

DOI: 10.34015/2523-4552.2025.3.13

УДК 349.44:341.176(4-6EU):347.254(477)

Теремецький В. І.,

доктор юридичних наук, професор,
завідувач сектору проблем реалізації
господарського законодавства відділу
проблем модернізації господарського
права та законодавства ДУ «ІЕПД
імені В. К. Макутова НАН України»
ORCID: 0000-0002-2667-5167
e-mail: vladvokat333@ukr.net

Маляр С. А.,

доктор філософії з економіки,
старший науковий співробітник
відділу проблем модернізації
господарського права та
законодавства ДУ «ІЕПД імені
В. К. Макутова НАН України»
ORCID: 0000-0003-3136-853X
e-mail: st.malyar@gmail.com

ГАРМОНІЗАЦІЯ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ У СФЕРІ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ З ПРАВОМ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ

У статті здійснено порівняльно-правовий аналіз правових засад України та Європейського Союзу (далі – ЄС) у сфері управління житловим фондом. Визначено характерні риси управління житловим фондом у ЄС, зокрема стратегічний підхід, інтеграцію технічних, фінансових, соціальних та правових аспектів, забезпечення якості житла, модернізацію будівель та підвищення енергоефективності. Підкреслено, що управління житловим фондом є самостійною категорією у праві, економіці та державному управлінні. Визначено, що управління житловим фондом поділяється на державне та комерційне.

Основними характеристиками державного управління житловим фондом є: публічно-правовий характер; спрямованість на формування та експлуатацію житлової нерухомості; базування на принципах законності, ефективності, цільового використання, прозорості та соціальної справедливості, що забезпечує баланс між інтересами держави та її громадянами. Державне управління житловим фондом є одним зі складових напрямів житлової політики. Об'єктом державного управління є житловий фонд України, а об'єктом комерційного управління є окремий об'єкт житлової нерухомості.

Виокремлено такі характерні ознаки комерційного управління: приватноправовий характер; власні організаційно-правові форми здійснення; правова визначеність співвласників щодо експлуатації окремого багатоквартирного будинку, визначення мети управління спільним майном, встановлення правил співжиття (або правил для співвласників) задля створення належних умов проживання для мешканців; спільна відповідальність співвласників.

Враховуючи особливості формування стратегічних напрямів житлової політики ЄС, запропоновано такі напрями управління житловим фондом задля ефективної гармонізації законодавства України зі стандартами ЄС: розроблення національної стратегії енергоефективності житлового фонду; перехід до посилення ролі держави у сфері соціального житлового забезпечення; розподіл управлінських повноважень між державним та приватноправовим управлінням житлового фонду; забезпечення участі громадських інституцій в управлінні житловим фондом.

Ключові слова: житловий фонд, євроінтеграція, управління житловим фондом, державне управління, житло, соціальне забезпечення, житлова політика, стандарти ЄС, гармонізації законодавства, трансформація національного законодавства, інтеграція, європейський економічний простір, ЄС, *acquis* ЄС.

Постановка проблеми. Інтеграційний курс України, закріплений в Угоді про асоціацію з ЄС [1] та підтверджений її статусом держави-кандидата на вступ до ЄС, вимагає не лише політичних та економічних реформ, але й глибокої трансформації національного законодавства. Існують такі напрями формування інтеграційних процесів, які одночасно є напрямами подальших наукових досліджень: право ЄС як вищий зміст євроінтеграції; спільний економічний простір у Європі як прояв сталої дихотомії «політика – економіка»; формування європейського цивілізаційного простору у контексті принципів демократії та гуманізму [2].

Однією з найбільш соціально значущих сфер є житлове забезпечення, яке реалізується за допомогою ефективного управління житловим фондом. Це управління може базуватися на засадах державного

або комерційного управління окремими об'єктами житлової нерухомості.

У всіх розвинутих державах управління житлом є одним із найпривабливіших та найусталеніших ринків господарювання, адже, по-перше, на ньому існує мінімальний ризик збуту своєї продукції (тобто, послуги з управління житлом, оскільки ним постійно користуються мешканці), та, по-друге, спостерігається традиційно висока фінансова дисципліна населення, яке чітко усвідомлює, що не можна користуватися житлом та житлово-комунальними послугами, не оплачуючи їх належним чином, та підбирає собі місце проживання відповідно до своєї фінансової спроможності [3, с. 185].

