

DOI: 10.15421/272528

УДК 94(477):347.254

П. А. Макодрай*Мелітопольський державний педагогічний університет
імені Богдана Хмельницького, Запоріжжя, Україна***ІСТОРИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ТА ЕТАПИ ЕВОЛЮЦІЇ ЖИТЛОВОЇ
ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ****E-mail:** paschal6@ukr.net**ORCID:** <https://orcid.org/0009-0005-0363-920X>

Анотація. Питання житлової політики різних часів і держав завжди було актуальним для науковців і практиків, але ще не достатньо досліджене на матеріалах України. Звідси випливає потреба вивчення історичного досвіду житлового забезпечення українського населення, який служить передумовою розвитку сучасної житлової політики. **Мета роботи:** охарактеризувати еволюцію житлової політики на українських землях та з'ясувати її особливості на різних історичних етапах в контексті передумов сучасного регулювання житлових відносин. Основними **методами** в роботі були принципи діалектичної логіки, аналізу і синтезу, історизму, а також проблемно-хронологічний, порівняльний, системно-структурний та комплексний методи. **Основні результати.** Автор охарактеризував трансформацію житлової політики на території України від становлення муніципального управління дотепер. Виділено та уточнено хронологічні межі шести історичних етапів еволюції житлової політики, від середини XIX ст. до 1991 р. Підтверджено, що житлова сфера на різних етапах мала особливості будівництва і використання житла, пов'язані з соціально-економічними умовами, процесами урбанізації, а також соціально-політичним устроєм держав. Встановлено, що деякі способи будівництва та управління житловим сектором у містах УРСР, що набули уніфікації, становлять передумову сучасної житлової політики. Охарактеризовано прогресивні проекти, форми і методи житлового забезпечення, а також правові надбання, як, наприклад, Житловий кодекс 1983 р., що використовується і зараз. Виявлено і проаналізовано недоліки радянської й дорадянської житлової практики. Сучасна житлова політика України зазнала радикальної зміни після масової приватизації житла 1992 р., що спонукає до вивчення подібного історичного досвіду. **Висновки.** Теорія і практика житлового будівництва та управління житловим сектором на українських землях стала набувати системності з середини XIX ст. З того часу до здобуття незалежності України житлова політика пройшла шість історичних етапів, які відрізнялися суспільно-політичними, правовими, соціально-економічними та технологічними ознаками. Історичні етапи житлової політики відображують її еволюцію з усіма недоліками та здобутками і становлять передумову ефективного регулювання житлового сектору у XXI столітті. Історичний досвід розвитку житлової політики має бути вивчений і використаний для задоволення потреб українських громадян у процесі подальшого реформування та відбудови житлової сфери.

Ключові слова: попередні умови, історичні етапи, будівництво житла, житлове забезпечення, житлове право, Україна.

P. A. Makodrai*Bogdan Khmelnytsky Melitopol State Pedagogical University, Zaporizhzhia, Ukraine***THE HISTORICAL PREREQUISITES AND THE STAGES OF
THE EVOLUTION OF HOUSING POLICY IN UKRAINE**

Abstract. The issue of housing policy in different times and countries is always relevant for scholars and practitioners, but no none has not studied sufficiently in Ukraine yet. Hence, there is a need to study the pre-Soviet and Soviet historical experience of housing provision for the Ukrainian population, which serves as a prerequisite for the development of modern housing policy. The

purpose of the study is to characterize the evolution of housing policy in the Ukrainian lands and to find out its peculiarities at different historical stages in the context of the prerequisites for modern regulation of housing relations. The main **methods** in the work were the principles of dialectical logic, analysis and synthesis, historicism, as well as the problem-chronological, comparative, systemic-structural, and comprehensive methods. **Main results.** We are the first who describe the historical stages and circumstances of the transformation of housing policy in Ukraine from the formation of municipal administration to the modern state policy. The chronological boundaries of six historical stages of housing policy evolution, from its formation in the mid-nineteenth century to the period of Ukraine's independence, are identified and clarified. The housing sector in the Ukrainian lands at different historical stages had peculiarities of construction and use of housing related to natural and socio-economic conditions, urbanization processes, as well as the socio-political structure of the states. National traditions had a greater influence on rural architecture, while the methods of construction and management of the housing sector in Soviet-era cities, which became unified, are a direct prerequisite for modern housing policy in Ukraine. Some progressive projects, forms and methods of Soviet-era housing provision, as well as legal achievements, such as the Housing Code, used in post-Soviet Ukraine, are described. The author identifies and analyses the shortcomings of the Soviet and pre-Soviet practice of housing construction and housing management. The modern housing policy of Ukraine has the radical changes after the mass privatization of housing in 1992, which prompts the study of the historical experience of regulating housing relations. **Conclusions.** The theory and practice of housing construction and management of the housing sector in the Ukrainian lands began to become systematic in the mid-nineteenth century. Since Ukraine gained its independence, housing policy has passed through six historical stages, which differed in socio-political, legal, socio-economic and technological features. The historical stages of housing policy reflect its evolution with all its shortcomings and achievements and are a prerequisite for effective regulation of the housing sector in the twenty-first century. We should study and use to meet the needs of citizens of the historical experience of housing policy development in the process of reforming and rebuilding of modern Ukraine.

Keywords: preconditions, historical stages, housing construction, housing provision, housing law, Ukraine.

Вступ. Житло в будь-яку історичну епоху відігравало важливу роль у житті людини, забезпечуючи основні фізіологічні потреби, такі як захист від екологічних небезпек чи навіть від інших людей або хижаків. Прагнення до общинного способу життя породило соціалізацію, яка разом з економічними чинниками суспільного розвитку стала основою формування селищних та міських поселень. Проте, зважаючи на прогрес людства і демографічний приріст населення, водночас із переходом суспільства на осілий, а згодом і сімейний спосіб життя виникла проблема нестачі житла. Цю проблему люди вирішували через індивідуальне або колективне будівництво, як-от способом української толоки, та регулювали через громадське самоуправління в селах та муніципальне – в містах. З появою держави ця інституція перебирала на себе все більше функцій житлової політики, але майже ніколи потреби людей у доступному і комфортному житті так і не були повністю задоволені. Це стосується і радянської України з її плановістю й житловими програмами комуністичної партії, і пострадянської ситуації із житлозабезпеченням. Тож сьогодні з-поміж широкого спектра економічних і соціальних питань, пов'язаних з поліпшенням добробуту населення України, однією з найгостріших залишається житлова проблема. Житлова проблема загострилася з початком війни російської федерації проти України, що спричинила руйнування житлового фонду та масове вимушене переселення українців з їхніх осель. У зв'язку з цим суспільну і наукову актуальність має історичний досвід дорадянської і радянської житлової політики, особливо пов'язаної з відбудовою житла на території України після світових війн.

Наукова актуальність теми зумовлена тим, що житлова політика в УРСР недостатньо досліджена, а більш численні наукові розробки сучасної житлової політики, як правило, позбавлені історичних екскурсів у її передумови.

