми. Житловий фонд — це державний фонд фінансування та нерухомості, який надає довгострокові кредити з вигідною відсотковою ставкою державним і приватним суб'єктам для придбання, **обслуговування та ремонту** некомерційного орендованого житла або житла, в якому проживають власники. Фонд також інвестує в будівництво та землю з метою розвитку і підтримки будівництва, реконструкції та ремонту житла для вразливих груп населення.
- *Нідерландська модель доступного соціального житла*: житлові асоціації мають доступ до гарантійного фонду (Фонд Гарантій Соціального Житла або WSW). Ця система житлових асоціацій функціонує як своєрідний «обіговий фонд», користуючись нижчими відсотковими ставками завдяки WSW та угодами про взаємну співпрацю, щоб допомогти житловим асоціаціям. Крім того, Нідерланди та муніципалітети виступають гарантами останньої інстанції для банківських кредитів.

У звіті ЄЕК ООН «Житло2030: Ефективні політики для забезпечення доступного житла в регіоні ЄЕК ООН» зазначено, що встановлення та моніторинг відповідних житлових стандартів для реалізації права на житло є важливим інструментом управління житловою системою, що може допомогти отримати кращі результати у сфері житлового забезпечення.⁶⁶ У звіті наведено приклади найкращих практик щодо структур і функцій організацій соціального управління та моделей управління.⁶⁷

Участь орендарів

Сучасні системи забезпечення соціального житла передбачають участь орендарів як невід'ємний елемент сталого управління житловим фондом.⁶⁸ На міжнародному рівні визнається (через Статут орендарів Міжнародної спілки орендарів), що інтегрування точок зору та вподобань

⁶⁵ ОЕСР (2023), «Цеглинка за цеглинкою (том 2): краща житлова політика в епоху після COVID-19», видавництво ОЕСР, Париж, <https://doi.org/10.1787/e91cb19d-en> Таблиця 1.1.

⁶⁶ https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Housing2030%20study_E_web.pdf

⁶⁷ <https://www.housing2030.org>

⁶⁸ Центр житлового права, прав і політики (2022), *Розширення прав і можливостей орендарів: захист прав людини — Ефективна участь орендарів в управлінні муніципальним житлом* (університет у Голвей)

орендарів є вкрай важливим аспектом справедливого та ефективного управління орендованим житлом.⁶⁹

Зокрема, звіт ЄЕК ООН [#Житло2030](#) висвітлює потенційні переваги та виклики, що стосуються участі орендарів:

Обґрунтування участі орендарів в управлінні орендним житлом⁷⁰

Переваги	Виклики
<ul style="list-style-type: none"> • Орендарі мають право консультуватися щодо рішень, які впливають на їхні домівки. • Орендарі мають уявлення про ефективність управління житлом, що може допомогти покращити якість та ефективність послуг. • Може сприяти зміцненню спільнот в орендованих житлових забудовах та зменшити соціальну ізоляцію. • Розширює права та можливості орендарів, підвищує їхню впевненість і допомагає їм здобути додаткові навички. • Дешевші цифрові технології, ширше використання Інтернету та соціальних мереж полегшило консультування орендарів. • Сприяє відкритому та інклюзивному управлінню житлом. 	<ul style="list-style-type: none"> • Може конфліктувати з домінуючим етносом та культурою організації-орендодавця. • Може створити нерівність між «інсайдерами» та «сторонніми», тобто між поточними орендарями та тими, хто хоче ними стати. • Додаткові вимоги до орендарів стосовно відвідування зустрічей, роботи з паперами, взяття на себе управлінських обов'язків. • Вимоги орендарів можуть підірвати орендну політику, яка забезпечує фінансування для належного обслуговування, ремонту та нового житла. • Непросто забезпечити участь усіх категорій орендарів, особливо молоді, незахищених домогосподарств та етнічні меншини. • Може бути символічним і не підкріплюватися моніторингом, регулюванням та законодавством.

Участь орендарів може мати різні форми залежно від цілей залучення орендарів до процесу прийняття рішень і часу та ресурсів, призначених для цього процесу.

