

[https://doi.org/10.58442/3041-1858-2025-32\(61\)-313-327](https://doi.org/10.58442/3041-1858-2025-32(61)-313-327)

УДК 351:332.8:347.2

Левицький Дмитро Миколайович,

аспірант кафедри публічного управління

і проектного менеджменту

Навчально-наукового інституту менеджменту та психології

ДЗВО «Університет менеджменту освіти».

Київ, Україна.



<https://orcid.org/0009-0004-5681-3673>

dmytro.levytskyy@gmail.com

ІНОЗЕМНИЙ ДОСВІД РОЗВ'ЯЗАННЯ ПРОБЛЕМИ ПОКИНУТОГО ЖИТЛА

Анотація. У статті проаналізовано іноземний досвід розв'язання проблеми покинутого житла. На основі проведеного аналізу нами виділено напрями розв'язання проблеми покинутого житла: запобігання появі покинутого житла та реагування на вже наявне покинуте житло. Охарактеризовано основні заходи в рамках кожного з напрямів розв'язання проблеми покинутого житла. Наголошено на важливості роботи з запобігання появі покинутого житла. Також виділені етапи реагування на наявне покинуте житло, які застосовуються у світовій практиці: виявлення покинутого житла (зазвичай у рамках ширшої роботи з виявлення «проблемної власності»); вжиття організаційних та юридичних заходів щодо покинутого житла, крайнім з яких є вилучення житла у публічну власність; розпорядження покинутим житлом, вилученим у публічну (держави, штату/землі, муніципалітету) власність (передача до фонду соціального житла, альтернативне використання, продаж або знесення). Нами з'ясовано, що у більшості країн роль держави переважно зводиться до встановлення законодавчої рамки роботи з «проблемною власністю» загалом і покинутим житлом зокрема. Акцентовано увагу на тому, що ключовим «гравцем» у розв'язанні проблеми покинутого житла переважно є місцеві громади, часто – у співпраці з місцевими мешканцями, громадськими організаціями, органами самоорганізації, церковними та шкільними комітетами й іншими організаціями громадянського суспільства. Відзначено важливість організаційного та фінансового сприяння органам місцевого самоврядування в розв'язанні проблеми покинутого житла з боку держави. Виділено істотні особливості, які слід врахувати, оцінюючи іноземний досвід з погляду застосовності в Україні, а саме: наголошено, що переважно проблематика покинутого житла

розглядається у ширшому контексті «проблемної власності», що також включає відумерлу спадщину, безхазяйне майно, «вакантне» (незайняте) житло, неналежно утримуване житло тощо; відзначено, що поняття «покинутості» своєю чергою також може мати різний зміст; під покинутим житлом зазвичай розуміється будинок в цілому, а не окреме приміщення (квартира) в ньому (що пояснюється іншою, ніж в Україні, структурою житлової власності). Наголошено, що ці особливості мають враховуватися при використанні іноземного досвіду в умовах нашої країни.

Ключові слова: житло; житлова політика; покинуте житло; проблемна власність; забезпечення житлом; житловий фонд; місцеве самоврядування; іноземний досвід.

ВСТУП / INTRODUCTION

Постановка проблеми / Statement of the problem. Повномасштабна агресія Російської Федерації проти України завдала прямих збитків житловому сектору України на 60 млрд доларів США [1]. Втрата житла, міграція населення з зони бойових дій у безпечніші регіони країни, а також об'єктивні демографічні та міграційні процеси, що тривали й до повномасштабної агресії, зумовили два протилежні, але взаємопов'язані явища: підвищений попит на житло в одних територіальних громадах та значну кількість покинутого житла в інших.

Це вимагає від органів державної влади та місцевого самоврядування вирішувати не лише завдання забезпечення громадян житлом, а й проблему покинутого житла, якій раніше приділялося мало уваги. Адже покинуте житло має не лише очевидний наслідок у вигляді неефективного використання наявного житлового фонду, але й низку менш очевидних наслідків, як-от неефективне навантаження на міську інфраструктуру, зниження якості та зростання собівартості житлово-комунальних послуг, зниження якості житла в громаді [2], [3].

Україна не має значного досвіду розв'язання проблеми покинутого житла. Тому доцільно зробити загальний огляд можливих відповідей і підходів, сформованих теорією та практикою країн із розвиненою ринковою економікою, де дослідники приділяють увагу розв'язанню проблеми покинутого житла вже тривалий час.