Мета та предмет дослідження. У зв'язку з цим **метою** нашої роботи є дослідження історичних етапів формування та еволюції житлової політики на українських землях як передумови регулювання сучасної житлової сфери. **Предметом дослідження**

є трансформація житлової політики на українських землях та визначення її особливостей на різних історичних етапах у контексті формування сучасної житлової політики.

Історіографія і джерела. Методи дослідження. Історіографічний комплекс, використаний у роботі, логічно поділити на дві групи: численні студії проблем житлової політики та містобудування узагальнювального характеру, дотичні до теми історичних передумов політики в житловій сфері України, і поодинокі спеціальні дослідження теми. Як групу історичних джерел використано опубліковані документи та матеріали: Конституція УРСР, Житловий кодекс УРСР, житлові закони, постанови, резолюції законодавчих, виконавчих органів та комуністичної партії.

Першу групу наукових праць становлять публікації таких авторів: О. Аврамової з колегами¹, М. Котарі², В. Вечерського³ та інших. Однією з перших опублікувала статтю з історії житлобудівництва на українських землях Л. Бовш⁴. Працю дослідниці використала, але без посилань, компілятивним чином, О. Маложон у своїй статті з історичних передумов житлового права⁵.

Безпосередньо історичних засад житлової політики та житлового права в Україні стосуються насамперед ґрунтовні роботи О. Аврамової, як персональні⁶, так і у співавторстві. Зокрема, О. Аврамова та її колеги-науковці наголосили, що «оновлення житлової політики має особливе значення з огляду на сучасні виклики для України, що неможливо без врахування історичного досвіду»⁷. Окремі етапи житлової політики XIX–XX століть були предметом досліджень на матеріалах Харкова в дисертації і статті Т. Чаговець^{8,9}, на прикладі Сум – у статті А. Шпурік¹⁰. Житлова політика в контексті радянської урбанізації досліджена також у статтях Я. Гирича^{11,12} та публікації Н. Парфан¹³.

Загалом ми погоджуємося з оцінкою сучасних істориків (М. Меєровича та ін.), наведеною Т. Чаговець, стосовно дослідження житлової та містобудівної політики радянських часів як «кричущою неточністю»¹⁴. Звісно, у роки незалежності України

¹ Аврамова О., Слома В., Кулініч О., Федоренко Т., Мирза С. Державна житлова політика України: стан та перспективи розвитку. *Cuestiones Políticas*. 2023 (in Ukrainian). doi: 10.46398/cuestpol.4176.02.

² Kothari Miloon. The Global Crisis of Displacement and Evictions A Housing and Land Rights Response. New York: Published by the Rosa Luxemburg Stiftung. December 2015. 22 p.

³ Вечерський В. В. Спадщина містобудування України: Теорія і практика історико-містобудівних пам'яток охоронних досліджень населених місць. Київ: НДІТІАМ, 2003. С. 560.

⁴ Бовш Л. А. Історичні передумови становлення житлового господарства в Україні. *Ефективна економіка*. 2012. № 3. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2012_3_19.

⁵ Маложон О. І. Історія виникнення і розвитку житлового права в Україні. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2017. Вип. 4. С. 74–78.

⁶ Аврамова О. С. Історичні засади виникнення житлового права України. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ ім. Е. О. Дідоренка*. 2012. № 4. С. 24–32.

⁷ Avramova O., Homotiuk O., Bilovus L., Mysyk V., Zakhozha Z. History of housing policy's formation and development in Ukraine. *Edelweiss Applied Science and Technology*. 2024. P. 328–337. P. 329. doi: 10.55214/25768484.v8i5.1690.

⁸ Чаговець Т. В. Політика радянської влади в житловому питанні та його вирішення в Харкові (1920–1934 рр.): дис. ... канд. іст. наук: 07.00.01. Харків, 2019. 221 с. URL: <https://ekhnuir.karazin.ua/items/9610ee69-e2c6-4cd6-a4ea-bdddecbae2>.

⁹ Чаговець Т. В. Формування політики радянської влади в житловому питанні в 20-х рр. XX ст. *Науково-теоретичний і громадсько-політичний альманах. Грані*. 2019. Т. 22. № 1. С. 5–13.

¹⁰ Шпурік А. «Збори Бауманки й Постройки», будівництво Хіміка, приєднання до Сум Басів і Тополі. А ти з якого району? 2025.

¹¹ Гирич Я. Урбанізація як складова розвитку міст УРСР в 1950-х – на початку 1960-х років. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Історія*. 2008. Вип. 94–95. С. 16–19.

¹² Гирич Я. Міста радянської України 50–60-х років XX століття як історичне явище. *Етнічна історія народів Європи*. 2008. Вип. 26. С. 144–149.

¹³ Парфан Н. Міста, яких не було: історія радянської урбаністичної утопії. *Майстерня історика*. 2025. Р. 333–350.

¹⁴ Чаговець Т. В. Політика радянської влади в житловому питанні...: дис. ... канд. іст. наук. Харків, 2019. С. 38.

дослідники житлової політики позбавилися ідеологічного тиску, з'явилося чимало фахових праць. Проте, як показує історіографічний аналіз, історичні передумови сучасної політики в галузі житлозабезпечення розроблені недостатньо і комплексних монографій чи дисертацій з цієї теми не виявлено. Тому зауваження Л. Бовш (2012 р.) про те, що історичні аспекти житлобудівництва і житлової політики привертають порівняно менше уваги дослідників, ніж інші дотичні теми, залишається актуальним¹⁵.

Дослідження спирається на принципи історизму і діалектичної логіки і здійснено за допомогою загальнонаукових та спеціальних методів пізнання: аналізу і синтезу, методів проблемно-хронологічного, компаративного, системно-структурного, комплексного.

Основний матеріал і результати. Джерела і передумови житлової політики безпосередньо пов'язані з процесами промислової революції та прискореної урбанізації в Європі та реформами в Росії. Після скасування кріпацтва в 1861 році такі процеси охопили також приморські й східні території України, де індустріалізація мала значно вагомий вплив на урбанізацію, ніж загалом у Російській імперії¹⁶.

Аграрна реформа спричинила не тільки свободу пересування, а й обезземелення сотень тисяч селян, які рушали на заводи, фабрики, копальні, залізничні станції та в інші містоутворювальні центри. Прискорений темп урбанізації в цей період ілюструє статистика: з 1858 до 1904 року населення Катеринослава зросло на 1228%, Олександрівська – на 750%, Маріуполя – на 608%, Одеси – на 437%, Мелітополя – на 386%¹⁷. Ясна річ, що високі темпи росту міського населення створювали низку проблем санітарного стану, водопостачання, інфраструктури, пожежної безпеки, забезпечення помешканням. Адже приріст міського населення України в останній третині XIX століття відбувався здебільшого через поповнення зовні. За підрахунками В. Константинової на основі перепису населення 1897 р., у Катеринославі на цей час мешкало лише 31,39% народжених у тому ж повіті, у Мелітополі – 40%, в Одесі – 43,55%, у Маріуполі – 44,83%, Олександрівську – 51,33%¹⁸.