«Спочатку — житло» як гідний стандарт соціального житла для бездомних

У випадках надання житла вразливим та соціально виключеним людям часто потрібно забезпечити соціальну, особисту та іншу підтримку. Однією з моделей такого цілісного підходу є «Спочатку — житло», яка хоч і зосереджується на бездомних, однак надихає на те, як соціальне житло може покращити життя людей у різний спосіб. З початку 2000-х років уряд Фінляндії фінансує програми для скорочення та ліквідації бездомності. На відміну від інших підтримуваних житлових моделей, за моделлю «Спочатку — житло» особам не потрібно доводити, що вони «готові» до окремого житла, або проходити через низку послуг з розміщення та лікування. Для них не передбачені жодні умови, окрім бажання підтримувати договір оренди, і модель «Спочатку — житло» забезпечує довгострокову необмежену підтримку їхніх постійних потреб.

⁶⁹ Міжнародна спілка орендарів, Статут орендарів (МСО, 2003), Частина VI, доступно за посиланням: <https://www.iut.nu/about-iut/the-tenants-charter/>

⁷⁰ ЄЕК ООН, #Житло2030, с. 42.

Схема 1. «Спочатку — житло» пропонує повні права оренди з підтримкою



Основні принципи моделі «Спочатку — житло»:

- **Житло є правом людини** — житло надається в першу чергу, а не в останню, без очікувань того, що бездомна особа повинна поводитися певним чином, дотримуватися лікування або відмовитися від вживання наркотиків чи алкоголю, перш ніж вона отримає житло. «Спочатку — житло» не вимагає, щоб бездомні заслужили право на житло або право залишатися в ньому.
- **Вибір і контроль для користувачів послуг** — осіб, які користуються послугою, необхідно вислухати, а їхні думки — поважати. Орендарі за моделлю «Спочатку — житло» мають змогу дійсно обирати, як жити своє життя і які види підтримки отримувати.
- **Відокремлення житла від лікування** — доступ до житла (отримання пропозиції житла через «Спочатку — житло») не залежить від зміни поведінки або згоди на лікування. Можливість залишатися у житлі, наданому через «Спочатку — житло», не вимагає від особи змінити поведінку або погодитися на лікування. Якщо хтось виселяється або покидає своє житло, надання підтримки продовжується.
- **Орієнтація на одужання** — послуга зосереджується на загальному благополуччі особи. Сюди відноситься їхнє фізичне та психічне здоров'я, рівень соціальної підтримки (від партнера, сім'ї або друзів), а також рівень соціальної інтеграції, тобто бути частиною громади та брати активну участь у житті суспільства.
- **Зменшення шкоди** — принцип, заснований на ідеї, що припинення проблемного вживання наркотиків та алкоголю може бути складним процесом, а послуги, які вимагають повної відмови або детоксикації, не завжди ефективні для багатьох бездомних осіб.
- **Активна участь без примусу** — наполегливе залучення осіб до послуг «Спочатку — житло» використовується позитивним чином, що змушує їх повірити у можливість одужання.
- **Особистісно-орієнтоване планування** передбачає організацію підтримки та лікування навколо особи та її потреб. «Спочатку — житло» пристосовується до користувачів послуг та організовує діяльність навколо них, а не навпаки.
- **Гнучка підтримка стільки часу, скільки потрібно** — цей принцип розлучає відміння «Спочатку — житло» від інших форм підтримки бездомних. Постачальники послуг в рамках «Спочатку — житло» зобов'язуються надавати довготривалу підтримку без

фіксованої кінцевої дати, оскільки одужання потребує часу, і залежить від індивідуальних потреб, характеристик та досвіду.⁷¹

Що стосується витрат, бездомні люди у більшості європейських країн, які мають право на участь у «Спочатку — житло», також мають право на соціальне забезпечення та житлові пільги. Часто фінансування надається з різних джерел підтримки, таких як житлові субсидії, медична підтримка для лікування тощо. Таку допомогу можна використовувати для покриття витрат на оренду і підтримку.⁷²

4. ВИСНОВКИ ЄКСП ЩОДО СТАТТІ 31 ЩОДО УКРАЇНИ ТА АСПЕКТИ, ЯКІ СЛІД ВРАХОВУВАТИ ПРИ РОЗРОБЦІ НОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА ПРО СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО

У Висновках ЄКСП за 2023 рік, стосовно України⁷³, були порушені питання щодо пунктів 1 і 2 статті 31, які варто враховувати при розробці нового законодавства про соціальне житло.