Загалом, належне управління житловим фондом є запорукою створення системи адекватного житла, підвищення енергоефективності, зниження витрат на комунальні послуги та, зрештою, підвищення

якості життя населення. Водночас одна із основних відмінностей між Україною і ЄС полягає в тому, що в Україні практично відсутній дієвий інститут соціального житла [4, с. 73]. Ця проблематика обумовлена як відсутністю сучасної моделі формування житлового фонду соціального забезпечення, так і наявністю значних елементів радянської моделі житлового забезпечення.

Крім того, національне законодавство у сфері управління житловим фондом демонструє значні розбіжності із засадами права ЄС у частині професійної діяльності управителів та стандартів енергоефективності. Відсутність оновленого житлового законодавства та ефективних фінансових стимулів для модернізації житлового забезпечення створюють критичні перешкоди для розвитку системи сучасного управління житловим фондом.

Таким чином, гармонізація вітчизняного законодавства у сфері управління житловим фондом з *acquis communautaire* є нагальною та стратегічною необхідністю сьогодення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема гармонізації національного законодавства України з *acquis communautaire* ЄС є однією з найбільш пріоритетних у вітчизняній правовій науці. Особливої гостроти набувають дослідження, присвячені секторальній інтеграції, до якої належить і житлове забезпечення.

Здійснення порівняльно-правового аналізу та розроблення ефективних механізмів адаптації права України до стандартів ЄС вимагає ґрунтовної методологічної бази. Ця стаття є логічним продовженням

циклу наукових праць, виконаних колективом виконавців Державної установи «Інститут економіко-правових досліджень імені В. К. Макутова Національної академії наук України» у межах фундаментальної теми «Трансформація національної правової парадигми у контексті інтеграції в європейський економічний та політико-правовий простір». Робота безпосередньо спрямована на реалізацію завдань, визначених у Підтемі «а», Етап 2 науково-дослідної роботи, що передбачає «Порівняльно-правове дослідження відповідності законодавства України *Acquis Communautaire* у пріоритетних сферах економічних відносин», до яких, безсумнівно, належить і ринок житлової нерухомості.

Особливий внесок у розроблення концептуальних та методологічних засад такої трансформації зробив один із авторів цієї статті – В. І. Теремецький спільно з колегами-науковцями. Зокрема, у низці праць проаналізовано *acquis communautaire* як чинник трансформації правової парадигми [5] та обґрунтовано методологічні засади нормопроєкування, включно з постзаконодавчим моніторингом, як інструментом адаптації законодавства до права ЄС [6]. Разом із А. А. Петренко було досліджено правову систему ЄС, її особливості та методологічні засади нормопроєкування в умовах євроадаптації [7].

Системність підходу підтверджується також застосуванням цих напрацювань до вузьких секторів. Так, в одній із наукових публікацій нами було досліджено ефективні механізми правового регулювання біоцидних препаратів та медичних виробів у країнах ЄС, а також сфор-

мульовано рекомендації для України з урахуванням європейських стандартів [8]. Крім того, було вивчено міжнародно-правові стандарти гармонізації кримінального законодавства України та ЄС та проблеми їх імплементації для забезпечення захисту фармацевтичної діяльності [9]. Разом із іншими вченими В. І. Теремецьким було визначено основні напрями гармонізації діяльності національних судів з практикою Європейського суду з прав людини в контексті захисту медичних прав [10], прав споживачів у сфері електронної торгівлі лікарськими засобами та визначення перспектив гармонізації національних і міжнародних стандартів [11], а також потреби гармонізації національних і міжнародних підходів до класифікації корупційних практик у сфері охорони здоров'я [12]. Окрему увагу було приділено інституційним аспектам, зокрема питанням розкриття специфіки міжнародно-правових стандартів судового контролю за реалізацією виборчих прав [13] та методології оцінювання роботи судів відповідно до європейських стандартів [14]. Таким чином, ця стаття розвиває загальну методологічну платформу, застосовуючи її до нової пріоритетної сфери – управління житловим фондом.