Користуючись періодизацією О. Аврамової та її колег, які окреслили першим етапом житлової політики на теренах України все XIX століття, вважаємо коректним звуження хронологічних меж першого етапу до другої половини цього століття. Якраз тоді на тлі промислового перевороту, великих реформ, припливу робітників та прискореної урбанізації були прийняті відповідні заходи на державному, муніципальному, громадському та приватному рівнях. Власне, це підтверджено в іншій праці О. Аврамової, де зазначено, що в Росії вперше питання житлової сфери виникло в 1843–1844 рр. під час дії комісії з інвентаризації та переоцінки нерухомого майна, яка встановила несприятливі умови проживання в містах. У результаті справою зайнялися благодійні житлові товариства, а роль держави залишалася невизначеною¹⁹.

Д. Бровер також зазначав, що великі реформи в Росії та масова урбанізація викликали етапні зміни у ставленні влади до питань міського благоустрою: лише з 1870-х рр. міська влада змінила пріоритети із фасадного впорядкування на інфраструктуру: заощення вулиць, освітлення, водопостачання, каналізацію тощо²⁰. У свою чергу центральна влада запровадила Міське положення 1870 р., за яким на місцеве самоврядування покладено справу планування, фінансування та обов'язкового влаштування благоустрою міст, що прямо вплинуло на рівень житлового комфорту.

Природно, що правове регулювання житлової галузі вперше у світі запроваджено у країні – флагмані індустріальної революції – Великій Британії, що пояснюється як

¹⁵ Бовш Л. А. Історичні передумови...

¹⁶ Thiede Roger L. Industry and Urbanization in New Russia from 1860 to 1910. In M. Hamm (ed). The City in Russian History. P. 137.

¹⁷ Константинова В. М. Урбанізація: південноукраїнський вимір (1861–1904 роки). Запоріжжя: АА ТанDEM, 2010. С. 190–191.

¹⁸ Константинова В. М. Урбанізація: південноукраїнський вимір... С. 562–563.

¹⁹ Аврамова О. С. Історичні засади виникнення житлового права України... С. 27–28.

²⁰ Brower Daniel R. The Russian City between Tradition and Modernity. Published by: University of California Press, 1990. P. 125–126. URL: <https://doi.org/10.2307/jj.5973171>

соціальними, так і виробничими потребами. У 1875 р. там прийнято закон про поліпшення житлового забезпечення ремісників і робітників, удоступнення й облаштування орендованого житла.

За відсутності незалежних профспілок і слабкості органів самоврядування Російська імперія істотно відставала від міжнародних соціальних стандартів. Так, якщо в Західній Європі на початку століття масово споруджували окремі житлові будинки для робітників, то на українських землях у складі імперії при заводах переважно будували трудові бараки чи казарми. Зазвичай, це були приміщення для сну без комунальних зручностей і лежанками на підлозі або на двоярусних нарах. У 1870–1880-х рр. більшість шахтарів мешкала в напівземлянках, що являли собою обшиту обабочом півтораметрову яму з курною пічкою й мініатюрними віконцями під двоскатним дахом. Робітники називали їх «вовча буда» або «каютка» й нерідко воліли ночувати під землею в копальні або просто неба²¹.

У 1890-ті рр. житлова ситуація частково поліпшилася, найперше в поселеннях металургів і металістів, які могли обирати між помешканнями в землянках чи квартирами в цегляних будинках. Щоправда, таку розкіш могли собі дозволити небагато робітників, тим більше що якісного житла не вистачало. За даними фабричної інспекції 87% робітників металургійних і металообробних заводів Катеринославської губернії на межі століть жили в незадовільних умовах; їх будинки без «фундаментів, підлог і стель, надзвичайно холодні й вогкі»²².

Тож початки житлового забезпечення на підросійській території України були закладені приватними підприємцями, які будували помешкання для робітників, окремими меценатами, громадськими благодійними організаціями, які влаштовували притулки для сиріт і нужденних тощо. Держава ж надавала більше уваги забезпеченню військовими казармами, ніж робітними будинками чи соціальним житлом. У 1874 р. обнародовано положення про військову квартирну повинність, яке доповнювало інші розпорядження влади²³. Науковці наводять численні факти про діяльність меценатів у галузі житлової політики. Типовим для великих міст є приклад Києва, де наприкінці XIX ст. функціонувало 12 нічліжок на 1 280 осіб, тисяча з яких мешкала у двох притулках братів Миколи і Федора Терещенків. Останній спорудив поблизу притулків багатоквартирний будинок, де проживали вдови з дітьми і літні жінки, лікарню, а також інші заклади, утворивши ціле містечко²⁴.

На наш погляд, знаковою подією на межі першого і другого етапів розвитку міжнародної житлової політики стала Резолюція П'ятого Міжнародного конгресу з житлових питань, що відбувся в Парижі 1900 р. Документ складався з дев'яти розділів, у яких рекомендувалося: спорудження багатоповерхових будівель; облаштування будинків для самотніх осіб, відновлення старого житла; успадкування сімейного будинку; допомоги в доступність недорогих помешкань тощо²⁵. У свою чергу Перший житловий конгрес у Відні у 1910 р. констатував нагальну потребу в системній житловій політиці як запоруці поліпшення умов життя людей, найперше у зростаючих містах. На цьому форумі, зокрема, запроваджено інспекції житлового фонду, підпорядковані місцевому самоврядуванню. Таким чином, на початку XX століття вже були розроблені передові на той час міжнародні стандарти та рекомендації для ефективної і справедливої житлової політики.

Нові віяння в житловій політиці не минули й мілітаризовану Російську імперію, де правове регулювання житлових відносин на державному рівні розпочалося з указу

²¹ Куліков В. О. Підприємства й суспільство в заводських і шахтарських поселеннях Донбасу та Придніпров'я в 1870–1917 рр.: монографія. Харків: ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2019. С. 318.

²² Куліков В. О. Підприємства... С. 319.

²³ Мельник А. Забезпечення військовослужбовців та членів їхніх сімей житлом: історико-правовий аналіз. *Господарське право і процес*. 2018. № 4. С. 92.

²⁴ Ніколаєва Т. М. Вплив підприємців на розвиток інфраструктури міських центрів України в останній третині XIX – на початку XX ст. *Проблеми історії України XIX – початку XX ст.* 2004. Вип. 8. С. 186–202.

²⁵ Avramova O., Homotiuk O, Bilovus L., Mysyk V., Zakhovzhai Z. History... P. 331.