Перше питання пункту 1 статті 31 стосується відсутності інформації про належний рівень житла. Цей процес збору інформації або даних має важливе значення для визначення вихідних даних і подальшого моніторингу масштабів та впливу вжитих заходів. Це ключовий елемент належного застосування права на сімейне житло відповідно до статей 16 і 31 Хартії, який має важливе значення для оцінки прогресу в досягненні цілей, визначених Хартією.⁷⁴ Існує конкретне зобов'язання вести змістовну статистику потреб, ресурсів і результатів, оскільки вони важливі для встановлення графіку повного застосування статей, а також щоб не відкладати на невизначений строк кінцеву дату досягнення цілей кожного етапу.

ЄКСП уточнив, що державні органи зобов'язані забезпечувати належний рівень житла за допомогою різних заходів, таких як інвентаризація житлового фонду, судові заборони щодо власників, які ігнорують свої зобов'язання, правила містобудування та зобов'язання орендодавців щодо утримання житла.⁷⁵ Очікується, що держави-учасниці продемонструють, як перевіряється придатність існуючого житлового фонду (орендованого чи ні, приватного або державного), чи проводяться регулярні перевірки та які подальші заходи вживаються у зв'язку з рішеннями про те, що житло не відповідає відповідним нормам.⁷⁶ Запитувалася інформація про належний рівень житла (наприклад, кількість непридатних для проживання будинків, перенаселеність, водопостачання, опалення, санітарні умови, електроенергія), відсоток населення, яке проживає в непридатних для проживання умовах, включаючи перенаселене житло, а також про вжиті практичні заходи для покращення ситуації. Будь-яке законодавство про соціальне житло може передбачати регулярні дослідження стану фонду соціального житла, і дані перепису повинні також збирати цю інформацію про житловий фонд в цілому. Якщо цього не відбувається, законодавство про соціальне житло може передбачати проведення регулярних статистичних досліджень.

⁷¹ <https://housingfirsteurope.eu/what-is-hf/a-beginners-guide-to-housing-first/>; «Власний дім» (A Home of Your Own), «Y-Фаундейшн» (Y-Foundation), 2017 - <https://ysaatio.fi/en/housing-first-finland/a-home-of-your-own-handbook/>; Й. Каакінен (Kaakinen, J.), С. Турунен (Turunen, S.), «Фінська, але ще не фініш — Успіхи і труднощі моделі «Спочатку — житло» у Фінляндії» (“Finnish but not yet Finished – Successes and Challenges of Housing First in Finland”), *Європейський журнал про бездомність*, том 15, № 3, 2021 https://www.feantsaresearch.org/public/user/Observatory/2021/EJH_15-3/Final/EJH_15-3_A2.pdf; https://housingfirsteurope.eu/assets/files/2022/02/Systems_Perspective_Policy_and_Practice_Guide.pdf; «Що таке «Спочатку — житло» — серія відео: <https://housingfirsteurope.eu/guide/>.

⁷² <https://housingfirsteurope.eu/what-is-hf/>

⁷³ Висновки ЄКСП 2023, Україна — <https://rm.coe.int/conclusions-2023-ukraine-en-2771-3525-8889-1/1680aedd20>

⁷⁴ «Європейська федерація національних організацій, що працюють з бездомними (FEANTSA) проти Франції», скарга № 39/2006, рішення по суті від 5 грудня 2007 р., §54.

⁷⁵ Висновки 2003, Франція.

⁷⁶ Висновки 2019, Туреччина, Україна.

Довгострокове управління та обслуговування соціального житла з регулярними дослідженнями стану житлового фонду визнаються ЄКСП невід'ємною частиною забезпечення належного соціального житла (справа «FIDH проти Ірландії»⁷⁷). Також було порушене питання відсутності інформації про те, чи встановлені і дотримуються обов'язкових мінімальних житлових стандартів стосовно житлової площі, блоку та мінімальних розмірів кімнат, а також інших питань, як для новобудов, так і для існуючого житлового фонду. Законодавство про соціальне житло повинне передбачати такі мінімальні розміри і площі, які повинні відповідати загальним житловим стандартам. Вищезазначена інформація, а також Додатки 2 і 3 нижче містять деякі порівняння у доповнення до законодавчо визначених стандартів, прийнятих Україною для новобудов. Окрім чітких мінімальних стандартів, ступінь та послідовність їхнього виконання також має значення. **Нове законодавство про соціальне житло повинне визначати процес реалізації із встановленими строками та санкціями.**

