



Фінансується
Європейським
Союзом



MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS
OF DENMARK

DRC DANISH
REFUGEE
COUNCIL



DRC Україна

НЕЗАХИЩЕНІСТЬ У СФЕРІ ЖИТЛА, ЗЕМЛІ ТА МАЙНА

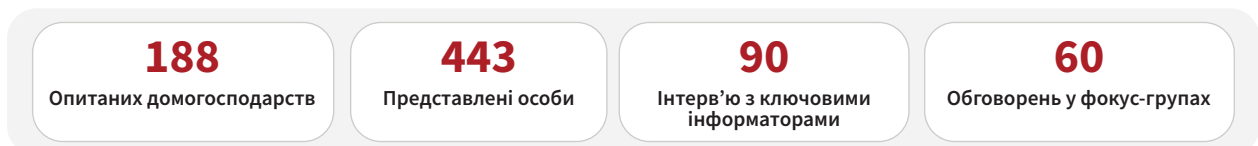
Структурний чинник ризиків у сфері соціально-правового захисту

Огляд захисту — тематичний додаток до Щоквартального
звіту з моніторингу захисту | **квітень–червень 2026 року**

Підготовлено з використанням Аналітичної системи захисту DRC (PAF), узгодженої з методологією Глобального кластера з питань захисту

Методологія

Цей огляд ґрунтується на Щоквартальному звіті DRC з моніторингу захисту за квітень–червень 2026 року та підготовлений відповідно до Аналітичної системи DRC, яка включає Аналітичну систему захисту (PAF) Глобального кластера з питань захисту. У період з 1 квітня по 30 червня 2026 року команди DRC із захисту опитали 188 домогосподарств (443 особи) у семи областях: Харківській, Дніпропетровській, Запорізькій, Херсонській, Сумській, Донецькій та Миколаївській. Більшість респондентів (51%) становили домогосподарства, які не були переміщені та постраждали внаслідок конфлікту; 39% були внутрішньо переміщеними особами (ВПО), а 10% – особами, які повернулися. Усі опитані особи були громадянами України, з яких 60% становили жінки. Кількісний збір даних було доповнено 90 інтерв'ю з ключовими інформаторами (КІІ) (11 чоловіків, 79 жінок), серед яких були представники місцевих органів влади, представники громад, працівники місць колективного/транзитного проживання, соціальні працівники, гуманітарні працівники та ветерани, а також 60 обговореннями у фокус-групах (ОФГ) за участю 549 осіб (487 жінок, 62 чоловіків).



Упродовж усього дослідження використовувалася зручна не випадкова вибірка. Дані, зібрані за допомогою інтерв'ю з ключовими інформаторами та обговорень у фокус-групах, відображають сприйняття громадами та повідомлений досвід, а не статистично репрезентативні результати, і можуть зазнавати впливу упередженості сприйняття та відмінностей в обізнаності респондентів із термінологією у сфері захисту.

Коротко про основне

Незахищеність у сфері житла, землі та майна (ЖЗМ) залишалася одним із найсуттєвіших структурних чинників ризиків у сфері захисту в районах моніторингу DRC протягом квітня–червня 2026 року. Масштабні пошкодження житла, обмежений доступ до доступного за ціною житла, незахищеність права користування житлом, прогалини в документації щодо права власності та затримки в процесах отримання компенсації й надалі впливали на рішення домогосподарств залишатися, переміщуватися, повертатися або прагнути довгострокового відновлення. Незахищеність у сфері ЖЗМ впливала як на переміщене, так і на непереміщене населення: для домогосподарств, постраждалих від конфлікту, житло є не лише матеріальним активом, а й джерелом безпеки, ідентичності, засобів до існування та зв'язку з місцем проживання. Його втрата або невизначеність щодо можливості його ремонту чи отримання компенсації за нього посилює широкий спектр інших ризиків у сфері захисту — зокрема повторне переміщення, вплив обстрілів, бездомність, економічну залежність, обмежений доступ до послуг і психосоціальний дистрес.



У межах Аналітичної системи захисту DRC незахищеність у сфері ЖЗМ виступає структурним чинником, а не окремим ризиком: вона взаємодіє із загрозами свободі пересування, фізичній безпеці, доступу до послуг і соціальній згуртованості та посилює їх. Її масштаби та форми різняться залежно від локації — у прифронтових і найбільш постраждалих районах основними проблемами є повторні пошкодження, небезпечне житло та відсутність укриттів; у районах, що приймають переміщене населення, обмеженість ринку оренди, високі ціни та відсутність соціального житла стримують спроби громад приймати новоприбулих. У всіх районах прогалини в документації та складні процедури отримання компенсації обмежують доступ до засобів правового захисту та уповільнюють поступ у напрямі досягнення довгострокових рішень.