Окремі аспекти управління житловим фондом в контексті європейської інтеграції також є предметом дослідження інших вітчизняних та міжнародних науковців. Зокрема, дослідження, присвячені праву на житло в контексті європейських стандартів [15], формують правові та соціальні орієнтири для національної житлової політики [16]. О. І. Баланська, А. В. Панченко і В. М. Мель-

ник [4] розглядають європейський досвід подолання проблем забезпечення населення житлом та особливості інституту соціального житла. Є. М. Кайлюк та М. А. Браташ [17] акцентують увагу на основних засадах житлової політики ЄС, виокремлюючи ключові реформи, спрямовані на енергоефективність та модернізацію житлового фонду.

Попри значний доробок, у наукових публікаціях бракує комплексного порівняльно-правового аналізу, який би чітко розмежував державне та комерційне управління житловим фондом у національній системі та запропонував конкретні, імплементаційні напрями гармонізації на рівні підзаконних актів та законопроектної роботи. Саме ця прогалина і є головним об'єктом дослідження у представленій статті.

Постановка завдання. Мета статті полягає у визначенні особливостей гармонізації та здійсненні порівняльно-правового аналізу законодавства України у сфері управління житловим фондом з правом ЄС. Досягнення цієї мети можливе через розв'язання таких завдань: розкриття сутності управління житловим фондом; визначення стандартів управління житловим фондом у державах ЄС; розроблення напрямів управління житловим фондом в контексті євроінтеграції України; здійснення порівняльно-правового аналізу регламентації відносин у сфері управління житловим фондом в ЄС та України.

Виклад основного матеріалу. Структура житлового фонду України зазнала значних змін внаслідок повномасштабної війни, що триває з 2022 року. Збройна агресія зумовила значні руйнування житлової інфра-

структури, особливо у східних та південних регіонах.

Одним із наслідків цих процесів стала зміна в структурі житлового фонду, насамперед через збільшення частки орендованого житла. Внаслідок масового внутрішнього переміщення осіб, які втратили своє житло або були змушені його покинути, різко зріс попит на житло, що стимулювало розвиток ринку оренди. Порівняно з 2021 роком, частка людей, які орендують житло, значно зросла у 2024 році. За даними аналітичного центру Cedos, якщо у 2021 році близько 8 % мешканців міст з населенням понад 100 000 орендували житло, то станом на 2024 рік цей показник зріс до 24 % серед мешканців обласних центрів [18].

Наведена ситуація має не лише соціально-економічні, але й правові та управлінські виміри. Вони підкреслюють необхідність перегляду традиційних моделей управління житловим фондом, які були переважно орієнтовані на приватну власність.

В умовах війни та прагнення повоєнного відновлення з урахуванням гармонізації національного законодавства з правом ЄС, управління житловим фондом набуває нових характеристик. Ця система управління набуває динамічного характеру, що зумовлено наслідками руйнування житлового фонду. Зокрема, відновлення житлового фонду супроводжується оновленням інженерних систем (водо-, теплопостачання), модернізацією комунікацій, створенням безбар'єрного середовища, а також відновленням соціальної інфраструктури (дитячі садки, школи, лікарні, зелені насадження, громадський транспорт).

Важливим є застосування комплексного підходу під час планування міст та районів [19].

Враховуючи сучасні тенденції та специфічні характеристики житлового фонду, можна стверджувати, що управління житловим фондом є самостійною категорією у праві, економіці та державному управлінні. Система управління житловим фондом належить до складних відкритих динамічних систем, характер змін (динаміка) яких суттєво впливає на соціально-економічне становище в суспільстві [20, с. 21]. Тому управління житловим фондом, як економіко-правова категорія, може розглядатися у широкому та вузькому сенсі.

У широкому сенсі управління житловим фондом – це системна діяльність органів публічного управління, що спрямована на формування та експлуатацію житлового фонду. У вузькому сенсі управління житловим фондом – це управління окремим об'єктом житлового фонду, зокрема багатоквартирним будинком.

У першому випадку об'єктом управління є житловий фонд України.