ЄКСП також порушує питання стосовно того, чи проводять органи влади перевірки та як часто, задля визначення дотримання стандартів (стосовно усього житлового фонду), а також про подальші заходи у разі їх недотримання. **Такий процес та план можна передбачити у новому законодавстві про соціальне житло із зазначенням виконавчого органу та процедури подання скарг до цього органу.**

Рівень правового захисту орендарів та мешканців у питаннях дотримання мінімальних житлових стандартів можна також передбачити в новому законодавстві про соціальне житло, із вказівкою на юрисдикцію судів для розгляду порушень та встановлення рівнів санкцій і засобів правового захисту. Законодавство про соціальне житло повинне відповідати пункту 1 статті 31, згідно з яким Держави-учасниці повинні сприяти доступу до житла, зокрема, для різних вразливих груп осіб, таких як особи з низьким рівнем доходу, безробітні, домогосподарства з одним із батьків, молодь, особи з інвалідністю, в тому числі з порушеннями психічного здоров'я.⁷⁸

Покращення умов неналежного житла для ромів та інших вразливих груп населення повинне бути невід'ємною частиною будь-якого законодавства про соціальне житло, а також слід забезпечити збір відповідних даних про такі потреби. Дію будь-якого законодавства про соціальне житло також потрібно регулярно переглядати з метою оцінки його впливу на кожну категорію осіб, особливо на найбільш вразливі групи.⁷⁹ Держава не може уникнути відповідальності за забезпечення дотримання чинних норм щодо належного рівня житла. Навіть якщо, згідно з національним законодавством, місцеві або регіональні органи влади, профспілки чи професійні організації відповідають за виконання певної функції, держави-учасниці Хартії несуть відповідальність згідно зі своїми міжнародними зобов'язаннями за забезпечення належного виконання таких обов'язків.⁸⁰

Фактично розробка стратегії забезпечення соціального житла є ключовим елементом реалізації права на належне житло, яка повинна входити до будь-якого законодавства про соціальне житло. Звіт Спеціального доповідача ООН з питань належного житла як компонента права на належний рівень життя, а також щодо права на відсутність дискримінації в цьому контексті стосувався такого питання:

... б. Як правило, житлова політика складається з низки програм, що вирішують поточні житлові проблеми, включаючи бездомність, забезпечення соціального житла або доступ до житла на приватному ринку. Часто житловими програмами керує один орган, державна установа або різні рівні влади.

⁷⁷ «Міжнародна федерація за права людини (FIDH) проти Ірландії». Скарга № 110/2014. Рішення по суті від 12 травня 2017 р., <https://hudoc.esc.coe.int/fre/#{%22sort%22:%22escpublicationdate%20descending%22,%22escdidentifier%22:%22cc-110-2014-dmerits-en%22%22}>

⁷⁸ Висновки 2003, Італія.

⁷⁹ «Європейська федерація національних організацій, що працюють з бездомними (FEANTSA) проти Франції», скарга № 39/2006, рішення по суті від 5 грудня 2007 р., §54.

⁸⁰ «Європейський центр захисту прав ромів (ERRC) проти Греції», скарга № 15/2003, рішення по суті від 8 грудня 2004 р., §29.

7. Житлові стратегії працюють на вищому рівні, ніж житлова політика та програми, і базуються на концепції структурних змін, які необхідні з часом. Стратегія координує широкий спектр законів, програм, політик та рішень для задоволення житлових потреб, які в комплексі формують житлову систему. Мета житлової стратегії полягає не лише у забезпеченні житлом, а й в усуненні прогалів та нерівностей в існуючих системах. Це створює можливості для перегляду та зміни політик і програм з метою забезпечення їхньої ефективності і бореться зі стигматизацією, маргіналізацією та дискримінацією, що ховаються за недоліками житлових систем. Житлова стратегія повинна враховувати безліч розподілених обов'язків і юрисдикцій різних рівнів влади та департаментів.