від 22 липня 1914 р. «Про надання військовим права відмовитися від укладання ними за наймом квартирних договорів» та наказів командувача московським військовим округом 1915 р. про заборону виселення сімейних осіб, покликаних на військову службу і заборону підвищувати орендну квартплату. Лише 27 серпня 1916 р. був прийнятий окремий закон для регулювання цивільних житлових відносин – Положення Ради Міністрів (Радміну) «Про заборону підвищувати ціни на житлові приміщення». Крім регуляції квартирних цін, у положенні регламентувалися питання пільг у разі продовження договору житлового найму, ремонту житлових приміщень, порядку.

Наступний закон про житлове регулювання побачив світ уже після падіння монархії, коли 5 серпня 1917 р. російський Тимчасовий уряд намагався вирішити гостру житлову кризу та захистити права орендарів. За оцінкою О. Аврамової, житлові закони 1916–1917 р. були спрямовані на захист економічно слабких наймачів житла і можуть служити зразком тогочасного соціального та житлового законодавства²⁶.

Водночас слушним є висновок О. Аврамової та її співавторів: «...однією з причин Революції 1917 року була житлова криза, яка виникла внаслідок відсутності системних дій державного механізму в галузі формування житлового законодавства та розвитку доступного житла для населення»²⁷.

У період між двома світовими війнами Україна була розділена. Більшість української етнічної території (приблизно 80%), зрештою, захопила більшовицька Росія, яка й диктувала політику, зокрема житлову, утвореній у 1919 р. квазідержаві – Українській Соціалістичній Радянській Республіці (УСРР, а від 5 грудня 1936 р. до проголошення незалежності – УРСР).

Отже, третій етап еволюції житлової політики був пов'язаний зі становленням радянської влади в Україні і тривав до середини 1940-х рр. Перший радянський законодавчий акт з регуляції проживання в найманих квартирах і готелях (так званий квартирний закон) був прийнятий 20 жовтня 1918 р.²⁸ Як показує подальша законодавча та регулятивна практика, держава переслідувала як виробничі, так і соціальні цілі, у тому числі і в Україні. Так, у 1919 р., попри продовження громадянської війни, харківський уряд УСРР прийняв постанову «Про дитячі притулки, будинки та інші установи для безпритульних дітей».

Але першим кодифікаційним актом у житловій галузі радянської України став Житловий закон від 1 листопада 1921 року²⁹. Документ відобразив лінію більшовиків на часткову денационалізацію житла, розмежування державного і приватного житлового фонду. Націоналізовані будівлі переходили у відання відділів комунального господарства (комунгоспів) з правом здавання в оренду.

Закон легалізував оренду будинків та визначав правила створення та діяльності житлових кооперативів і комун. Як наголосила Чаговець: «Це був перший житловий закон в радянській Україні і водночас – житлово-кооперативний. Кооперативи в ньому називалися житловими товариствами»³⁰. Першочергове право оренди надано радянським органам, профспілковим, кооперативним та іншим об'єднанням робітників. Пересічні громадяни, не позбавлені виборчих прав, відсувалися: у четверту чергу об'єднання «наявних жильців будинкових володінь»; у п'яту – «окремі особи, що користувалися виборчим правом»; у шосту – інші громадяни³¹.

²⁶ Аврамова О. С. Історичні засади виникнення житлового права України. С. 29

²⁷ Avramova O., Homotiuk O, Bilovus L., Mysyk V., Zakhochai Z. History... Р. 331.

²⁸ Квартирный закон. В обсуждении Гражданского отделения Харьковского Общества юридических и экономических знаний. *Голос права (двухнедельный юридический журнал)*. 1918. № 2 (15 декабря). С. 16–19.

²⁹ Жилищный закон: Постановление СНК УССР от 1 нояб. 1921 г. *Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства*. 1921. № 22. Ст. 641.

³⁰ Чаговець Т. В. Політика... С. 123.

³¹ Мовчан О. Життя робітників. С. 278.

Наступний житловий закон № 225 від 20 грудня 1921 р. мав назву «Про збереження житлового фонду і поліпшення житлового господарства в містах»³². Документ регулював порядок утримання житла, договорів найму, правила виселення порушників тощо. Водночас розпочато формування державних та відомчих житлових фондів, а також видано постанови Ради Народних Комісарів (РНК) про забезпечення гуртожитками студентів робітничих факультетів, про ремонт казарм, про покращення побуту робітників, про заходи з водопостачання, каналізації та асенізації, про оплату комунальних послуг, а також про місцеві грошові фонди.

Тож вважаємо, що 1921 рік, коли закінчилися війни і більшовики змінили курс воєнного комунізму на нову економічну політику (неп), став знаковим для управління житловою галуззю. Держава, проголошена соціалістичною, дійсно тоді звернула увагу не лише на ремонт казарм, а й на студентські гуртожитки, умови помешкання робітників, комунальне обслуговування городян та їх фінансування.

Подальше вдосконалення житлових відносин у республіці відбувалося вже після входу України до складу СРСР (30 грудня 1922 р.), тому пов'язане з московськими директивами. Зокрема, важливе значення мали рішення влади, які мали розвантажити наплив нових робітників у міста. Проблема вирішувалася по-різному: по-перше, під постійні житла стали надавати приміські дачні селища; по-друге, комунальні банки у 1923 р. зобов'язано кредитувати робітників, охочих придбати дешеві будинки до 30 тис. руб.; по-третє, застосовували ущільнення жилкопів і перенесення їх з великих міст на периферію. Після ущільнень у великих містах комунальні квартири, найперше в Одесі, стали основним типом житла. 19 серпня 1924 р. прийнято положення про житлову кооперацію, що дало значний поштовх кооперативному руху. Якщо у 1923 р. кооперація охопила до 35 % житлоплощі великих міст, то до 1926 р. – майже 65 %³³.

Комплексний характер мала прийнята 4 січня 1928 р. спільна резолюція Центрального Виконавчого Комітету (ЦВК) та РНК СРСР «Про житлову політику». Цим документом зміцніла держава зосередила увагу на житловому будівництві (Житлобуді), до якого спонукала бурхлива індустріалізація: на розвитку житлового будівництва; на утворенні житлових фондів; на зниженні вартості житлобуду, на ефективності управління та експлуатації житлового фонду тощо. Такі заходи, підкріплені юридично та фінансово, дали новий імпульс житлобуду в Україні, свідченням чому є збережені в наші дні помешкання у квартирах-сталінках та в кооперативних будинках 1930-х рр.

Проте в перші роки радянської влади про державне системне житлове будівництво ще не йшлося. Тоді розроблялися різні концепції будівництва житла, зокрема згідно з комуністичною доктриною, проекти усупільнення побуту населення: будинки-комуни, міста-сади. Але на практиці споруджувалися звичайні будинки з опаленням, іноді пічним, але без кухні і з державною, а не з омріяною кооперативною власністю на землю і будівлі. Поруч влаштовували не сади, а фабрики-кухні на 4000 обідів кожна та їдальні. Жодних інших установ культури й соціального забезпечення, навіть елементарних, побіля цих будинків не будувалося³⁴. Наприкінці 1920-х рр. у зв'язку з індустріалізацією країни були влаштовані соцмістечка при містоутворювальних підприємствах.

