

АДАПТАЦІЯ ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ДО ACQUIS ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ

Світлана СКРЕБОВСЬКА

*асистент кафедри права
Мелітопольський державний педагогічний університет
імені Богдана Хмельницького
м. Запоріжжя, Україна*

Віталій ТИХОНСЬКИЙ

*здобувач 3 курсу, спеціальності 081 Право
Мелітопольський державний педагогічний університет
імені Богдана Хмельницького
м. Запоріжжя, Україна*

Підписання нашою державою Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони¹, а також отримання 23 червня 2022 року Україною статусу кандидата на вступ до Європейського Союзу (далі – ЄС) зумовило потребу у реформуванні національної правової системи до європейських стандартів у всіх галузях права.

Важливим кроком на шляху впорядкування правотворчого процесу в країні, стало скасування Житлового кодексу та прийняття 16 лютого 2026 року Закону України «Про основні засади житлової політики»², який визнає нові підходи до реалізації житлової політики в країні, враховує положення статті 47 Конституції України та стандарти ЄС. Документ передбачає впровадження нової системи забезпечення громадян житлом, через розвиток соціального та службового житла, впровадження фінансово-кредитних механізмів придбання житла та модернізації житлового фонду зокрема.

Основними вимогами планомірного наближення житлового законодавства до стандартів ЄС є: забезпечення доступності житла для вразливих верств населення, розвиток соціальної оренди, прозорий облік потреб, енергоефективність, перегляд термінології, рекодифікація

¹ Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони: ратифікована Законом України від 16.09.2014 № 1678-VII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011#Text

² Закон України «Про основні засади житлової політики» № 4751-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text>

цивільного законодавства, захист прав споживачів, розвиток публічно-приватного партнерства для будівництва житла.

Одним із ключових напрямків є – імплементація Директиви ЄС 2024/1275, щодо енергетичної ефективності будівель, що важливо для зниження витрат та екологізацію³. В документі регламентовані вимоги щодо нульових викидів парникових газів новими будівлями, адже одна третина всіх парникових газів, припадає саме на житловий фонд ЄС.

Окрім того, документ зобов'язує посилити впровадження сонячних технологій в будівництво, підвищити ефективність використання сонячних панелей та поступово відмовитися від використання котлів, що працюють на викопному паливі. Директива ЄС 2024/1275 запроваджує мінімальні стандарти енергоефективності і для нежитлових споруд, на основі національних порогових значень для ініціювання реконструкцій будівель з найнижчою енергоефективністю та прописує стратегію енергетичної реновації будівель для домовласників, малих і середніх підприємств. В наближені до вимог європейських стандартів енергоефективності, Кабінет Міністрів Україна, прийняв постанову №156 «Про затвердження загальнодержавних зважених коефіцієнтів викидів парникових газів, що утворюються внаслідок споживання кінцевої енергії» від 5 лютого 2026 року, що у свою чергу, надасть змогу зменшити розрахунковий вуглецевий слід української продукції та знизить фінансове навантаження на бізнес під час сплати вуглецевих платежів, зокрема в межах механізму прикордонного вуглецевого коригування (СВАМ).

За даними Козик В.В. та Марко О.Й.,⁴ державна політика підвищення енергоефективності житлового будівництва у ЄС здійснюється через реалізацію наступних напрямків: підвищення енергоефективності будівельних матеріалів та конструкцій; оптимізація роботи опалювальних систем; популяризація енергозбереження; зниження енергоспоживання будівель; енергетичний менеджмент та контроль. Сучасні науковці вважають, що для реалізації обраної стратегії, важливу роль для України відіграватиме посилення економічної складової⁵. Фінансовий підхід, що базуватиметься на врахуванні витрат, зокрема податків на використану енергію, утеплення, встановлення нових опалювальних систем, будівельні матеріали, технічне обслуговування, експлуатацію тощо. Окрім того, європейський вектор розвитку

³ Directive (EU) 2024/1275 of the European Parliament and of the Council of 24 April 2024 on the energy performance of buildings (recast). URL: <http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj>

⁴ Козик В. В., Марко О. Й. (2025). Державна політика підвищення енергоефективності житлового будівництва у ЄС. *Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення та проблеми розвитку*. № 1 (13). С. 316-326.

⁵ Тульчинська С. О., Чердиченко І. С. (2024). Особливості фінансового забезпечення житлового будівництва в сучасних умовах. *Науковий вісник Полісся*. № 2 (29). С. 402-415.

передбачає і адаптацію національних стандартів, норм та принципів у житловому будівництві до загальноєвропейських вимог⁶.

Отже, адаптація житлового законодавства України до *acquis* ЄС має комплексний та багатовимірний характер і передбачає не лише імплементацію окремих правових норм, а й трансформацію інституційної структури, економічних механізмів та соціальних підходів до регулювання житлових відносин. А впровадження досвіду європейських країн в Україні, сприятиме швидкому втіленню державних фінансових програм та підтриманню державних інвестиційних проєктів.

⁶ Аврамова О. Є. Адаптація житлового законодавства України до скоординованого підходу ЄС щодо житлової політики. Збірник матеріалів науково-практичної конференції: Адаптація законодавства України до положень права Європейського Союзу (м. Київ, 10 жовтня 2025 р.). Одеса : Видавництво «Юридика», 2025. С.222-226.