Житловий фонд включає: жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать державі (державний житловий фонд); жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським об'єднанням (громадський житловий фонд); жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам (фонд житлово-будівельних кооперативів); жилі будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності (при-

ватний житловий фонд); квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту (житловий фонд соціального призначення) (ч. 2 ст. 4 ЖК України) [21].

Отже, згідно зі ст. 13 ЖК України, державне управління в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду здійснюється Кабінетом Міністрів України, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику, органами місцевого самоврядування, а також іншими спеціально уповноваженими на те державними органами відповідно до законодавства України. При цьому спеціально уповноваженим органом, що здійснює державне управління в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду в Україні, визначено центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику [21].

Основними характеристиками державного управління житловим фондом є: 1) публічно-правовий характер (здійснюється органами публічного управління та будується на імперативних засадах); 2) спрямованість на формування та експлуатацію житлової нерухомості, зокрема відновлення внаслідок руйнування або пошкодження від бойових дій; 3) базування на принципах законності, ефективності, цільового використання, прозорості та соціальної справедливості, що забезпечує баланс між інтересами держави та її

громадянами. Крім того, державне управління житловим фондом є одним зі складових напрямів житлової політики.

На відміну від цього, управління житловим фондом у вузькому сенсі – це управління багатоквартирним будинком (комерційне управління).

Зокрема, управління багатоквартирним будинком – це здійснення співвласниками дій щодо реалізації своїх прав та виконання обов'язків, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку (п. 8 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку») [22].

Існують і альтернативні форми управління багатоквартирним будинком, зокрема самоуправління (коли співвласники самостійно наймають обслуговуючий персонал, як-от електрики, сантехніки, двірники), а також укладання договору з керуючою компанією (структурою приватної форми власності) [23, с. 13].

Основні характеристики управління багатоквартирним будинком такі: 1) приватноправовий характер (здійснюється співвласниками спільного майна будинку); 2) може здійснюватися на підставі створення юридичної особи або укладання договору про управління; 3) правова визначеність співвласників щодо експлуатації окремого багатоквартирного будинку, визначення мети управління спільним майном, встановлення правил співжиття задля створення належних умов проживання для мешканців; 4) спільна відповідальність співвласників.

Таким чином, управління багатоквартирним будинком має складний характер, що поєднує елементи приватного самоврядування, колективної відповідальності та правового регулювання. Відтак, власники квартир у багатоквартирних будинках зобов'язані забезпечити управління спільним майном будівлі. Професійно організований та реалізований процес управління житловим фондом загалом успішно забезпечує тривалу та якісну експлуатацію житлового комплексу, що дозволяє не лише зберегти вартість нерухомості, але й підвищити її [24, с. 51].

Враховуючи наведене, можна стверджувати, що в Україні сформована складна система управління житловим фондом, що складається із державного та комерційного управління окремими об'єктами житлової нерухомості. Ця система відображає тенденції, властиві європейській моделі управління житлом, що поєднує державні та приватні регуляторні механізми. У ЄС існує чітка регуляторна інтеграція управління житлом, що базується на принципах багаторівневого управління та спрямована на децентралізацію і партнерську співпрацю.

У більшості країн ЄС муніципалітети відіграють ключову роль у забезпеченні соціальним житлом, тоді як управління багатоквартирними будинками здійснюється професійними керуючими компаніями або житловими асоціаціями, діяльність яких регулюється окремими законодавчими актами. При цьому у законодавстві багатьох європейських країн, на відміну від українського, використовується поняття «асоціація власників житла», яке є тотожним українському –

«об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» [17, с. 69].

Варто звернути увагу, що на рівні ЄС не існує єдиної житлової політики як окремого напрямку політичних рішень. Тому ця сфера належить до національної компетенції. Спостерігається передача відповідальності за забезпечення житлом від держави до ринку та формування фінансових механізмів, завдяки яким людина може забезпечити себе житлом. Майже у всіх державах-членах ЄС, включаючи Республіку Словенія, помітні значні обсяги адресного розподілу житлового будівництва для ринку та вищий рівень якості житла [25, с. 287]. Щодо політичної відповідальності, регулювання відносин щодо права власності, будівельних вимог, різних механізмів підтримки управління житлом, то у державах ЄС формуються власні національні системи управління житловим фондом.

