

ПОЛІТИКА

Без «зловживальної» оренди: як у ЄС захищають квартирантів і чи буде так в Україні

Олена Абрамович

24 жовтня 2026, 15:00



Оголошення про оренду нерухомості біля багатоквартирного житлового будинку в Нанті, Франція, 14 березня 2024 року

У той час як в Україні ситуацію із цінами на оренду житла у відносно спокійних регіонах називають «божевільною»: орендодавці можуть попросити виселитися під різними приводами, а наступного дня удвічі підвищити вартість оренди, оголошення про житло «під зйом» часто мають вимогу «без тварин та дітей» – у багатьох європейських країнах ринок оренди житла регулюється законодавством. І

там заборонено висувати такі вимоги, як і піднімати суттєво вартість оренди під час дії контракту.

А у Франції, наприклад, якщо ви купили квартиру, то враховуйте, що орендар цього помешкання має ще законні 2 роки на те, щоб підшукати собі нове житло і виселиться.

Радіо Свобода розбиралося, як працює ринок оренди житла у ЄС і чи буде змушена Україна навести лад у цьому секторі по дорозі до членства у Євросоюзі?

Щодня російська армія завдає ударів по цивільній інфраструктурі України, нищить житло людей у більшості регіонів України. На Донбасі перетворює на руїни цілі села і міста, позбавляє цивільних даху, а то й життя, у великих містах півдня та центру країни, у столиці. Люди втрачають житло, прагнуть знайти місто, де повітряна тривога не звучить цілодобово.

Тому ринок оренди житла переживає бум.

«Доходить до абсурду»

«Умови стосовно проживання можуть бути: без тварин, без дітей, без татуювань, щоб люди виглядали конвенційно... Перелік іноді доходить просто до абсурду», – розповідає у коментарі Радіо Свобода про реалії ринку оренди житла в Україні **Ярослав Онищук**.

Він активіст **Спілки орендарів і орендарок житла та аналітик центру Cedos**, який досліджує, зокрема, житлову політику та питання оренди в Україні.

Онищук згадує історію жінки, вимушеної переселенки з дитиною, яка спочатку винайняла житло за прийнятною для себе ціною, а потім була змушена виїхати через постійне підвищення ціни.

«Власниця житла говорила їй про те, як вона співчуває, як переживає за те, що людина опинилася у такому становищі. Через пів року оренда зросла на тисячу гривень, потім – ще на тисячу. І орендодавиця вже анонсувала майбутні підвищення», – розповідає він.

Зрештою, жінка вже не могла дозволити собі житло за такою ціною і їй довелося шукати інше помешкання.

Необґрунтовані вимоги до орендарів житла та часто змінювана вартість оренди – є найпоширенішими скаргами від людей, які орендують житло в Україні, каже Онищук.

З повномасштабним вторгненням Росії людей, які змушені винаймати житло, в Україні значно більше.

За даними Міністерства соціальної політики, станом на літо 2026 року, в Україні було близько 4,6 млн внутрішньо переміщених осіб (ВПО). З посиленими обстрілами Києва та інших великих міст перед настанням холодів попит на оренду житла у Західній Україні ще більше зріс, а ціни хаотично пішли догори.



Наслідки удару російського дрона по багатоповерхівці у Святошинському районі Києва. Київ, 21 жовтня 2026 року

А як у Європі?

Радіо Свобода [розповідало](#) історію про пару переселенців із Донеччини, яких власники виселили з квартири в Ужгороді з орендною платою 450\$, щоб натомість здавати житло за 800\$.

А у Європі, наприклад – у Брюсселі, така ситуація була б неможливою.

У Бельгії із 2025 року діє закон, яким заборонена «зловживальна» орендна плата. Тобто для кожного житла можна розрахувати так звану референтну

орендну плату – залежно від району, площі, кількості кімнат, стану та інших характеристик квартири.

Якщо реальна орендна плата перевищує референтну більш ніж на 20%, вона вважається «зловживальною» або надмірною. Її орендар може вимагати її перегляду – через спеціальну паритетну комісію, а за потреби і через мирового суддю.