Аналіз (основних) останніх досліджень і публікацій / Analysis of (major) recent research and publications. Проблема покинутого житла не виступала окремим предметом глибоких досліджень у вітчизняній науці. Вітчизняні дослідники переважно розглядають загалом питання житлової

політики, ринку житла та управління ним, забезпечення громадян житлом. Так, питанням житлової політики свою увагу приділила значна кількість авторів, серед яких Н. Олійник, О. Кучеренко, Н. Орлова, О. Більовський, В. Онищенко, Т. Завора та інші. Проблематика забезпечення житлом досліджувалася Д. Харечком, Ю. Тюленєвою та іншими. З огляду на триваючу агресію Російської Федерації проти України, продовж останніх років значну увагу приділяли забезпеченню житлових прав внутрішньо переміщених осіб, як-от у працях А. Волкової, Г. Виноградової. У наукових працях Н. Олійник досліджено питання державного регулювання ринку житла в Україні, механізмів та інституційних форм управління житловим фондом України, реформування житлового сектору України.

Цікавими для теми нашого дослідження є праці М. Солдак, у яких розглядаються проблеми промислових об'єктів, у тому числі «покинутих», адже це явище перебуває у тісному зв'язку з явищем покинутого житла.

Таким чином, аналіз останніх досліджень свідчить про недостатнє охоплення питань покинутого житла в Україні увагою вітчизняних дослідників. Натомість у країнах з розвинутою ринковою економікою дослідники приділяють увагу розв'язанню проблеми покинутого житла вже тривалий час. Розроблено низку підходів, які з різним ступенем ефективності впроваджувалися і впроваджуються на практиці. Тож вивчення такого досвіду може допомогти сформулювати пропозиції для України.

МЕТА ТА ЗАВДАННЯ / AIM AND TASKS

Мета статті полягає у теоретичному аналізі та узагальненні іноземного досвіду розв'язання проблеми покинутого житла.

Відповідно до зазначеної мети у статті поставлено такі **завдання**: визначити основні інституційні та фінансово-економічні механізми розв'язання проблеми покинутого житла у розвинених країнах Західної Європи та Північної Америки.

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ / THEORETICAL FRAMEWORK

Для нашого дослідження ключовим є визначення поняття «покинуте житло». Ні чинне законодавство України, ні вітчизняна наука не пропонують такого визначення. Тому ми спираємося на визначення, виведене нами в попередніх наших дослідженнях: покинутим житлом є житловий будинок, квартира, інше жите приміщення, що призначені та придатні для постійного проживання в них та мають свого власника, який, з одного боку, не відмовляється від свого права власності, а з другого – не

здійснює їх утримання належним чином та не користується ними сам і не передав їх у користування іншим особам.

Таке визначення містить всі ключові ознаки покинутого житла і дозволяє ефективно його відмежувати від інших подібних явищ (відумерлої спадщини, безхазяйного майна) з тим, щоб надати специфічні рекомендації з розв'язання цієї проблеми.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ / RESEARCH METHODS

Методологічним підґрунтям нашої роботи є сукупність методів наукового пізнання. Для цього дослідження визначальними є методи порівняльного, системного та структурно-функціонального аналізу.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ / RESEARCH RESULTS

Для дослідження ми обрали розвинені країни Західної Європи та Північної Америки. Найбагатший матеріал для нашого дослідження надають Сполучені Штати Америки – як із погляду практичного досвіду, так і з погляду інтересу науковців та обсягу проведених досліджень. Багатший досвід США може бути певною мірою пояснений значно більшими повноваженнями, якими наділені не лише окремі штати, але й окремі громади (муніципалітети), а відтак – і більшою свободою дій громад у розв'язанні проблеми покинутого житла.

Оглядаючи іноземний досвід розв'язання проблеми покинутого житла, мусимо звернути увагу на дві *істотні особливості*, які слід врахувати, оцінюючи такий досвід з погляду застосовності в Україні:

1. Переважно проблематика покинутого житла розглядається у *ширшому контексті «проблемної власності»*, що також включає відумерлу спадщину, безхазяйне майно, вільне (незайняте) житло, неналежно утримуване житло тощо [4]. Поняття «покинутості» своєю чергою також може мати різний зміст, і по-різному співвідноситися з поняттям «незайнятості» («вакантності») житла.