Так, у Федеративній Республіці Німеччина та Республіці Польща функції управління розділені між різними міністерствами. Наприклад, у Німеччині функції розподілені так: Міністерство юстиції опікується питаннями прав власності, Міністерство внутрішніх справ – питаннями будівництва, а Міністерство економічних справ та боротьби зі зміною клімату – житловими субсидіями та питаннями, пов'язаними зі зміною клімату.

Подібна система розподілу повноважень існує й у Польщі: нормативні акти щодо технічних вимог до будівлі та її енергоефективності належать до повноважень Міністерства інфраструктури. Міністерство розвитку та технологій відповідає за територіальне планування та управ-

ління нерухомістю, а Міністерство внутрішніх справ та адміністрації залучене до механізмів підтримки фондів ЄС.

У Республіці Латвія як будівельна, так і житлова галузі перебувають під наглядом Міністерства економіки. Сфера будівництва, що входить до компетенції міністерства, охоплює розробку галузевої політики та вдосконалення системи нормативно-правових актів [24, с. 47].

Водночас в ЄС фактично існує житлова криза, зокрема питання доступності та забезпечення гідним житлом набувають дедалі більшої гостроти. У період з 2010 по 2023 рік ціни на житло зросли на 48 %, тоді як орендна плата підвищилася на 23 %. Станом на 2022 рік близько 8,7 % громадян ЄС витрачали понад 40 % свого наявного доходу на житло [26]. Задля подолання цієї кризи у травні 2025 р. Дорадча служба Європейського парламенту підготувала аналітичну доповідь "A coordinated EU approach to housing". У ній зазначено, що ЄС має різні інструменти фінансування, спрямовані на підтримку житла, і, за оцінками, до 2030 року на енергоефективну реконструкцію виділено 100 мільярдів євро.

Європейський інвестиційний банк (ЄІБ) відіграє вирішальну роль у фінансуванні соціального та доступного житла, запланувавши нові ініціативи для підтримки інвестицій у житло. Серед ключових ініціатив – Європейська платформа боротьби з безпритульністю (ЕРОСН), яка має на меті ліквідувати безпритульність до 2030 року, та Ініціатива доступного житла, яка впроваджує інноваційні проекти реконструкції [27].

Загалом для управління житловим фондом ЄС також актуальне

будівництво нових «зелених» будівель, а також модернізація існуючого житла, його технічне обслуговування та бюджетування [28].

Узагальнюючи, можна констатувати, що в ЄС відсутні єдині стандарти управління житловим фондом. Водночас започатковано процес формування єдиних європейських підходів щодо доступного житла та впровадження системи енергоефективності.

Крім того, у державах ЄС повноваження щодо житлової сфери, як об'єкта державного управління, розподілені між різними органами публічного управління. При цьому загальна тенденція полягає в тому, що житловий фонд функціонує не лише як економічний ресурс, але й як соціально значущий об'єкт державної політики, що вимагає ефективного правового регулювання та координації з боку органів публічного управління. Управління окремими об'єктами житлової нерухомості здійснюється професійними керуючими компаніями.

Підкреслимо, що в Україні проєкт Закону України «Про основні засади житлової політики» [29], який прийнято у першому читанні, покликаний врегулювати сучасні житлові відносини. Водночас документ не містить стратегічних орієнтирів для гармонізації української житлової політики з європейськими стандартами.

Враховуючи особливості формування стратегічних напрямів житлової політики ЄС, пріоритетними є такі напрями управління житловим фондом задля ефективної гармонізації законодавства України зі стандартами ЄС: 1) розроблення стратегії енергоефективності жит-

лового фонду з урахуванням воєнних дій (зокрема перехід на альтернативні джерела енергії, використання малих обслуговуючих станцій у сфері енерго- та теплопостачання, врахування досвіду «зелених будинків»); 2) перехід до посилення ролі держави у сфері соціального житлового забезпечення, зокрема щодо компенсації приватним орендодавцям вартості оренди, за якою житло надається соціально вразливим особам (реалізується на рівні пілотного проекту, зокрема згідно з постановою Кабінету Міністрів України «Про реалізацію експериментального проекту щодо надання субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення) та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збору» від 25 жовтня 2024 р. № 1225 [30]); 3) здійснення чіткого розподілу управлінських повноважень між державним та приватно-правовим управлінням житлового фонду; 4) забезпечення участі громадських інституцій в управлінні житловим фондом.