У Німеччині для цього є спеціальний сайт, розповідає у коментарі Радіо Свобода **Барбара Стенберген**, представниця **Міжнародної спілки орендарів при ЄС**.

*«Ви можете просто взяти будь-яку адресу в Берліні – скажімо, **Friedrichstraße** чи **Unter den Linden**, додати номер будинку – і подивитися, який там рівень місцевої орендної плати. Це надзвичайно прозоро. Це і є система місцевої порівняльної орендної плати», – каже Стенберген.*

І, попри те, що єдиних правил оренди житла для всього Євросоюзу немає, каже експертка, але якщо порівнювати правила окремих країн, спільні підходи простежується доволі чітко.

У багатьох із них власник житла не може посеред чинного договору довільно вирішити, що від наступного місяця орендар має платити на 20 чи 30 відсотків більше.



Федеральний канцлер Німеччини Фрідріх Мерц і президент України Володимир Зеленський розмовляють в саду біля урядової будівлі. Берлін, 14 квітня 2026 року

Від індексації до максимальної ціни

Механізми підвищення вартості оренди в Європі різні: десь підвищення прив'язане до інфляційного індексу, десь встановлена максимальна частка зростання за кілька років, десь діють референтні ціни на оренду.

Так, у Бельгії орендна плата може індексуватися раз на рік, у Франції щорічне підвищення обмежується спеціальним індексом, а у Нідерландах держава щороку встановлює максимальне допустиме підвищення. У 2026 році орендну плату там можна підвищити максимум на 4,4% на рік, навіть якщо в договорі записано більший відсоток. У Німеччині та Чехії сукупне підвищення протягом трьох років не може перевищувати 20%.

І хоч орендарі не всюди у ЄС однаково захищені, все ж, зазвичай є договори оренди.

Наприклад, у Фінляндії, Угорщині чи країнах Балтії орендна плата та умови підвищення вільно погоджуються сторонами й це фіксується у договорі.

Часто договори продовжуються автоматично без повторного підписання.

«У більшості країн Центральної Європи безстрокові договори оренди є радше нормою, ніж винятком», – каже Стенберген.



ДИВІТЬСЯ ТАКОЖ:

Замість дому – ліжко за шторкою. Як держава забезпечує переселенців житлом?

Виселення неспроможних платити?

Ще один показовий приклад – як відбувається виселення тих, хто втратив можливість платити.

У Брюсселі з 1 листопада до 15 березня діє зимовий мораторій: навіть якщо суд уже дозволив виселення, фактично виконати його в цей період, за загальним правилом, не можна.

Водночас, якщо орендар у цей час не платить, власник за певних умов може отримати компенсацію з регіонального фонду.

Водночас в Іспанії жодних сезонних мораторіїв нема. І там нещодавно виселили 87-річну жінку з квартири, де вона прожила понад 70 років. **Марікармен Абаскаль** не могла сплачувати підвищену новими власниками в рази орендну плату.

І її винесли з квартири на ношах у присутності поліції та сотень протестувальників, а потім відвезли в машині швидкої допомоги до лікарні.

Ця історія спричинила масові протести та викликала політичну кризу в країні.

Уже за кілька днів уряд Педро Санчеса схвалив два надзвичайні декрети щодо житла, зокрема із посиленням захистом вразливих орендарів від виселення.

Жінка, яку висели, отримала право заселятися назад та платити за оренду 30% своєї пенсії. Однак вона померла у лікарні.



Учасники акції у Мадриді, які вимагають врегулювання правил оренди житла та відставки парламенту через смерть 87-річної Марікармен Абаскаль. Іспанія, 7 жовтня 2026 року

Купив квартиру – але жити в ній ще не можеш

У Франції, тим часом, нові власники не можуть одразу виселяти квартирантів, навіть якщо збираються самі заселитися у житло. І можуть вимушено чекати аж 2 роки, якщо діє контракт, поки орендар не виселиться.

Вартість оренди з появою нових власників не змінюється.

Жорсткі обмеження охороняють права орендарів, але часом можуть мати і негативні наслідки: помешкань може критично не вистачати, а різке збільшення попиту за недостатньої пропозиції неминуче штовхає ціни вгору, каже **Еммануель Кос** із **Міжнародної спілки власників**.