Наприклад, у багатьох містах США до ознак «покинутості» зазвичай включається і «вакантність» житла. І є приклад міста Нью-Йорка, у практиці якого (в межах різноманітних програм, які реалізовувалися муніципалітетом), «покинутість» житла розумілася як «бездоглядність», і не прив'язувалася до того, чи є житло вакантним (незайнятим). Тобто, житло вважалося покинутим, якщо власник про нього не дбав, навіть якщо фактично у ньому проживали мешканці (це загалом була поширена практика з боку власників житла, які в якийсь момент з економічних міркувань кидали житловий будинок напризволяще – разом із наймачами,

що в ньому проживали). Цей термінологічний підхід близький до визначення, яким послуговуємося і ми, де однією з ключових ознак є ставлення до житла з боку його власника: він є, він відомий, але не виявляє «інтересу» до належного йому житла.

2. Під покинутим житлом зазвичай розуміється будинок в цілому, а не окреме приміщення (квартира) у ньому (що пояснюється іншою, ніж в Україні, структурою власності на житло).

Ці особливості мають враховуватися при перенесенні іноземного досвіду на вітчизняний ґрунт.

У практиці розвинених країн можемо виділити два найзагальніші напрями розв'язання проблеми покинутого житла:

1. Запобігання появі покинутого житла [5, с. 1–3];
2. Реагування на вже наявне покинуте житло.

У різних країнах і громадах проблема може вирішуватися як за обома напрямками, так і лише за напрямом реагування на вже наявне покинуте житло. Конкретні заходи також різняться між країнами й громадами та значною мірою залежать від операційного поняття покинутого житла.

Слід відзначити, що розмежування напрямів на запобігання появі покинутого житла та на реагування на вже наявне покинуте житло є дещо умовним. Адже заходи з запобігання вже створюють основу для подальшого ефективного реагування на покинуте житло. А дієве реагування на вже наявне покинуте житло в деяких випадках саме по собі здатне запобігати появі нового покинутого житла. Досвід міста Нью-Йорка серед іншого продемонстрував, що колись байдужі власники покинутого житла, дивлячись, як у інших таких самих власників житло вилучалося в комунальну власність, відновлювали свій інтерес до своєї власності, щоб запобігти її вилученню [6].

Напрямок запобігання появі покинутого житла включає низку організаційних, інформаційних, просвітницьких, моніторингових та інших заходів. Зупинимося докладніше на кількох, що є найбільш актуальними з погляду можливого системного використання в Україні:

1. Створення в складі органу місцевого самоврядування окремого структурного підрозділу, відповідального за реагування на покинуте й «проблемне» житло (або хоча би відповідної посади та штатної одиниці). Завданням такого підрозділу (або фахівця) є, серед іншого: ведення оперативного обліку покинутого житла та інших «проблемних» об'єктів нерухомості, координація дій органів державної влади й місцевого самоврядування, а також комунальних підприємств, щодо виявлення й реагування на покинуте житло й іншу «проблемну нерухомість», забезпечення комунікації з мешканцями громади щодо виявлення

покинутого житла й «проблемної нерухомості», інформування громадськості про роботу.

2. *Збір та аналіз інформації про судові справи й виконавчі провадження стосовно стягнення заборгованості, пов'язаної з житлом.* Наприклад, про справи щодо стягнення заборгованості за житлово-комунальні послуги (якщо несплата є систематичною), заборгованості за іпотечним кредитуванням тощо. Такі справи можуть бути ранніми індикаторами «проблемної нерухомості» взагалі й покинутого житла зокрема. З огляду на те, що більшість виконавців житлово-комунальних послуг в Україні належить до комунальної власності, органи місцевого самоврядування мають всі можливості для того, щоб отримувати відповідну інформацію від підпорядкованих комунальних підприємств. Цікаво, що в деяких юрисдикціях на банки було покладено обов'язок інформувати про проблемні іпотечні кредити органи місцевого самоврядування та державної влади.

3. *Створення механізму та інструментів подання повідомлень про покинуте житло* мешканцями громади органу місцевого самоврядування. Це може бути повідомлення через міську телефонну «гарячу лінію», форму на сайті органу місцевого самоврядування тощо.