Висновки. Узагальнюючи наведене, можна запропонувати такі висновки.

Управління житловим фондом може визначатися: 1) у широкому сенсі як системна діяльність органів публічного управління, що спрямована на формування та експлуатацію житлового фонду; 2) у вузькому сенсі як управління окремим об'єктом житлового фонду, зокрема багатоквартирним будинком.

Воно є складною системою, що охоплює державне управління житловим фондом та комерційне управ-

ління окремим об'єктом житлової нерухомості. Для кожного виду управління властиві власний об'єкт, суб'єкти та зміст.

Управління житловим фондом охоплює такі відносини: 1) організаційно-правові (формування органів управління житловим фондом, їх функціонування); 2) соціального забезпечення (утворення та експлуатація житлового фонду соціального забезпечення); 3) технічної стандартизації (щодо будівельних стандартів та норм, регламентів безпеки тощо); 4) у сфері житлового будівництва тощо.

У державах ЄС можна виокремити такі напрями управління житловим фондом: 1) забезпечення якісних та безпечних умов проживання; 2) підтримка соціального житла та інклюзії; 3) модернізація житлових будинків та підвищення енергоефективності; 4) чіткий розподіл обов'язків між державою, муніципалітетами, житлово-будівельними асоціаціями та приватними керуючими.

Наведені напрями є актуальними і для управління житловим фондом України.

Перспективи подальших наукових досліджень полягають у детальному опрацюванні механізмів імплементації запропонованих напрямів (зокрема, розроблення конкретних проєктів нормативно-правових актів) та оцінюванні соціально-економічної ефективності переходу до європейських стандартів управління житловим фондом в умовах повоєнного відновлення України.

Список використаних джерел

1. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011#Text
2. Баштанник В. В. Концептуалізація механізмів трансформації наддержавних інтеграційних процесів (на прикладі ЄС). *Демократичне врядування*. 2012. Вип. 10. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeVr_2012_10_13
3. Молодченко Т. Г., Запорожець Г. В. Дослідження міжнародного досвіду щодо управління житловою нерухомістю. *Вісник Волинського інституту економіки та менеджменту*. 2015. № 2 (10). С. 183–193.
4. Баланська О. І., Панченко А. В., Мельник В. М. Дослідження європейського досвіду в подоланні проблем забезпечення населення України житлом. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Серія: Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку. 2018. № 899. С. 65–74.
5. Теремецький В. І. Acquis Communautaire як чинник трансформації правової парадигми України (на прикладі публічних закупівель і виробництва оборонної продукції). *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2025. № 3 (110). С. 58–71. DOI: <https://doi.org/10.32631/v.2025.3.05>
6. Теремецький В. І. Методологічні засади нормопроєктування: постзаконодавчий моніторинг як інструмент адаптації українського законодавства до acquis ЄС. *Юридична Україна*. 2025. № 8 (272). С. 17–25. DOI: [https://doi.org/10.37749/2308-9639-2025-8\(272\)-3](https://doi.org/10.37749/2308-9639-2025-8(272)-3)
7. Теремецький В. І., Петренко А. А. Правова система європейського союзу: особливості, сучасні тенденції та методологічні засади нормопроєктування в умовах адаптації українського законодавства до acquis ЄС. Наукові записки. Серія: Право. 2025. Вип. 18. С. 296–308. DOI: <https://doi.org/10.36550/2522-9230-2025-18-296-309>
8. Teremetskyi V., Avramova O., Krushelnyska H., Moskaliuk N., Kovach Y., Yatsenko F., Fast O., Mosondz S. Safety of Biocidal and Medical Products: Legal Guaranteeing in EU Countries and Challenges for Ukraine. *Journal of Pioneering Medical Sciences*. 2025. № 14(9). P. 209–216. DOI: <https://doi.org/10.47310/jpms2025140928>.
9. Teremetskyi V. I., Frolova O. H., Demchenko I. S., Batryn O. V., Pravotorova O. M., Lien T. V. Standards for the Harmonization of the Criminal Legislation of Ukraine and the Eu and its Implementation to Ensure the Protection of the Pharmaceutical Activity. *Azerbaijan Pharmaceutical and Pharmacotherapy Journal*. 2024. Vol. 23 (1). P. 1–7. DOI: <https://doi.org/10.61336/appj/23-1-1>
10. Теремецький В. І., Муляр Г. В. Гармонізація діяльності національних судів з практикою ЄСПЛ в контексті захисту медичних прав. *Вісник Маріупольського державного університету*. Серія: «Право». 2020. Вип. 20. С. 101–112. DOI: <https://doi.org/10.34079/2226-3047-2020-11-20-101-112>.
11. Teremetskyi V., Davydenko V., Kyrk A., Tur I., Diorditsa I. & Varkhov A. Consumers Rights in the Field of Electronic Trade in Medicinal Products: Legal Challenges and Global Harmonization Trends. *Journal of Pioneering Medical Sciences*. 2025. Vol. 14 (4). P. 113–119. DOI: <https://doi.org/10.47310/jpms2025140415>
12. Теремецький В. І., Дуліба Є. В., Астаф'єв Д. С. Класифікація форм корупції у сфері охорони здоров'я: аналіз та пропозиції щодо гармонізації. *Журнал східноєвропейського права*. 2024. № 128. С. 48–59. DOI: <https://doi.org/10.71404/2409-6415.128.06>.
13. Chudyk N., Teremetskyi V., Podoliaka A., Gryshko L., Zubenko H., Danicheva K., Harashchuk I. Implementation of International and Legal Standards of Judicial Control Over the Realization of Electoral Rights as a Step Towards Ukraines European Integration. *Journal*