Вплив на рівні громади

Незахищеність житлових умов створює постійне навантаження на місцеві органи влади, соціальні служби, приймаючі громади та гуманітарні організації, які повинні одночасно реагувати на потреби домогосподарств, що нещодавно перемістилися, мешканців, чиє житло було пошкоджено або зруйновано, та людей, які не можуть отримати компенсацію або альтернативне житло.

У Дніпропетровській та Запорізькій областях обмежена кількість вільного житла в Зайцівській, Саксаганській та Павлівській громадах зменшувала спроможність громад приймати домогосподарства, що нещодавно перемістилися та зазвичай покладалися на допомогу родичів, знайомих або приймаючих сімей — такі домовленості допомагали уникнути негайної бездомності, але часто були тимчасовими та залежали від приватних ресурсів. У Харківській області пошкоджене житло та обмежена кількість доступного за ціною житла призводили до затягування переміщення та посилювали залежність від місць колективного проживання й неформальних домовленостей.

«Ми розміщуємо людей у вільних будинках». — ІКІ, Лозівська громада, Харківська область.

Хоча це давало змогу задовольнити нагальні потреби в житлі, такі заходи не

забезпечували гарантованого права користування житлом або сталого шляху до відновлення. У Миколаївській та Херсонській областях обмежена пропозиція орендного житла та високі ціни аналогічно знижували спроможність громад приймати домогосподарства, що нещодавно перемістилися.

«Ціни на оренду високі. Крім того, зараз важко знайти житло для оренди». — ІКІ, Великоолександрівська громада.

Нерівний доступ до житлової підтримки може спричиняти напруженість у громадах, коли критерії відповідності вимогам і порядок ухвалення рішень є недостатньо зрозумілими. У Сумській області занепокоєння виходило за межі пошкодження житла та стосувалося ширшої сталості місцевих умов проживання: повідомлялося про нестачу кваліфікованих електриків, сантехніків і механіків, що знижувало спроможність домогосподарств утримувати житло або здійснювати його ремонт.

«Сьогодні це справді велика проблема, оскільки вона впливає на спроможність людей підтримувати своє повсякденне життя... Я вважаю, що ми перебуваємо на межі колапсу системи комунальних послуг». — ІКІ, Сумська область.





Вплив на рівні домогосподарства

На рівні домогосподарства незахищеність у сфері житла, землі та майна безпосередньо впливає на рішення щодо пересування, евакуації, повернення та інвестування в пошкоджене майно. Домогосподарства часто постають перед вибором: залишитися в небезпечному або пошкодженому житлі, переміщуватися без гарантії забезпечення житлом або вкладати обмежені ресурси в ремонт без упевненості, що майно й надалі залишатиметься безпечним.

У Дніпропетровській та Запорізькій областях 59% домогосподарств повідомили, що їхнє житло було пошкоджено; невизначеність щодо оцінок, компенсації та ремонту затримувала відновлення і посилювала залежність від родичів та гуманітарної допомоги, причому непропорційно більшого впливу зазнавали літні люди, особи з інвалідністю та домогосподарства з низьким рівнем доходу через обмежені можливості оплачувати приватні оцінки, транспорт або ремонт. У Харківській області респонденти описували, що залишалися в небезпечних районах, оскільки орендне житло було для них недоступним за ціною, а також через побоювання назавжди втратити своє майно в разі виїзду.

«Улітку я отримав компенсацію і відремонтував свій будинок, але восени його знову пошкодили. І тепер я не знаю, чи є сенс відбудовувати його, чи мені слід евакуюватися». — Учасник ОФГ, Старосалтівська громада.

Це ілюструє, як повторні атаки підривають захисну цінність компенсації та створюють невизначеність щодо доцільності відбудови. У Донецькій області 32% опитаних домогосподарств повідомили про прогалини в документації у сфері ЖЗМ, зокрема про відсутність довідок про пошкодження, документів, що підтверджують право власності або спадкові права, тоді як прив'язаність до майна стримувала переміщення навіть із районів із високим рівнем ризику, оскільки

виїзд сприймався не лише як переміщення, а й як залишення основного активу домогосподарства. У Херсонській області 59% домогосподарств висловили занепокоєння щодо безпеки свого житла, 41% — щодо його фізичного стану, а 23% — щодо відсутності документів, що підтверджують право власності. У Миколаївській області 30% висловили занепокоєння щодо житлових умов, 30% — щодо безпеки, 30% — щодо відсутності підтримки для пошкодженого житла, а 20% — щодо відсутності житла, доступного для осіб з інвалідністю, що свідчить про те, що належне житло одночасно обмежується фізичними, правовими, фінансовими бар'єрами та бар'єрами доступності. В обох областях повідомлялося, що ВПО орендували житло без письмових договорів, що зменшувало захист від необґрунтованого підвищення орендної плати або виселення.