Принагідно зауважимо, що в розпорядженні органів місцевого самоврядування в Україні є такий інструмент як реєстр територіальної громади. Використання інформації з нього в поєднанні з заходами, описаними в п. 2 і 3, може зробити виявлення покинутого житла більш оперативним та ефективним.

4. *Створення інформаційно-консультаційних центрів* для консультування та навчання власників житла, їхніх членів сімей, спадкоємців, а також наймачів житла. Завданням таких центрів є інформування зазначених категорій осіб щодо їхніх прав і обов'язків, зокрема щодо державної реєстрації права власності, сплати податків, порядку прийняття спадщини, наслідків відумерлості спадщини або визнання нерухомого майна безхазяйним тощо. Сюди додається також інформування щодо наслідків несплати за житлово-комунальні послуги, щодо порядку звернення стягнення на житло за борги, щодо права і порядку надання субсидій за державними й місцевими програмами. Серед іншого, практикуються виступи представників місцевого самоврядування на зборах об'єднань власників нерухомості (в Україні відповідником можуть бути виступи на загальних зборах ОСББ, зборах співвласників багатоквартирного будинку).

5. *Організація та проведення широких інформаційних кампаній* стосовно покинутого житла. Темати таких інформаційних кампаній є ті ж,

що описані вище у п. 4. До них додається інформування про роботу, яку веде місцеве самоврядування щодо виявлення покинутого житла, та результати такої роботи.

Узагальнюючи різноманітний зарубіжний досвід, можна виділити такі умовні етапи реагування на наявне покинуте житло, які є спільними для всіх досліджених нами прикладів:

1. *Виявлення покинутого житла* (зазвичай у рамках ширшої роботи з виявлення «проблемної власності»). Передбачає створення спеціалізованих структурних підрозділів або робочих груп у складі органів місцевого самоврядування та активну співпрацю з мешканцями громади. Важливу роль відіграє створення та функціонування системи обліку (бази даних) вакантного (незайнятого), покинутого житла, відумерлої спадщини, безхазяйного майна, інших випадків «проблемної власності». Як свідчить досвід, на ранніх етапах виявлення «проблемної власності» ще не можна сказати, до якої саме категорії вона потрапить – буде це відумерла спадщина, безхазяйне майно чи покинуте житло. Тому об'єднання інформації в єдиній базі даних дозволяє більш ефективно її обробляти, оцінювати більшу кількість вхідних даних і приймати більш об'єктивне і зважене рішення.

2. *Вжиття організаційних та юридичних заходів* щодо покинутого житла, крайнім з яких є вилучення житла у публічну власність. Має на меті, з одного боку, виявити власника житла та спонукати його дбати про своє житло, а з другого – встановити належне управління житлом, а за необхідності й вилучити його в публічну власність. Економіко-правовим підґрунтям для вилучення житла зазвичай слугує заборгованість зі сплати податку на нерухомість.

Відчуження (в судовому порядку) покинутого житла за податкові борги застосовувалося у Нью-Йорку [6, с. 789–791], а також практикується у Німеччині, Франції, Італії, інших країнах Європи.

Слід особливо наголосити на важливості податкових інструментів у реагуванні на покинуте житло в країнах Західної Європи та Північної Америки. Так, наприклад, у Нідерландах і в США практикується застосування вищої ставки податку на нерухомість до житла, яке є вакантним (незайнятим), не використовується за призначенням, або ж перебуває в занедбаному стані. З одного боку, такий підхід стримує частину власників житла від того, щоб його «покинути», знехтувавши своїми обов'язками. З другого боку, якщо вже власник покинув своє житло, вищі ставки податку дозволяють швидше досягти суми податкової заборгованості, достатньої для звернення стягнення на житло й вилучення

його в комунальну власність. А це є запорукою швидшого повернення покинутого житла до використання за призначенням.

Також важливим заходом є напрацювання й формалізація стандартних «протоколів дій» органів місцевого самоврядування у відповідь на (потенційно) покинуте житло та іншу «проблемну власність» - наприклад, через затвердження відповідних місцевих положень і програм.