of Legal, Ethical and Regulatory Issues. 2022. Vol. 25 (S2). P. 1–10. URL: <https://www.abacademies.org/articles/implementation-of-international-and-legal-standards-of-judicial-control-over-the-realization-of-electoral-rights-as-a-step-towards-13582.html>

14. Теремецький В. І., Косиця О. О. Методологія оцінювання роботи судів відповідно до європейських стандартів. *Наше право*. 2023. № 3. С. 54–59. DOI: <https://doi.org/10.32782/NP.2023.3.9>.

15. Звіт щодо права на житло в контексті європейських стандартів та кращих практик / Рада Європи. Страсбург, 2020. URL: <https://rm.coe.int/right-to-housing-ua/1680b1fa8e>

16. Teremetskyi V., Avramova O., Maikut K., Tserkovna O., Kramar R. Current situation and transformation ways of housing policy in Ukraine. *Social & Legal Studios*. 2024. № 7(1). P. 164–173. DOI: <https://doi.org/10.32518/sals1.2024.164>

17. Кайлюк Є. М., Браташ М. А. Дослідження досвіду управління житловим фондом в різних країнах світу. *Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі: проблеми теорії та практики*. 2013. № 3 (23). С. 67–72.

18. Мілосердов В. Житло та житлові умови україн_ок: результати опитування. Дослідницький звіт. Cedos: сайт. 12.12.2024. 24 с. URL: https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-ta-zhytlovi-umovy-ukrayin_ok-rezultaty-opytuvannya/

19. Чернова І., Ємельянова О., Гончаренко А. Перспективи відновлення житлового будівництва у воєнний та повоєнний час. *Економіка та суспільство*. 2022. № (44). DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-44-15>

20. Мороз Н. В. Розвиток системи управління житловим фондом в Україні: дис. ... канд. екон. наук. Львів: Національний університет «Львівська політехніка», 2016. 237 с.

21. Житловий кодекс України : Закон України від 30.06.1983 № 5464-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#top>

22. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>

23. Бізонич Д. В. Проблеми та шляхи вдосконалення нормативно-правового забезпечення державного регулювання управління багатоквартирними будинками. *Публічне управління та митне адміністрування*. 2021. № 1 (28). С. 11–19. DOI: <https://doi.org/10.32836/2310-9653-2021-1.2>.