1930-ті рр. – це період апогею комуністичного тоталітаризму, який позначився в УРСР не тільки геноцидними акціями Голодомору, розкуркулення, депортацій, політичних арештів і розстрілів, а й репресивною житловою політикою. Показовою в цьому контексті була постанова ЦВК і РНК СРСР 17 жовтня 1937 р. «Про збереження житлового фонду та покращення житлового будівництва в містах»³⁵, яка започатковувала репресії в житловому секторі, зокрема щодо кооперації, продовжено націоналізацію

³² Збірник законодавчих постанов і розпоряджень Робітничо-селянського уряду України. Харків, 1921. Т. 22. Ст. 641,

³³ Мовчан О. Життя робітників... С. 278.

³⁴ Чаговець Т. В. Формування політики... С. 10.

³⁵ О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства: постановление ЦИК и СНК СРСР от 17 октября 1937 г. *Сборник Законов СССР*. 1937. № 69. Ст. 314.

та плановий розподіл квартир і будинків. Вона не тільки ліквідовувала кооперацію і спілки, а й скасовувала непівські постанови і положення 1920-х рр..

Поза тим, постанова містить констатуючу частину, з якої можна довідатися про значні успіхи радянської житлової політики порівняно з царською. Стверджується, що станом на 1 січня 1937 р. в СРСР побудовано 54 млн квадратних метрів житлової площі вартістю 12,5 млрд карбованців, а ще 53-мільйонний фонд керований житлово-орендними кооперативними товариствами (ЖОКТ) «перебуває у зовсім незадовільному стані»³⁶.

Крім «сковувальної», «ліквідаційної», констатуючої частини, постанова містить організаційні та дозвільні положення. Позитивне значення мали рішення утворити у складі відділів комунгоспів житлоуправління; дозволити госпорганам та місцевим радам сприяти (будматеріалами та кредитом) у спорудженні «трудящими» житлових будинків; дозволити радам передавати невеликі будинки (до 60 м²) в оренду; організувати при житлоуправліннях підрядні контори, майстерні й підприємства; зберегти деякі дачні кооперативи тощо³⁷.

Таким чином, жовтнева постанова 1937 р. ознаменувала собою остаточний перехід від ліберальної житлової політики періоду багатоукладного непу до централізованого командно-адміністративного устрою житлових відносин, який охопив і роки Другої світової війни. Комуністична влада використовувала житлові черги і пільги як засіб примусу до слухняної трудової поведінки, сумлінної праці і соціалістичного способу повсякденного життя – тобто формувала радянську ідентичність³⁸. Формуванню «совка» сприяла загальна бідність та побутова невлаштованість, особливо в комуналках, гуртожитках і бараках, де проживали мільйони українців. Третина містян мешкала в невеличких будиночках без комунальних зручностей. Більша частина міського житлового фонду не була каналізована, і навіть нові будинки здавалися із вбиральнями у дворах. Не надто відрізнялися умови в кооперативному житлі. Станом на 1 січня 1935 р. 66,1 % кооперативних будинків були обладнані водогонном, 52 % каналізацією і лише 9,2 % центральним опаленням³⁹.

Подібна політика влади спостерігається і на четвертому етапі еволюції житлової політики в Україні, який охоплює десятиліття після Другої світової війни – період відбудови. У перші роки після війни урядовці були зосереджені на відновленні зруйнованої інфраструктури та житла. Під час бойових дій на теренах України цілком чи частково були зруйновані 714 великих і малих міст, понад 28 тис. сіл, знищено 40 % житлових будинків, внаслідок чого без житла залишилося приблизно 10 млн осіб. У Києві 1944 р. майже 50 тис. осіб жило в землянках, а станом на липень 1946 р. у землянках все ще проживало 163 786 осіб. Ще 397 767 осіб (120 195 родин) були прописані в чужих квартирах⁴⁰. Катастрофічні наслідки післявоєнної розрухи ілюструють факти: 31,8 % міського населення мали житлову площу менше ніж 5 м². На одну квартиру, часто комунальну, в середньому припадало 1,5 сім'ї⁴¹.

Зважаючи на такі катастрофічні наслідки війни, держава почала формувати напрями житлової політики відразу після визволення України. Навесні 1945 року працювали Наркомати житлово-цивільного будівництва й комунального господарства УРСР, прийнято плани роботи з відновлення житлового фонду.

³⁶ О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства...

³⁷ Там само.

³⁸ Lewis H. Siegelbaum, Ronald G. Suny, *Making Workers Soviet: Power, Class, and Identity*. New York City: Cornell University Press, 1994.

³⁹ Борисенко М. Побут міських мешканців України в 30-х роках XX століття. *Етнічна історія народів Європи*. 2008. Вип. 24. С. 15

⁴⁰ Україна в Другій світовій війні: погляд ХХІ століття: історичні нариси. У 2 кн. Кн. 2 / О. Бровар, О. Буцько, Д. Веденєв та ін. Київ: Наук. думка, 2011. С. 632.

⁴¹ Янковська О. Житлова проблема в УРСР у повоєнні роки. *Україна ХХ ст.: культура, ідеологія, політика*. 2008. Вип. 14. С. 117–126.

Відбудова житлового фонду здійснювалася у двох основних напрямках: планове будівництво державного / відомчого житла та стимулювання індивідуального будівництва за рахунок кредитування населення. Широко використовувалася і безплатна народна відбудова.

Фінансування відбудови житлового сектору радянської України, попри найбільші руйнування, здійснювалося за залишковим принципом і становило лише 15 % від союзного обсягу⁴². Станом на липень 1946 р. за даними по містах Харківської, Полтавської, Чернігівської, Полтавської, Житомирської, Київської областей сукупно вселилося лише 50 тис осіб⁴³. Менше з тим, держава застосувала різні форми і методи розвитку житлобуду: метод потоково-швидкісного будівництва; засоби механізації будівельно-монтажних робіт: спосіб кредитування індивідуальних забудовників тощо.

Крім міського житлобуду, приділена увага селу, що, зокрема, засвідчила постанова Центрального комітету компартії України (ЦК КПУ) і РНК УРСР від 27 квітня 1945 р. Правляча партія намагалася демонструвати переваги соціалізму в селах західних областей, возз'єднаних з Великою Україною у 1939–1946 рр. Упродовж 1944–1948 рр. та 10 місяців 1949 р. там відбудовано або збудовано 146 тис. 400 житлових будинків⁴⁴. Усього за 1946–1950 рр. в українських селах споруджено 650,6 тис. будинків. Але планувалося збудувати 1,2 млн сільських хат кращої якості. Зрештою, станом на 1 березня 1949 р. все ще 48,7 тис. сімей українських колгоспників мешкало в землянках, а 51 тис. – на чужій житловій площі⁴⁵. Зважаючи на це, 1949 р. уряд прийняв чергову постанову про спорудження будинків для колгоспників.