Оскільки покинутого житла й «проблемної власності» може виявитися багато, деякі органи місцевого самоврядування визначають «пріоритетні» території (квартали, мікрорайони), на яких зосереджують свою роботу. Такий підхід дозволяє забезпечити більш ефективно використання обмежених ресурсів міст і водночас більш ефективно розпорядитися великим масивом покинутого житла, якщо його доведеться вилучити в публічну власність.

3. *Розпорядження покинутим житлом*, вилученим у публічну (держави, штату / землі, муніципалітету) власність. Вилучення житла в публічну власність є не самоціллю, а інструментом вирішення інших завдань, як-от забезпечення житлом мешканців громади. Слід звернути увагу, що не завжди є достатній попит на покинуте житло, і перед громадою (муніципалітетом) може постати питання про його альтернативне використання або й знесення.

До вилучення покинутого житла в публічну власність у порядку звернення стягнення за борги можливе запровадження органом місцевого самоврядування «тимчасової адміністрації» або ж «надзвичайного управління» таким житлом, якщо це дозволяє місцеве законодавство. Такий захід дозволяє більш оперативно подбати про покинуте житло, не допускаючи його руйнування (а подекуди й розграбування).

М'якшим варіантом, порівняно з «надзвичайним управлінням», є утримання покинутого житла за рахунок громади (ремонт, прибирання тощо) з віднесенням витрат на рахунок власника житла. Однак і такий підхід вимагає юридичного дозволу на доступ до житла (або хоча б земельної ділянки), що значно залежить від законодавства конкретної країни.

У кожному разі досвід свідчить, що раніше реагування означає менші витрати для міста на приведення будівлі у належний стан у подальшому. Саме це виступило свого часу одним із мотивуючих факторів для початку системної роботи, створення відповідних спеціалізованих агентств і прийняття низки програм щодо покинутого житла у Нью-Йорку.

На практиці реагування щодо кожного окремого об'єкта може пройти всі три етапи, а може й зупинитися на другому чи навіть першому. Наприклад, як уже зазначалося, часом власники житла, дізнавшись, що їхнє

покинуте житло потрапило в поле зору органів місцевого самоврядування, приводять його в належний стан та сплачують податкову заборгованість (або звертаються з проханням про її врегулювання).

Якщо ж справа таки дійшла до того, що покинуте житло на тій чи іншій підставі було вилучене в публічну власність, органи місцевого самоврядування використовують його по-різному, залежно від місцевих умов і потреб. Оскільки тепер покинуте житло є власністю і відповідальністю територіальної громади, воно може перетворитися на «гарячу картоплину», яку місцеве самоврядування намагається якомога швидше «перекинути» до інших рук. Наведемо кілька узагальнених підходів:

1. *Здача покинутого житла в соціальний найм.* Зазвичай передбачає передачу покинутого житла у власність або управління відповідного оператора соціального/доступного житла (комунальної, державної чи приватної неприбуткової установи, залежно від вимог місцевого законодавства). Цей захід дозволяє розв'язати проблему доступності житла, але лише за умови, що у відповідній місцевості є на нього попит. Цей захід не завжди дозволяє компенсувати понесені з місцевого бюджету витрати на утримання та відновлення покинутого житла.

2. *Продаж покинутого житла.* Як ми вже зазначали, в кінцевому підсумку інтерес громади полягає у використанні житла за призначенням. Продаж покинутого житла дозволяє громаді повністю чи частково повернути понесені витрати й забезпечити використання житла за призначенням. Як і попередній підхід, залежить від попиту на житло в конкретній місцевості. Часом, відповідно до місцевих програм, продаж відбувається за зниженими цінами – наприклад, для певних категорій домогосподарств.

3. *Знесення покинутого житла й продаж та/або зміна цільового призначення земельної ділянки.* Якщо попиту на житло немає або він занадто низький, знесення покинутого житла може бути ефективним заходом з погляду зниження навантаження на міську інфраструктуру та мінімізацію його негативного впливу на громаду. Вивільнена земельна ділянка може передаватися для будівництва нежитлових об'єктів, або ж на ній може облаштовуватися зелена зона. Є навіть практика передачі за символічну плату таких ділянок неприбутковим організаціям, які надалі власним коштом облаштовують парки, дитячі майданчики тощо.