У Сумській області всі респонденти визначили обстріли основною загрозою для свого житла, що додатково ускладнювалося відсутністю поблизу укриттів і безпечних робочих місць.

«Ракета може влучити будь-де. Немає безпечних робочих місць, і ніде немає укриттів». — Учасник ОФГ, Сумська область.

Високі витрати на комунальні послуги, орендну плату, заставу та послуги агентств нерухомості додатково обмежували доступ ВПО без стабільного доходу до приватного орендного житла, посилюючи залежність від тимчасового житла, зокрема незахищених гуртожитків, де повідомлялося про крадіжки та мародерство.

«Я живу тут і дуже хвилююся щодо пошуку житла, тому що не зможу собі дозволити платити за нього». — ВПО, Транспортний центр «Плурітон», Сумська область.





Документація, право користування та доступ до засобів правового захисту

Прогалини в документації залишаються центральним чинником, що пов'язує незахищеність у сфері житла, землі та майна із ширшими ризиками у сфері захисту. Домогосподарства, які не мають документів, що підтверджують право власності, спадкові права, технічної документації або документації щодо пошкоджень, стикаються зі значними перешкодами в отриманні компенсації, допомоги на ремонт і правового захисту; про це повідомлялося в Дніпропетровській, Донецькій, Миколаївській та Херсонській областях, особливо у випадках, коли майно було придбано неформально або коли спроможність комісій проводити оцінювання є обмеженою. Домогосподарства, які проживають в орендованому житлі без офіційних договорів, мають обмежений захист від виселення. Люди, які проживають у пошкоджених будинках, вільних будинках або неофіційно орендованому житлі, можуть мати доступ до житла, але не мають упевненості щодо того, як довго вони зможуть там залишатися, що перешкоджає інвестуванню в ремонт, реєстрації для отримання послуг або довгостроковому плануванню.

Моніторинг у межах ширшої оцінки у сфері захисту підтверджує масштаб цих прогалин. У Сумській області 87,5% домогосподарств, які відповідали на модуль щодо ЖЗМ, не мали документів, що підтверджують право власності на житло, а 12,5% не мали документів, що підтверджують право власності на землю або спадкові права; кількість повідомлень про проблеми з документацією у сфері ЖЗМ зросла на 33% порівняно з попереднім кварталом. Вартість адміністративних послуг 62,5% цих респондентів визначили як основну перешкоду в отриманні документів, а 37,5% — тривалість процедур. У Харківській області 71% домогосподарств повідомили про пере-

шкоди в отриманні документації. Неформальні механізми оформлення права власності, поширені в сільській місцевості до лютого 2022 року, стали вирішальною перешкодою, щойно для отримання компенсації виникла потреба в юридичному підтвердженні права власності.

Вартісні бар'єри та обмежена спроможність посилюють проблеми, пов'язані з документацією. Домогосподарства повідомляли про витрати з власних коштів на технічне оцінювання, експертні дослідження, судові збори та відновлення документів, а також про нестачу кваліфікованих фахівців для оцінювання пошкодженого житла та непослідовні вимоги до документації в різних комісіях. У Донецькій області домогосподарства потребували правової підтримки для відновлення документів, що підтверджують право власності, отримання технічних оцінок, сплати судових зборів і замовлення експертних досліджень, перш ніж можна було продовжити розгляд заяв про компенсацію. У Дніпропетровській та Запорізькій областях повідомлялося, що незалежне технічне оцінювання коштувало приблизно 10 000 – 12 000 гривень на одне домогосподарство, а процес не міг бути продовжений без подальшого схвалення комісією та виконавчим комітетом. Моніторинг у цих областях також виявив вимоги щодо оновлених технічних паспортів, що містять QR-коди; оскільки раніше видані технічні паспорти залишаються юридично чинними, такі вимоги створюють зайве адміністративне та фінансове навантаження для літніх людей, домогосподарств із низьким рівнем доходу та людей, чиї документи залишилися на недоступних територіях.





Взаємодія з іншими ризиками у сфері захисту

Незахищеність у сфері ЖЗМ посилює широкий спектр інших загроз у сфері захисту. Вона збільшує ризик потрапляння під атаку в тих випадках, коли домогосподарства залишаються в прифронтових районах, оскільки не можуть дозволити собі переміщення або бояться втратити майно, а також сприяє повторному або вторинному переміщенню, коли закінчується можливість тимчасового проживання або орендна плата стає недоступною. Витрати на житло та втрата майна посилюють економічну вразливість і залежність від роботодавців, орендодавців, родичів та гуманітарної допомоги — залежність, яка може підвищувати ризик експлуатації або застосування шкідливих стратегій подолання труднощів для жінок, одиноких осіб, які здійснюють догляд, і переміщених домогосподарств. Неналежне та недоступне житло непропорційно впливає на літніх людей та осіб з інвалідністю, чий обмежений можливості для переміщення можуть змушувати їх залишатися в пошкодженому або небезпечному житлі. Незахищеність житлових умов також має значні психосоціальні наслідки: невизначеність щодо компенсації, повторні пошкодження та неможливість облаштувати стабільне житло сприяють виникненню тривоги, дистресу та зниженню впевненості у можливості відновлення, тоді як нерівний доступ до житлової допомоги може породжувати напруженість між переміщеними та непереміщеними мешканцями.