«Історія дає тут досить чіткий урок. Перше покоління контролю за орендною платою в Європі було запроваджене у дуже схожому контексті – під час і після Першої світової війни, коли солдатам, які поверталися з фронту, та переміщеним сім'ям терміново було потрібне житло», – розповідає Еммануель Кос.

Велика Британія заморозила орендну плату в 1915 році, а Франція та Німеччина згодом запровадили подібні заходи.

«Замість того щоб стимулювати збільшення пропозиції житла, орендну плату заморозили. Результатом стали недостатні інвестиції, погіршення стану будівель і скорочення приватного сектору оренди, на відновлення якого в деяких країнах знадобилися десятиліття. У результаті дефіцит житла, який ці заходи мали подолати, тривав значно довше», – каже Кос.

Тому Україні не варто занадто регулювати цей ринок, хоча чіткі правила встановити треба, вважає експертка.

«Незалежно від того, чи орендна плата обмежується законом, чи вільно погоджується сторонами, ключове – щоб обидві сторони від самого початку знали, як саме вона може змінюватися», – каже вона.

Що чекає на Україну?

То чи буде змушена Україна, приєднавшись до Євросоюзу у майбутньому, перейняти європейські закони і в сфері житла?

На це питання і в Єврокомісії, і в профільних спілках відповідають – лише частково.

«Скажу одразу прямо: на жаль, ЄС не може вирішити житлові проблеми України, бо це внутрішнє питання, яке потрібно вирішувати всередині країни», – каже Барбара Стенберген.

Справа в тому, що питання оренди – це внутрішня компетенція країн-членів ЄС і зазвичай не регулюється на загальноєвропейському рівні.

Хоча є певні винятки.

Наприклад, сфера, у якій країни-члени мусять «підкорятися» встановленим у Брюсселі правилам – це соціальне житло.

І Україну вже зобов'язали провести певні реформи. Зокрема, в рамках кредиту від ЄС **Ukraine Facility**, умови якого зазвичай прив'язані до реформ, які також необхідні для вступу України в Євросоюз.



ДИВІТЬСЯ ТАКОЖ:

Маріупольці між обіцянками й руїнами: де живуть ті, хто втратив все?

| Які закони мають бути ухвалені?

«Україна має ухвалити Закон про соціальне житло до другого кварталу 2027 року. Однією з важливих цілей цього закону є створення рамкової системи для соціального доступного житла, а також відновлення системи орендного житла, що перебуває у державній, комунальній або неприбутковій власності», – пояснили у Єврокомісії у відповідь на запит Радіо Свобода.

Також ЄС зараз розробляє новий «Акт про доступне житло» (Affordable Housing Act).

Він передусім має дати містам та державам більше юридичних можливостей реагувати на дефіцит житла, зокрема обмежувати короткострокову оренду чи тривале простоювання квартир та порожніх будинків.

Проте вирішувати правила для приватного ринку житла: чи запроваджувати в Україні індексацію, максимальний відсоток підвищення, референтні ціни або довгострокові захищені договори, українська влада має сама.