8. Для виконання зобов'язань, передбачених Порядком денним до 2030 року, житлова стратегія повинна забезпечити, щоб ніхто не залишився поза увагою. Іншими словами, вона повинна прагнути перетворити суспільства, в яких значна кількість людей позбавлена права на належне житло, на суспільства, в яких кожна особа має доступ до належного житла, і де житло є засобом забезпечення гідності, безпеки та включення в сталий розвиток спільнот.⁸¹

Комітет ООН з економічних, соціальних і культурних прав наголосив, що зобов'язання поступової реалізації права на житло майже завжди вимагатиме прийняття національної житлової стратегії. Стратегії слід розробляти на основі консультацій із зацікавленими групами, включаючи чітко визначені цілі, визначити, які ресурси необхідно виділити, та уточнювати обов'язки і терміни реалізації.

Рекомендації щодо реалізації права на належне житло Спеціального доповідача ООН з питань належного житла містять Рекомендацію № 4 щодо втілення комплексних стратегій реалізації права на житло. В ній зазначається, що реалізація права на житло вимагає, щоб житлові стратегії визначали зобов'язання держави, які потрібно поступово виконувати, на основі чітких цілей та строків для досягнення конкретних результатів і права на належне житло для всіх в найкоротші терміни. Стратегії повинні забезпечувати узгодженість та координацію у всіх відповідних сферах політики, зокрема містобудуванні, регулюванні землекористування, оподаткуванні та фінансах, соціальних виплатах та послугах, зокрема:⁸²

- a. житлові стратегії повинні визначати зобов'язання держави, які потрібно поступово виконувати, на основі чітких цілей і термінів для досягнення конкретних результатів і права на належне житло для всіх у найкоротші терміни;
- b. стратегії повинні забезпечувати узгодженість та координацію у всіх відповідних сферах політики, зокрема містобудуванні, регулюванні землекористування, оподаткуванні та фінансах, соціальних виплатах та послугах;
- c. держави повинні розробити конкретні стратегії для усунення перешкод до реалізації права на житло, як-от дискримінація, фінансова експлуатація, спекуляція, грабіжницьке кредитування, захоплення земель, конфлікти, примусове виселення, забруднення навколишнього середовища та вразливість до стихійних лих. Прийняті стратегії повинні реагувати на існуючі та нові виклики у міській та сільській місцевостях, такі як просторову несправедливість та зміни клімату;
- d. держави повинні забезпечити незалежний моніторинг прогресу у досягненні цілей та дотримання строків, створити процедури, за допомогою яких зацікавлені громади можуть визначити системні проблеми, що впливають на реалізацію права на житло, і забезпечити ефективне реагування.⁸³

Заключні положення щодо сьомої періодичної доповіді Комітету ООН з економічних, соціальних і культурних прав (2020) містять рекомендації про те, щоб Україна «розробила та ефективно реалізувала

⁸¹ ООН Док. А/НRC/37/53, 15 січня 2018 р.

⁸² ООН Док. А/НRC/43/43. 26 грудня 2019 р. <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/guidelines-implementation-right-adequate-housing>

⁸³ ООН Док. А/НRC/43/43. 26 грудня 2019 р., п. 28.

національну житлову стратегію, засновану на правах людини, і з цією метою зібрала дезагреговану статистику, зокрема щодо житлової ситуації вразливих груп та осіб; збільшила субсидії на житло, щоб вони відповідали витратам на проживання».⁸⁴

Мабуть, найбільш комплексні інструменти розробки політики, доступні сьогодні для розробки стратегії забезпечення соціального житла (і, фактично, житлової стратегії в цілому), викладені у звіті ЄЕК ООН «Житло2030: Ефективні політики для забезпечення доступного житла в регіоні ЄЕК ООН» (2021).⁸⁵ Цей звіт, розміщений на веб-сайті⁸⁶. #Житло2030, містить детальні рекомендації щодо ефективного управління, стратегічної земельної політики, інвестицій в житло та активного просування кліматично нейтрального і доступного житла та прилеглих територій. У звіті наведена низка політичних інструментів, які можна задіяти у житловій стратегії.