Але в тоталітарній системі, де економічні важелі підмінялися примусом, житлова політика продовжувала давати збої. Давалися взнаки організаційний безлад, свавілля управлінців, бюрократія, хронічна нестача коштів, будівельних матеріалів, механізмів, кваліфікованої робочої сили. Подібна ситуація спостерігалася і в системі розподілу житла, коли демобілізовані воїни, в тому числі інваліди, або сім'ї, що поверталися з евакуації, не могли повернутися у свої помешкання, вже надане іншим мешканцям бюрократами і корупціонерами.

Частина проблем житлової сфери, зокрема щодо масових затримок технічної документації й укладання договорів на будівництво, була позначена в постанові компартії 1949 р. про хід житлово-комунального будівництва та виробництво будматеріалів у містах⁴⁶. Становище із житлом дещо покращилося, коли з 1950 р. будівельники зосередилися на зниженні вартості будівництва, використанні продуктивніших агрегатів, методів виробництва, скороченні його строків, поліпшенні організації робіт тощо.

Загалом, попри залучення величезних людських ресурсів та вжиті правлячою партією заходи, справа з житлозабезпеченням у період відбудови просувалася мляво, відчутних змін у становищі людей не відбулося. Як встановила О. Янковська, «проблеми та труднощі спричинялися не лише наслідками повоєнної розрухи, але й залишковим принципом фінансування, злочинно-байдужим ставленням влади до потреб людей, а ширше – загальною неефективністю системи»⁴⁷.

Наступний етап житлової політики зазвичай пов'язується з так званою хрущовською відлигою середини 1950-х – середини 1960-х рр., яка, крім загальної лібералізації, залишила свій відбиток у сфері житлозабезпечення. Цей етап, за інерцією підходів до житлобудівництва, тривав до початку 1970-х рр. Ідеться про відхід від жорсткої регламентації, оптимізації управління ЖКГ, прискорене будівництво типових будинків-хрущовок, відновлення житлової кооперації, розширення житлових позик, експериментальні будинки в селищах тощо. Відтак, житлові фонди України 1950–1960 рр.

⁴² Україна в Другій світовій війні... С. 640.

⁴³ Там само. С. 641.

⁴⁴ Янковська О. Житлова... С. 119.

⁴⁵ Рибак І. В. Соціально-побутова інфраструктура українського села. Кам'янець-Подільський, 2000. С. 127.

⁴⁶ Радянська Україна. 1949.

⁴⁷ Янковська О. Житлова... С. 126.

поділялися не тільки на державний (комунальний і відомчий) та індивідуальний, а й на житловий фонд кооперативів та інших громадських організацій.

Початки впровадження уніфікованої типової архітектури заведено прив'язувати до постанови ЦК КПРС і Радміну СРСР 1955 рр. «Про усунення надлишків у проєктуванні та будівництві». Постанова поклала край стилю сталінського монументального неокласицизму та ампіру з численними декоративними елементами, і започаткувала кардинальний перехід до спрощеного, але більш функціонального та дешевого типового будівництва⁴⁸.

Були розроблені також перші проєкти масових панельних будинків, які знайшли своє втілення в цілих кварталах панельних п'ятиповерхівок, утворивши житлові масиви та міські мікрорайони. Директивами ХХ з'їзду КПРС по шостому п'ятирічному плану на 1956–1960 рр. передбачалося поширення стандартного житлобудування в містах і селах державним коштом та здешевлення будівництва не менше ніж на 20 %. Планувалося також подальше стимулювання індивідуального будівництва⁴⁹.

Вирішальне значення для втілення таких планів мала постанова компартії і союзного уряду «Про розвиток житлового будівництва в СРСР» від 31 липня 1957 р., яка містила рішення за 12 років покінчити з нестачею житла⁵⁰. У цей період затверджено також мінімальний стандарт житлової площі до 13,65 м² на особу, а замовлення і реконструкція житлових помешкань перейшли від міністерств і відомств до територіальних органів влади з відділами капітального будівництва при виконкомах.

У результаті цих комплексних заходів з 1956 по 1965 рр. спостережено небачені раніше темпи житлового будівництва. Тільки за семирічку 1959–1965 рр. в Україні здано в користування 96,4 млн м² житла проти 44,5 млн м² за попередніх сім років. Поза тим, 911,5 тис. будинків споруджено колгоспами, радгоспами та індивідуально в сільській місцевості⁵¹. Мільйони українців стали новоселами, змінивши комуналки, бараки та землянки на нехай і невеликі, але облаштовані помешкання.

Згідно з ухваленою на ХХІІ з'їзді КПРС програмою будівництва комунізму, де йшлося, зокрема, про ліквідацію відмінностей між містом і селом, уряд опікувався також перетворенням колгоспних сіл на поселення міського типу. Із 1965 по 1975 рр. збудовано понад 40 таких експериментальних поселень.

Наступний, шостий етап житлової політики, охопив період стагнації радянської держави у 1970–1980-ті рр., який характеризувався продовженням масового житлового будівництва, але без суттєвих нововведень порівняно з попереднім етапом. Щоправда, місце п'ятиповерхових хрущовок стали займати вищі багатоквартирні будинки покращеного планування, дозвіл на спорудження яких надано 1965 р. Важливою подією в житловій галузі цього періоду стало закріплення права на житло радянських громадян Конституцією СРСР 1977 р., продубльовано наступного року в Конституції УРСР (стаття 42). В цьому документі декларується справедливий розподіл житла під громадським контролем, доступна оплата за квартири та комунальні послуги в ході реалізації програми житлобудівництва⁵². Зазначене право на житло ґрунтувалося на законах планової економіки щодо безплатного розподілу житла та субсидій у житлово-комунальній сфері.

Вершиною правового регулювання житлових відносин радянського періоду справедливо вважається Житловий кодекс 1983 р., більшість положень якого, що не супереч-

⁴⁸ Шевченко Л. Советское жильё: история и перспективы. 2018. URL: <https://commons.com.ua/uk/sovetskoe-zhilyo-istoriya-proshloe-perspektivy/>

⁴⁹ Гирич Я. Міста... С. 146.

⁵⁰ Систематичне зібрання діючого законодавства Української РСР. Т. 11. Розділ Х. Законодавство про капітальне будівництво. Київ, 1963. С. 476–479.

⁵¹ Розвиток народного господарства Української РСР. 1917–1967. У 2 т. Т. 2. «Завершення будівництва соціалізму і перехід до комунізму (1938–1967 рр.)» / відп. ред. Д. Ф. Вірник. Київ: Наукова думка, 1967. С. 456–457.