Ключовим «гравцем» у розв'язанні проблеми покинутого житла переважно є місцеві громади (муніципалітети), часто – у співпраці з місцевими мешканцями, громадськими організаціями, органами самоорганізації, церковними та шкільними комітетами й іншими

організаціями громадянського суспільства [6], [7]. Роль держави переважно зводиться до встановлення законодавчої рамки роботи з «проблемною власністю» загалом і покинутим житлом зокрема; у США цю роль виконують законодавчі органи окремих штатів. Крім того, на потреби розв'язання проблеми покинутого житла можуть спрямовуватися кошти державних бюджетів.

Втім, не завжди роль держави (штату) обмежується встановленням законодавчих рамок. Наприклад, генеральним прокурором штату Массачусетс свого часу було започатковано «Ініціативу щодо покинутого житла», яка передбачала активну роль офісу генерального прокурора та використання його повноважень для розшуку власників покинутого житла й звернення до суду [8]. Інший приклад – в Ірландії урядове Національне агентство з управління активами (National Asset Management Agency, NAMA) серед інших своїх задач управляє «проблемною власністю» [9].

У Франції, Німеччині й Італії законодавчу рамку встановлює держава, у той час як муніципалітетам залишається вжиття конкретних заходів щодо покинутого майна в межах законодавства. Що не виключає встановлення місцевих правил з метою деталізації процедур і повноважень (як-от в Італії). У цілому, рівень нормативно-правового регулювання визначається формою державного устрою та конституційним розподілом повноважень між органами державної влади й органами місцевого самоврядування.

Досвід як Північної Америки, так і Західної Європи свідчить, що, яким би не було законодавство національного чи місцевого (штату, землі, провінції) рівня, набагато важливішою є воля органів місцевого самоврядування розв'язати проблему покинутого житла і їхня практична робота. Для цього муніципалітети повинні мати чітку мету й чітке бачення щодо того, що робити з покинутим житлом в разі, якщо його доведеться вилучити у комунальну власність. При цьому фактична робота може здійснюватися як безпосередньо органами місцевого самоврядування, так і уповноваженими ними комунальними підприємствами та установами (агенціями).

У результаті вивчення іноземного досвіду можемо зробити такі висновки щодо розв'язання проблеми покинутого житла:

1. Проблема слід розв'язувати як за напрямом реагування на наявне покинуте житло, так і за напрямом запобігання його появі.

2. Ключову роль у розв'язанні проблеми покинутого житла мають відігравати органи місцевого самоврядування, спираючись на допомогу активних громадян та організацій громадянського суспільства у виявленні покинутого житла та вжитті першочергових заходів щодо нього. Іноземний

досвід свідчить, що необхідним є створення спеціалізованого підрозділу (або щонайменше – робочої групи) в складі органу місцевого самоврядування.

3. Завданням органів державної влади є насамперед нормативно-правове регулювання відносин, пов'язаних з покинутим житлом, а також організаційне та фінансове сприяння органам місцевого самоврядування. Однак за необхідності органи державної влади можуть брати на себе провідну роль і безпосередньо організовувати роботу з покинутим житлом.

ВИСНОВКИ / CONCLUSIONS

У результаті вивчення іноземного досвіду з'ясовано напрями (запобігання появі та реагування на наявне покинуте житло) та заходи з розв'язання проблеми покинутого житла. На основі узагальнення виділено три етапи реагування на наявне покинуте житло: виявлення покинутого житла, вжиття щодо нього організаційних та юридичних заходів, розпорядження вилученим у публічну власність покинутим житлом.

Встановлено, що ключову роль у розв'язанні проблеми покинутого житла відіграють органи місцевого самоврядування, спираючись на допомогу активних громадян та організацій громадянського суспільства у виявленні покинутого житла та вжитті першочергових заходів щодо нього, а завданням органів державної влади є насамперед нормативно-правове регулювання відносин, пов'язаних з покинутим житлом, а також організаційне та фінансове сприяння органам місцевого самоврядування.