Схема 2. Інструменти, які можна використовувати в житловій політиці⁸⁷

ІНСТРУМЕНТИ УПРАВЛІННЯ	Стратегічні рамки		Інститути нарощування потенціалу	
	Багаторівневе врядування		Встановлення та моніторинг житлових стандартів	
	Докази		Нагляд	
	Надавачі спеціального соціального та доступного житла		Схеми залучення орендарів та власників-мешканців	
ФІНАНСОВІ ТА ІНВЕСТИЦІЙНІ ІНСТРУМЕНТИ	Регулювання фінансових установ	Некомерційне надання соціального та доступного житла		Субсидування орендної плати
	Встановлення орендної плати, індексація та регулювання	Мікрофінансування		Використання заощаджень домогосподарства
	Державні позики, гранти та цілеспрямоване інвестування	Субсидування відсоткових ставок		Кредитні гарантії і страхування
	Спеціальні посередники	Програми спільного капіталу та витрат		Оборотні фонди для інвестування у доступне житло
	Оподаткування для керування інвестиціями			
ІНСТРУМЕНТИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ	Інвестування у державні земельні ділянки		Оренда державної землі	
	Реорганізація земель		Отримання доходів за рахунок зростання вартості землі	
	Планування міст та районів			
	Регулювання землекористування та інклюзивне зонування			
	Оподаткування вартості землі			
ІНСТРУМЕНТИ КЛІМАТИЧНОЇ НЕЙТРАЛЬНОСТІ	Будівельні норми, пов'язані з енергоефективністю		Регулювання міського середовища з метою енергоефективності	
	Ненормативні ініціативи у сфері кліматичної політики		Фінансові стимули	
	Підвищення обізнаності та навчання			

⁸⁴ ООН Док. E/C.12/UKR/CO/7 Комітет ООН з економічних, соціальних і культурних прав, *Заключні зауваження щодо сьомої періодичної доповіді України* (2 квітня 2020 р.), п. 36.

⁸⁵ https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Housing2030%20study_E_web.pdf

⁸⁶ <https://www.housing2030.org>

⁸⁷ ЄЕК ООН «Житло2030: Ефективні політики для забезпечення доступного житла в регіоні ЄЕК ООН» (2021). Р. xvii. https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Housing2030%20study_E_web.pdf

Оскільки право на житло також визнається в Конституції України, існує можливість інтегрувати це право в нову житлову стратегію та житлове законодавство, а також у передові моделі житлової політики.⁸⁸

Що стосується пункту 1 статті 31 ЄКСП у Висновках 2023 порушив питання щодо належності правового захисту осіб, яким загрожує виселення, та чи належним чином гарантується право на притулок. Хоча дані про кількість бездомних у 2021 році були доступні, все одно потрібна детальніша інформація:

- про вжиті заходи для запобігання бездомності серед вразливих категорій осіб і для зменшення кількості осіб, які перебувають у ситуації бездомності, а також дані про кількість бездомних осіб;
- про доступність і належність притулків/житла на випадок надзвичайної ситуації;
- про те, чи забороняє закон виселення з притулків/житла на випадок надзвичайної ситуації без надання альтернативного житла.

Хоча існував проєкт плану дій для запобігання та зменшення бездомності, він не був прийнятий урядом.

Що стосується примусового виселення, необхідна інформація про термін попередження, що застосовується у випадках виселення без надання альтернативного житла, чи заборонено законом виселення вночі чи взимку, а також про доступ до засобів правового захисту проти виселення та компенсації у разі незаконного виселення.

Щодо права на притулок, ЄКСП раніше встановив, що право на притулок не було належним чином гарантоване, а також відзначив відсутність інформації про те, чи відповідають притулки/житло на випадок надзвичайної ситуації вимогам безпеки та стандартам охорони здоров'я і гігієни, а також чи закон забороняє виселення з притулків або житла на випадок надзвичайної ситуації без надання альтернативного житла. У Висновках 2023 Комітет зазначив, що ситуація в Україні не відповідає положенням пункту 2 статті 31 через недостатній правовий захист осіб, яким загрожує виселення.

⁸⁸ У статті 47 зазначено: «Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду». У статті 48 зазначається: «Кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, житло».

ДОДАТОК 1. ЖИТЛОВІ ПЛОЩІ ДЕВ'ЯТИ ЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇНАХ — Л. АППОЛЛОНИ, Д. Д'АЛЕССАНДРО (2021). ВИТЯГ З ДОСЛІДЖЕННЯ

Таблиця 3. Розміри житла та житлової площі за розглянутими стандартами.