⁵² Конституція Української РСР 1978 року: Закон Української РСР від 20 квітня 1978 року. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/888-09?find=1&text=%E6%E8%F2%EB#w>

чать чинному українському законодавству, застосовуються дотепер⁵³. У Кодексі також зафіксовані житлові права й обов'язки громадян, компетенції УРСР у сфері житлових відносин, засади управління житловим фондом, порядок щодо забезпечення громадян житлом, його користування, охорони тощо⁵⁴.

Вітчизняні науковці, як-от О. Аврамова та її колеги, виділяють ще й сьомий – дев'ятий періоди (етапи) житлової політики: перехідний етап (1990–2000 рр.), що позначився економічною кризою, падінням темпів будівництва та масовою безоплатною приватизацією; період сталої житлової політики (2000–2014 рр.), коли поживилося будівництво, з'явилися нові проекти та будівельні технології, держава запропонувала програми іпотечного та молодіжного кредитування; період, пов'язаний з подоланням руйнівних наслідків збройної агресії Російської Федерації проти України (2014 – дотепер)⁵⁵. Але оскільки ці етапи охоплюють період незалежності, коли організація і реалізація житлової політики кардинально відрізнялися від попередньої, то вони потребують окремого спеціального дослідження.

Таким чином, житлова політика на етнічній території України від її становлення в середині XIX ст. зазнала еволюційних змін, зумовлених суспільно-політичним устроєм, політичною ситуацією, станом матеріальної бази, рівнем наукової думки і технологій, станом матеріально-технічної бази. Такі критерії дозволяють виокремити шість етапів розвитку житлової політики в Україні до 1991 р., які становлять передумови сучасної житлової політики. Ідеться про історичний досвід, технологічні проєктні, правові, організаційні здобутки й помилки, які, безумовно, враховуються сучасними теоретиками і практиками в галузі житлових відносин. Про безпосередній вплив минулого на стан сучасних житлових відносин свідчать такі дані: на початок 2011 р., у структурі житлового фонду налічувалося відповідно 17,4 та 15,7% будинків, зведених до 1945 р. Ще більше зданих будівель припадає в 1946–1970 рр. Нарешті, 26,9% міських та 27,0% сільських об'єктів житлового фонду введено в експлуатацію 1971–1990 рр., тоді як частка новобудов у містах з 1991 року досягала 9,5%, у селах – лише 6,1%. Станом на 2010 рік приблизно 60% житла було потенційно небезпечним для здоров'я мешканців⁵⁶. Звідси зрозуміло, що складні проблеми сучасної політики в житловій галузі прямо пов'язані не тільки з руйнівними наслідками російської агресії, а й зі спадщиною щонайменше радянського періоду.

Якщо забезпечення житлом від самого початку було для людини індивідуальною чи груповою природною потребою і проблемою вирішення, то житлова політика явище історичне, пов'язане з виникненням міст і держави в широкому сенсі та житлового законодавства – у вузькому. Відповідно, забезпечення житлом людей лише у XIX столітті стало проблемою держави. У представленому у 2024 р. Міністерством інфраструктури проєкті Закону України «Про основні засади житлової політики» категорія «житлова політика» сформульована як «система взаємопов'язаних послідовних дій держави, спрямованих на створення та забезпечення умов, за яких особи можуть реалізувати своє право на житло шляхом будівництва житла, придбання його у власність або отримання у користування»⁵⁷.

Висновки. Житлова політика є важливим елементом соціально-економічної стратегії країни і засобом реалізації права громадян на житло. Її історія на українських землях демонструє, як зміни економічних умов, соціальних потреб та політичних

⁵³ Макодрай П. А., Предместніков О. Г. Рівень відповідності житлової політики незалежної України правовим принципам. *Культурологічний альманах*. 2025 (1). С. 111–121. URL: <https://doi.org/10.31392/cult.alm.2025.1.13>

⁵⁴ Житловий Кодекс Української РСР від 30.06.1983 № 5464-X. Відомості Верховної Ради України. 1983. Додаток до № 28. Ст. 573.

⁵⁵ Avramova O., Homotiuk O., Bilovus L., Mysyk V., Zakhochai Z. History... P. 335.

⁵⁶ Богуш Л. Г. Житлово-комунальне господарство України: напрями та проблеми реформування і розвитку. *Ефективна економіка*. 2013. № 12. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2649>

⁵⁷ Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. Проєкт Закону України «Про основні засади житлової політики». 2024. URL: <https://mtu.gov.ua/news/35482.html>.

пріоритетів впливають на підходи до вирішення житлових проблем, у тому числі на сучасному етапі. З'ясовано, що кожен етап еволюції житлового впорядкування мав свої особливості та виклики, відображав загальні економічні та політичні тенденції того часу та приносив зміни. Виділено шість етапів таких змін у дорадянський і радянський періоди та встановлено, що попередні надбання житлової політики і, зокрема, житлобудівництва є передумовами сучасної політики в житловій галузі. Доведено, що перший етап системної житлової політики на підросійській Україні був спричинений реформами та урбанізацією другої половини XIX ст. і пов'язаний з ініціативами підприємців, зацікавлених у помешканнях для робітників та прибуткових будинках, меценатів та благодійних організацій, які будували притулки тощо. Лише в 1916–1917 рр. були видані державні положення з регулювання цін квартплати й оренди. З'ясовано, що першим кодифікаційним актом в житловій галузі радянської України став Житловий закон від 1 листопада 1921 року, який відобразив лінію більшовиків на перехід до часткової денационалізації житла, розмежування державного і приватного житлового фонду та, разом з іншими положеннями, започаткував ліберальний непівський етап житлової політики.

Підтверджено, що 1930-ті роки – це період апогею комуністичного тоталітаризму, який позначився в УРСР не тільки геноцидними акціями, а й репресивною житловою політикою. Водночас з'ясовано, що жовтневою постановою 1937 р. хоча й скасовано майже всю житлову кооперацію та непівські постанови, проте узаконено фонди та позики для житлового будівництва і констатуються значні досягнення в будівництві житла. Підтверджено, що після закінчення Другої світової війни відбувалася масова відбудова житла, але держава фінансувала її за залишковим принципом і лише в період хрущовської відлиги, коли місце комфортніших сталінок зайняли цілі квартали й мікрорайони хрущовок, мільйони українців замість землянок і бараків отримали хоча й не розкішне, але пристойне житло. Масштабна реконструкція житлового фонду та будівництво типових багатоквартирних будинків відбувалося вже здебільшого на новому етапі у 1970–1980 рр., коли, зокрема, було конституційно закріплене право громадян на житло та прийнято Житловий кодекс.

Сучасні виклики, такі як масова руйнація житла рашистськими бомбардуваннями, потреби переміщених осіб, урбанізація, зміна клімату, застарілий житловий фонд та економічна нерівність вимагають нових та інноваційних підходів до житлової політики, спрямованих на забезпечення доступного якісного житла для всіх громадян. Понад те, у подоланні проблем житлового забезпечення безумовно допоможе історичний досвід житлової політики України та інших держав, який потребує подальшого вивчення й осмислення.