24. Amolina I., Kundzina A., Geipele I., Höller K., Rajkiewicz A., Auders M. Regulation and Organisation of Housing Management Activities in Germany, Poland and Latvia. *Latvian Journal of Physics and Technical Sciences*, 2025. № 1. P. 39–54. DOI: <https://doi.org/10.2478/lpts-2025-0004>

25. Oplotnik T. Institutional Environment and Housing Conditions in the European Union. *Lex Localis – Journal of Local Self-Government*. 2009. № 6(3). С. 287–309. DOI: <https://doi.org/10.4335/56>

26. Gajewski G. Social Housing and Beyond: Operational Toolkit on the Use of EU Funds for Investments in Social Housing and Associated Services. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2024. 142 p. URL: <https://www.housingcoop.eu/resource/social-housing-and-beyond-operational-toolkit-on-the-use-of-eu-funds-for-investments-in-social-housing-and-associated-services>

27. European Parliament. A coordinated EU approach to housing. *Briefing*. European Union, 2025. URL: https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS_BRI%282025%29767189

28. Energy Efficiency in Housing Management: Policies and Practice in Eleven Countries / edited by N. Nieboer, S. Tsenkova, V. Gruis, A. van Hal. London : Routledge, 2017. 272 p.

29. Про основні засади житлової політики : проєкт Закону України від 06.01.2025 № 12377. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/55543>.

30. Про реалізацію експериментального проєкту щодо надання субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення) та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збору : постанова Кабінету Міністрів України : постанова Кабінету Міністрів України від 25.10.2024 № 1225. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1225-2024-%D0%BF#Text>

Teremetskyi Vladyslav, Doctor in law, Professor, Head of Sector of Problems of Implementation of Economic Legislation of the Department of Modernizing Commercial Law and Legislation of the State Organization “V. Mamutov Institute of Economic and Legal Research of the National Academy of Sciences of Ukraine”

ORCID: 0000-0002-2667-5167

e-mail: vladvokat333@ukr.net

Maliar Stanislav, PhD in Economics, Senior Research Fellow of the Department of modernizing commercial law and Legislation of the State Organization “V. Mamutov Institute of Economic and Legal Research of the National Academy of Sciences of Ukraine”

ORCID: 0000-0003-3136-853X

e-mail: st.malyar@gmail.com

Harmonization of the Legislation of Ukraine in the Field of Housing Stock Management with European Union Law: a Comparative Legal Analysis

The article provides a comparative legal analysis of the legal foundations of Ukraine and the European Union in the field of housing stock management. It identifies the key features of housing stock management in the EU, including a strategic approach, integration of technical, financial, social, and legal aspects, ensuring housing quality, building modernization, and energy efficiency.

The study emphasizes that housing stock management constitutes an independent category within law, economics, and public administration. It is shown that housing stock management is divided into public (state) and commercial management.

The main characteristics of the public housing stock include its public-legal nature; focus on the formation and operation of residential real estate; adherence to the principles of legality, efficiency, targeted use, transparency, and social justice; and ensuring a balance between the interests of the state and its citizens. State management of the housing stock is one of the key directions of housing policy. The object of public management is the housing stock of Ukraine, while the object of commercial management is an individual residential property.

The following characteristics of commercial housing management are highlighted: private-law nature; presence of its own organizational and legal forms of implementation; legal certainty for co-owners regarding the operation of an individual apartment building, defining the purpose of managing shared property, establishing house rules to create proper living conditions for residents; and joint responsibility of co-owners.

Taking into account the features of forming strategic directions of EU housing policy, the following directions for housing stock management are proposed to ensure effective harmonization of Ukrainian legislation with EU standards: develop a national strategy for energy efficiency of the housing stock; strengthen the role of the state in social housing provision; distribute management powers between state housing management and private-law housing management; ensure the participation of public institutions in housing stock management.

Keywords: *housing stock, European integration, housing stock management, public administration, housing, social provision, housing policy, EU standards, harmonization of legislation, transformation of national legislation, integration, European economic space, European Union, Acquis EU.*