Перспективи подальших досліджень у цьому напрямі / Prospects for further research in this direction. Представлені результати окреслюють можливі напрями, заходи та етапи реагування на покинуте житло. Надалі доцільно дослідити можливості застосування іноземного досвіду в умовах України, зокрема в питаннях методології виявлення покинутого житла, використання податкових інструментів і вдосконалення нормативно-правового регулювання для розв'язання проблеми покинутого житла.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ / REFERENCES

- [1] «Прямі збитки інфраструктури України через війну зросли до \$170 млрд – оцінка KSE Institute станом на листопад 2024 року», *Kyiv School of Economics*, 2025. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://is.gd/9C0bRc> Дата звернення: Лют. 14, 2025.
- [2] J. MacDonald, A. Jacobowitz, J. Gravel, M. Smith, R. Stokes, V. Tam, E. South, & Ch. Branas, «Lessons Learned From a Citywide Abandoned Housing Experiment», *Journal of the American Planning Association*, vol. 90, is. 1, pp. 1–14, 2024. <https://doi.org/10.1080/01944363.2022.2128855>

- [3] «How Vacant and Abandoned Buildings Affect the Community», *Center for Community Progress*, 2023. [Online]. Available: <https://communityprogress.org/blog/how-vacant-abandoned-buildings-affect-community/> Application date: January 30, 2024.
- [4] «Problem properties in Boston», *Boston.gov*. [Online]. Available: <https://www.boston.gov/government/cabinets/operations-cabinet/problem-properties-boston/> Application date: February 10, 2025.
- [5] «Addressing foreclosed and abandoned properties», *Office of Justice Programs*, 2010. [Online]. Available: <https://www.ojp.gov/ncjrs/virtual-library/abstracts/addressing-foreclosed-and-abandoned-properties-0/> Application date: May 31, 2024.
- [6] D. Reiss, *Housing Abandonment and New York City's Response*. N.Y.U. Rev. L. & Soc. Change. 1996, vol. XXII, is. 22, pp. 783–838. [Online]. Available: <https://is.gd/Cx7rkr> Application date: February 10, 2025.
- [7] «The Resident's Workbook», *Center for Community Progress*, 2024. [Online]. Available: <https://communityprogress.org/publications/residents-workbook/> Application date: February 10, 2025.
- [8] «Attorney General's neighborhood Renewal Division», *Commonwealth of Massachusetts*. [Online]. Available: <https://www.mass.gov/attorney-generals-neighborhood-renewal-division> Application date: February 10, 2025.
- [9] National Asset Management Agency. National Treasury Management Agency. [Online]. Available: <https://www.ntma.ie/business-areas/national-asset-management-agency> Application date: February 10, 2025.
- [10] J. Laitos, & R. Martin, «Abandoned and Unfinished Residential Properties in America and Europe: Comparative Strategies for Removal and Prevention», *Denver Law Review Forum*, vol. 91, is. 65, 2014. [Online]. Available: <https://digitalcommons.du.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1149&context=dlrforum> Application date: February 10, 2025.
- [11] D. Wachsmuth, *From Abandonment to Affordable Housing: Policy Options for Addressing Toronto's Abandonment Problem*. Cities Centre, University of Toronto, 2008. [Online]. Available: <https://citeseerx.ist.psu.edu/document?repid=rep1&type=pdf&doi=b6dac5658370ad33bc57523a29e4128464b1c845> Application date: February 10, 2025.

Матеріал надійшов до редакції 12.03.2025 р.

FOREIGN EXPERIENCE IN SOLVING THE PROBLEM OF ABANDONED HOUSING

Dmytro Levytskyy,

Postgraduate student of the Department of
Public Administration and Project Management
of the Educational and Research
Institute of Management and Psychology
SIHE «University of Educational Management».
Kyiv, Ukraine.

 <https://orcid.org/0009-0004-5681-3673>
dmytro.levytskyy@gmail.com

Abstract. The article provides an analysis of foreign experience in solving the problem of abandoned housing. Based on the analysis, we have identified the following areas of solving the problem of abandoned housing: prevention of the emergence of abandoned housing and response to existing abandoned housing. The main activities within each of the directions for solving the problem of abandoned housing have been characterized. The importance of work to prevent the emergence of abandoned housing has been emphasized. We also highlight the stages of response to existing abandoned housing used in international practice: identification of abandoned housing (usually as part of a broader work to identify “problem property”); taking organizational and legal measures for abandoned housing, the most extreme of which is the seizure of housing into public ownership; disposal of abandoned housing seized into public (national government, state/local government, municipality) ownership (transfer to the social housing stock, alternative use, sale, or demolition). We have found that in most countries, the role of the government is mainly limited to establishing a legislative framework for dealing with “problem property” in general and abandoned housing in particular. Furthermore, we emphasize that the key “player” in solving the problem of abandoned housing is mainly municipalities, often in cooperation with residents, NGOs, self-organization bodies, church and school committees, and other civil society organizations. The importance of organizational and financial assistance to municipalities in solving the problem of abandoned housing by the national government is emphasized. Essential features that should be considered when assessing foreign experience in terms of applicability in Ukraine are highlighted, namely that the issue of abandoned housing is mainly considered in the broader context of “problem property”, which also includes deceased inheritance, ownerless property, “vacant” (unoccupied)