Найбільш постраждалі групи населення

Домогосподарства з пошкодженням або зруйнованим житлом, які очікують на проведення оцінювання, отримання компенсації або ремонт

Літні люди та особи з інвалідністю, які стикаються з непропорційно більшими перешкодами щодо проведення приватних оцінювань, транспорту, ремонту та доступного житла

ВПО та домогосподарства з низьким рівнем доходу, які неофіційно орендують житло та не мають захисту від виселення або підвищення орендної плати

Домогосподарства в прифронтових і прикордонних громадах, які залишаються в небезпечному житлі через фінансову недоступність альтернативного житла або страх втратити майно

Жінки та одинокі особи, які здійснюють догляд, чия економічна залежність від орендодавців або осіб, що надають їм житло, може підвищувати ризик експлуатації

Рекомендації



Донори

- Інвестувати в інтегровані програми у сферах захисту, забезпечення житлом і ЖЗМ, які поєднують правову допомогу, підтримку ремонту та супровід в отриманні компенсації, приділяючи пріоритетну увагу прифронтовим, прикордонним районам і районам із високим рівнем переміщення населення.
- Фінансувати гнучку багаторічну підтримку у сфері житла та права користування житлом, яка може адаптуватися до повторних пошкоджень і змін у моделях переміщення, а не обмежуватися лише одноразовою допомогою на ремонт.



Суб'єкти у сферах захисту та забезпечення житлом

- Розширити правову допомогу щодо документації у сфері ЖЗМ, спадкових питань і заяв на отримання компенсації, забезпечивши мобільне охоплення сільських і прифронтових громад, де спроможність комісій є обмеженою.
- Посилити підтримку неформальних орендарів, зокрема шляхом надання рекомендацій щодо захисту прав орендарів і безпечних умов оренди, щоб зменшити ризик виселення та експлуатації.
- Інтегрувати стандарти доступності в допомогу із забезпечення житлом і ремонтом, щоб усунути прогалину щодо житла, доступного для осіб з інвалідністю, виявлену в Миколаївській та інших областях.
- Забезпечити інтеграцію оцінювання ризиків у сфері ЖЗМ у програми, пов'язані з переміщенням, поверненням і реінтеграцією, з огляду на взаємозв'язок цих ризиків із пересуванням, безпекою та психосоціальними наслідками.



Місцеві органи влади

- Посилити технічну та кадрову спроможність місцевих комісій з питань компенсації для зменшення затримок в оцінюванні пошкоджень, особливо після масованих атак на житлові об'єкти, що призводять до численних жертв.
- Підвищити прозорість критеріїв відповідності вимогам для отримання житлової підтримки та компенсації, щоб зменшити напруженість у громадах, пов'язану зі сприйняттям нерівного доступу.
- Підтримувати безперервність роботи фахівців технічних професій (електриків, сантехніків, механіків) у громадах із недостатнім рівнем забезпечення послугами, щоб підтримувати безпечний і придатний для проживання житловий фонд.



Фінансується
Європейським
Союзом



MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS
OF DENMARK

DRC DANISH
REFUGEE
COUNCIL



Данська рада у справах біженців (DRC) заснована в Данії у 1956 році. Ми — провідна міжнародна гуманітарна організація у сфері вимушеного переміщення, що підтримує біженців, внутрішньо переміщених осіб під час переміщення, у вигнанні, під час облаштування та інтеграції на новому місці або після повернення.

Ми забезпечуємо захист і життєво необхідну гуманітарну допомогу. Ми допомагаємо переміщеним людям ставати самостійними та залученими до приймаючих громад — і працюємо з громадами, громадянським суспільством і відповідальними органами влади, щоб посилювати захист прав і сприяти мирному співіснуванню.

Докладніше про нашу діяльність: www.drc.ngo

Цей документ підготовлено Данською радою у справах біженців (DRC) завдяки фінансуванню від Європейського Союзу та Міністерства закордонних справ Данії. Висловлені погляди та думки належать виключно автору (авторам) і не обов'язково відображають позицію Європейського Союзу, Міністерства або DRC. Європейський Союз, Міністерство та DRC не несуть відповідальності за них.