| Розробляти правила разом

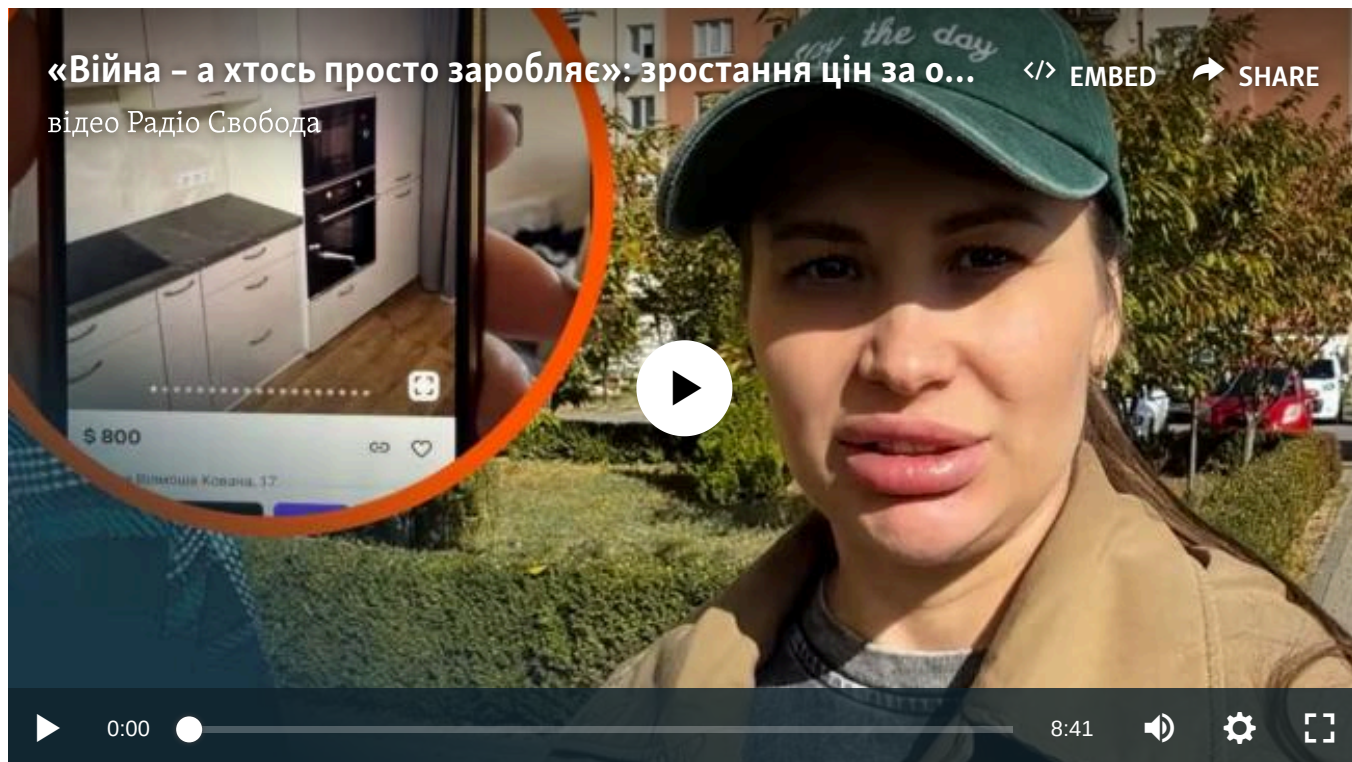
Барбара Стенберген радить: до розробки правил повинні бути залучені не лише законодавці.

«Це потрібно робити разом – орендодавцям і організаціям орендарів. Потрібно домовитися про юридично справедливий закон, який регулюватиме ринок оренди», – каже Стенберген.

«Залучайте зовнішніх експертів. Запрошуйте їх. Дозвольте нам допомогти. Вам не потрібно винаходити велосипед», – радить Стенберген.

Ярослав Онищук з Cedos вважає, що українській дискусії варто поступово переходити від закликів до совісті власників до питання державної політики.

Після повномасштабного вторгнення оренда для мільйонів українців перестала бути тимчасовим рішенням. Для тих, хто втратив житло або не може повернутися додому, орендована квартира може бути домом на невизначений час.



[ЗАВАНТАЖИТИ](#) ✓



ДИВІТЬСЯ ТАКОЖ:

«Божевільна ситуація». Ціни на оренду житла у Львові та Ужгороді б'ють рекорди: деталі



ДИВІТЬСЯ ТАКОЖ:

Чи «підкидає Росія дрова у вогонь» вуличних акцій у Європі?



ДИВІТЬСЯ ТАКОЖ:

«Куди ж я поїду?» Чи справді переселенцям не вистачає місць для розселення після евакуації



Олена Абрамович

Міжнародна оглядачка, кореспондентка Радіо Свобода та створеної Радіо Свобода мережі «Настоящее время». Теми: політика, заходи Євросоюзу та НАТО, життя українців у Бельгії, культура та кіно.

Україна

Світ

Політика

Суспільство

Важливе на Свободі