housing, improperly maintained housing, etc.; the concept of “abandonment”, in turn, may also have different meanings; it has been noted that abandoned housing usually means a building as a whole, and not a separate room (apartment) in it (which is explained by a different structure of residential property than in Ukraine). It has been emphasized that these peculiarities should be considered when using foreign experience in our country.

Keywords: housing; housing policy; abandoned housing; problem property; housing provision; housing stock; local government; foreign experience.

ПЕРЕКЛАД, ТРАНСЛІТЕРАЦІЯ / TRANSLATED AND TRANSLITERATED

- [1] «Priami zbytky infrastruktury Ukrainy cherez viinu zrosly do \$170 mlrd – otsinka KSE Institute stanom na lystopad 2024 roku», Kyiv School of Economics, 2025. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/9C0bRc> Data zvernennia: Liut. 14, 2025. (in Ukrainian).
- [2] J. MacDonald, A. Jacobowitz, J. Gravel, M. Smith, R. Stokes, V. Tam, E. South, & Ch. Branas, «Lessons Learned From a Citywide Abandoned Housing Experiment», Journal of the American Planning Association, vol. 90, is. 1, pp. 1–14, 2024. <https://doi.org/10.1080/01944363.2022.2128855> (in English).
- [3] «How Vacant and Abandoned Buildings Affect the Community», Center for Community Progress, 2023. [Online]. Available: <https://communityprogress.org/blog/how-vacant-abandoned-buildings-affect-community/> Application date: January 30, 2024. (in English).
- [4] «Problem properties in Boston», Boston.gov. [Online]. Available: <https://www.boston.gov/government/cabinets/operations-cabinet/problem-properties-boston/> Application date: February 10, 2025. (in English).
- [5] «Addressing foreclosed and abandoned properties», Office of Justice Programs, 2010. [Online]. Available: <https://www.ojp.gov/ncjrs/virtual-library/abstracts/addressing-foreclosed-and-abandoned-properties-0/> Application date: May 31, 2024. (in English).
- [6] D. Reiss, Housing Abandonment and New York City's Response. N.Y.U. Rev. L. & Soc. Change. 1996, vol. XXII, is. 22, pp. 783–838. [Online]. Available: <https://is.gd/Cx7rkr> Application date: February 10, 2025. (in English).

- [7] «The Resident's Workbook», Center for Community Progress, 2024. [Online]. Available: <https://communityprogress.org/publications/residents-workbook/> Application date: February 10, 2025. (in English).
- [8] «Attorney General's neighborhood Renewal Division», Commonwealth of Massachusetts. [Online]. Available: <https://www.mass.gov/attorney-generals-neighborhood-renewal-division> Application date: February 10, 2025. (in English).
- [9] National Asset Management Agency. National Treasury Management Agency. [Online]. Available: <https://www.ntma.ie/business-areas/national-asset-management-agency> Application date: February 10, 2025. (in English).
- [10] J. Laitos, & R. Martin, «Abandoned and Unfinished Residential Properties in America and Europe: Comparative Strategies for Removal and Prevention», Denver Law Review Forum, vol. 91, is. 65, 2014. [Online]. Available: <https://digitalcommons.du.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1149&context=dlrforum> Application date: February 10, 2025. (in English).
- [11] D. Wachsmuth, From Abandonment to Affordable Housing: Policy Options for Addressing Toronto's Abandonment Problem. Cities Centre, University of Toronto, 2008. [Online]. Available: <https://citeseerx.ist.psu.edu/document?repid=rep1&type=pdf&doi=b6dac5658370ad33bc57523a29e4128464b1c845> Application date: February 10, 2025. (in English).

Reviewed April 30, 2025
Published May 22, 2025



This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.

© Dmytro Levytsky, 2025