Країни:	Житлова площа (м ²)	Житловий об'єм (м ³)	Площа квартир-студії (м ²)	Вітальня (м ²)	Ванна кімната (м ² на меш.)	З односпальним ліжком (м ²)	Довжина сторони кімнати (м)	Мінімальна висота (м)
Німеччина	-	-	-	- (1) Чиста площа, вітальні: 10 м ² . Для будинків з кількома спальня-ми та вітальня-ми площа однієї кімнати може бути 6 м ² .	-	- (1) Чиста площа, вітальні: 10 м ² Для будинків з кількома спальнями та вітальнями площа однієї кімнати може бути 6 м ² .	-	2,40 Мінімальна висота для горища та підвалу в Німеччині 2,20 м.
Франція	14 Мінімальна житлова площа/ меш.: 14 м ² для 4 осіб, 10 м ² з 5-ї і далі на кожну додаткову особу. Мінімальний об'єм/ меш.: 33 м ³ для 4 мешканців, 23 м ³ з 5-ї і далі на кожну додаткову особу.	33 Мінімальна житлова площа/меш.: 14 м ² для 4 осіб, 10 м ² з 5-ї і далі на кожну додаткову особу. Мінімальний об'єм/меш.: 33 м ³ для 4 осіб, 23 м ³ з 5-ї і далі на кожну додаткову особу.	-	-	-	9 Мінімальна площа поверхні — 9 м ² і в будь-якому випадку не менше 7 м ² .	-	2,20
Італія	14 Мінімальна житлова площа/ меш.: 14 м ² для 4 меш.; 10 м ² з 5-го і далі на кожного додаткового мешканця.	-	28 Мінімальна площа квартир-студії — 28 м ² для одного мешканця і 38 м ² для двох мешканців	14	-	9 Мінімальна площа кімнати з односпальним ліжком — 9 м ² , з двоспальним ліжком — 14 м ²	-	2,70 Міні-мальна висота 2,40 м для службових приміщень
Іспанія	20 Мінімальна житлова площа/ меш.: 20 м ² , включаючи загальні зони (вітальня, вітальня і кухня).	-	20 Мінімальна корисна площа житла: 20 м ² для будівель, побудованих до Указу 141/2012 (Каталонія)	-	-	6 У житлі з ≥3 кімнатами одна з них повинна вписуватися у квадрат зі стороною 2,60 м. В інших кімнатах та для житла з ≤2 кімнатами вони можуть вписатися у квадрат зі стороною 2 м. Мінімальна площа кімнати з односпальним ліжком — 6 м ² для новобудов, 5 м ² для існуючих будівель. Мінімальна площа кімнати з двоспальним ліжком — 8 м ² , тримісної — 12 м ²	-	2,50 Мінімальна висота для службових приміщень 2,20 м
Нідерланди	18(2) Мінімальна площа/ меш.: 18 м ² для новобудов з уточненням, що житлова площа спальної зони та вітальні становить >55% від загальної площі житла (включаючи додаткові зони), 10 м ² для існуючих будівель.	-	-	11 Мінімальна площа — 11 м ² для новобудов, 7,5 м ² для існуючих будівель.	2,2 Для новобудов (НБ) мінімальна площа доступного простору туалету — 1,65 м × 2,2 м; площа повністю доступного туалету — 1,6 м × 1,8 м. Для існуючих будівель (ІБ) мінімальна площа туалету — 0,9 м × 1,2 м, мінімальна висота — 2 м. Мінімальна площа ванної кімнати з туалетом — 2,2 м ² , а ширина — 0,9 м. Мінімальна площа повністю доступної інтегрованої ванної кімнати — 2,2 м × 2,2 м.	-	3 Мінімальний розмір сторони кімнати — 3 м для новобудов і 2,4 м для існуючих будівель.	2,60 Мінімальна висота службових приміщень 2,20 м

Країни:	Житлова площа (м ²)	Житловий об'єм (м ³)	Площа квартири-студії (м ²)	Вітальня (м ²)	Ванна кімната (м ² на меш.)	3 односпальним ліжком (м ²)	Довжина сторони кімнати (м)	Мінімальна висота (м)
Португалія	-	-	35 Загальна площа означає загальну площу при однамісному розміщенні.	10 Окрім 10 м ² вітальні є 6 м ² кухні.	3,5	10,5(3) Кожна квартира повинна мати принаймні одну спальню площею 10,5 м ² для 2 осіб, площа другої спальні може бути 9 м ² для двох осіб; додатковою кімнатою може бути спальня з односпальним ліжком площею 6 м ² .	2,1	2,70 Мінімальна висота службових приміщень 2,20 м
Швеція	Помешкання з житловою площею (>55 м ² ; 35-55 м ² ; <35 м ²) повинне проектуватися відповідно до кількості осіб, для яких воно призначене.	-	-	Помешкання повинне проектуватися відповідно до кількості осіб, для яких воно призначене.	-	Помешкання повинне проектуватися відповідно до кількості осіб, для яких воно призначене.	-	2,40 Мінімальна висота горища та підвалу 2,30 м.

Меш. = мешканці. (1) З посиланням на Гессе (Hesse) 1993. (2) Будівельні норми в Нідерландах — єдині, які також вказують мінімальні лінійні поверхні з точки зору ширини і глибини кімнати. (3) В Португалії житло поділяється залежно від кількості доступних кімнат: T0 — квартира-студія, T1 — однокімнатна квартира, T2 — двокімнатна тощо. Така ж логіка і в будівельних норм, які поділяються за видом помешкання.

ДОДАТОК 2. ОБОВ'ЯЗКОВА МІНІМАЛЬНА ПЛОЩА ТА СТАНДАРТИ — ІРЛАНДІЯ⁸⁹

Мінімальні загальні площі квартир

Студія	37 м ²
Однокімнатна	45 м ²
Двокімнатна (3 особи)	63 м ²
Двокімнатна (4 особи)	73 м ²
Трикімнатна	90 м ²

Мінімальні загальні площі вітальні/їдальні/кухні та мінімальна ширина основної вітальні/їдальні

Тип квартири	Ширина вітальні/їдальні	Загальна площа вітальні/їдальні
Студія	4 м	30 м ²
Однокімнатна	3,3 м	23 м ²
Двокімнатна (3 особи)	3,6 м	28 м ²
Двокімнатна (4 особи)	3,6 м	30 м ²
Трикімнатна	3,8 м	34 м ²

⁸⁹ Уряд Ірландії (2022) «Стале міське житло: стандарти проектування нових квартир — Керівні принципи для органів планування», Департамент житлового будівництва, місцевого самоврядування та спадщини. <https://www.gov.ie/en/publication/16edd-sustainable-urban-housing-design-standards-for-new-apartments-guidelines-for-planning-authorities-2022/>

Мінімальна площа/ширина спальні

Тип	Мінімальна ширина	Мінімальна площа
Студія	4 м (комбінована вітальня/їдальня/спальне місце)	30 м ²
3 односпальним ліжком	2,1 м	7,1 м ²
3 двоспальним ліжком	2,8 м	11,4 м ²
3 двома односпальними ліжками	2,8 м	13 м ²

Мінімальна загальна площа спальні

Однокімнатна	11,4 м ²
Двокімнатна (3 особи)	13 + 7,1 м ² = 20,1 м ²
Двокімнатна (4 особи)	11,4 + 13 м ² = 24,4 м ²
Трикімнатна	11,4 + 13 + 7,1 м ² = 31,5 м ²

Мінімальні вимоги до площі місця для зберігання

Студія	3 м ²
Однокімнатна	3 м ²
Двокімнатна (3 особи)	5 м ²
Двокімнатна (4 особи)	6 м ²
Три кімнати або більше	9 м ²

Мінімальна площа приміщення зі зручностями приватного користування

Студія	4 м ²
Однокімнатна	5 м ²
Двокімнатна (3 особи)	6 м ²
Двокімнатна (4 особи)	7 м ²
Трикімнатна	9 м ²

Мінімальна площа приміщення зі зручностями спільного користування

Студія	4 м ²
Однокімнатна	5 м ²
Двокімнатна (3 особи)	6 м ²
Двокімнатна (4 особи)	7 м ²
Трикімнатна	9 м ²