REFERENCES

1. Avramova, O., Homotiuk, O., Bilovus, L., Mysyk, V., & Zakhoszhai, Z. (2024). History of housing policy's formation and development in Ukraine. *Edelweiss Applied Science and Technology*, 8(5), 328–337. <https://doi.org/10.55214/25768484.v8i5.1690>.
2. Avramova, O., Sloma, V., Kulinich, O., Fedorenko, T., & Myrza, S. (2023). Derzhavna zhytlova polityka Ukrainy: Stan ta perspektyvy rozvytku [State housing policy of Ukraine: State and development prospects]. *Cuestiones Políticas*, (76), 46–63. <https://doi.org/10.46398/cuestpol.4176.02> (in Ukrainian).
3. Avramova, O. Ye. (2012). Istorychni zasady vynyknennia zhytlovoho prava Ukrainy [Historical foundations of the emergence of housing law in Ukraine]. *Visnyk Luhanskoho derzhavnogo universytetu vnutrishnikh sprav imeni E. O. Didorenka*, (4), 24–32 (in Ukrainian).
4. Avramova, O. Ye. (2021). *Teoretychni osnovy pryvatno-pravovoho rehulyuvannia zhytlovykh vidnosyn v Ukraini* [Theoretical foundations of private-law regulation of housing relations in Ukraine]. Ternopil: ZUNU (in Ukrainian).
5. Bohush, L. H. (2013). Zhytlovo-komunalne hospodarstvo Ukrainy: Napriamy ta problemy reformuvannia i rozvytku [Housing and communal services of Ukraine: Trends and problems of reform and development]. *Efektivna ekonomika*, (12). <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2649> (in Ukrainian).

6. Borysenko, M. (2008). Pobut miskykh meshkantsiv Ukrayiny v 30-kh rokakh KHKH stolittya [Life of urban residents of Ukraine in the 30s of the 20th century]. *Etnichna istoriya narodiv Yevropy*, (24), 12–18 (in Ukrainian).
7. Bovsh, L. A. (2012). Istorychni peredumovy stanovlennia zhytloвого hospodarstva v Ukrayini [Historical prerequisites for the formation of housing in Ukraine]. *Efektivna ekonomika*, (3). http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2012_3_19 (in Ukrainian).
8. Brovar, O., Butsko, O., Vyedyenyeyev, D., & others. (2011). *Ukrayina v Druhiy Svitoviy viyni: Pohliad XX stolittya: Istorychni narysy* [Ukraine in the Second World War: A view of the 21st century: Historical essays], 2, Kyiv: Naukova dumka (in Ukrainian).
9. Brower, D. R. (1990). *The Russian city between tradition and modernity*. Berkeley: University of California Press.
10. Constitution of the Ukrainian SSR, No. 888–09. (1978, April 20). <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/888-09> (in Ukrainian).
11. Chahovets, T. V. (2019a). Formuvannia polityky radianskoyi vlady v zhytlovomu pytanni v 20-kh rr. XX st. [Formation of the policy of the Soviet government on housing issues in the 20s of the 20th century]. *Hrani*, 22(1), 5–13 (in Ukrainian).
12. Chahovets, T. V. (2019b). *Polityka radianskoyi vlady v zhytlovomu pytanni ta yoho vyrishennia v Kharkovi (1920–1934 rr.)* [The policy of the Soviet government in the housing issue and its solution in Kharkiv (1920–1934)] [Candidate's thesis, Kharkiv] (in Ukrainian).
13. Housing Code of the Ukrainian SSR, No. 5464-X. (1983). *Vidomosti Verkhovnoi Rady* (Supplement to No. 28, Article 573) (in Ukrainian).
14. Housing Law: Resolution of the Council of People's Commissars of the Ukrainian SSR of November 1, 1921. (1921). *Collection of Laws and Decrees of the Workers' and Peasants' Government*, (22), Article 641.
15. Hyrych, Ya. (2008a). Mista radianskoyi Ukrayiny 50–60-kh rokiv XX stolittya yak istorychne yavyshe [Cities of Soviet Ukraine in the 50s–60s of the 20th century as a historical phenomenon]. *Etnichna istoriya narodiv Yevropy*, (26), 144–149 (in Ukrainian).
16. Hyrych, Ya. (2008b). Urbanizatsiia yak skladova rozvytku mist URSR v 1950-kh – na pochatku 1960-kh rokiv [Urbanization as a component of the development of cities in the Ukrainian SSR in the 1950s – early 1960s]. *Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu imeni Tarasa Shevchenka, Istoriya*, (94–95), 16–19 (in Ukrainian).
17. Konstantinova, V. M. (2010). *Urbanizatsiia: Pivdenoukrayinskyy vymir (1861–1904 roky)* [Urbanization: The South Ukrainian dimension (1861–1904)]. Zaporizhzhya: AA Tandem (in Ukrainian).
18. Kothari, M. (2015). *The global crisis of displacement and evictions: A housing and land rights response*. New York: Rosa Luxemburg Stiftung.
19. Kulikov, V. O. (2019). *Pidpriemstva y suspilstvo v zavodskykh i shakhtarskykh poselenniakh Donbasu ta Prydniprov'ia v 1870–1917 rr.* [Enterprises and society in factory and mining settlements of Donbas and Dnieper region in 1870–1917]. Kharkiv: KHNU imeni V. N. Karazina (in Ukrainian).
20. Makodray, P. A., & Predmestnikov, O. H. (2025). Riven vidpovidnosti zhytlovoi polityky nezaleznoi Ukrayiny pravovym pryntsypam [The level of compliance of the housing policy of independent Ukraine with legal principles]. *Kulturolohichnyy almanakh* [Cultural Almanac], (1), 111–121. <https://doi.org/10.31392/cult.alm.2025.1.13> (in Ukrainian).
21. Malozhon, O. I. (2017). Istoriya vynyknennia i rozvytku zhytloвого prava v Ukrayini [History of the origin and development of housing law in Ukraine]. *Naukovyy visnyk publichnoho ta pryvatnoho prava*, (4), 74–78 (in Ukrainian).
22. Melnyk, A. (2018). Zabezpechennia viyskovosluzhbovtiv ta chleniv yikhnikh simey zhytлом: Istoryko-pravovyy analiz [Providing military personnel and their family members with housing: Historical and legal analysis]. *Hospodarske pravo i protses*, (4), 92–95 (in Ukrainian).
23. Ministry of Communities and Territories Development of Ukraine. (2024). Proiekt Zakonu Ukrainy «Pro osnovni zasady zhytlovo i polityky» [Project of the Law of Ukraine “On the Basic Principles of Housing Policy”]. <https://mtu.gov.ua/news/35482.html> (in Ukrainian).
24. Movchan, O. (2009). Zhyttia robotnykiv [Workers' life]. In S. V. Kulchytskyi (Ed.), *Narysy povsyakdennoho zhyttia radianskoyi Ukrayiny v dobu nepu (1921–1928 rr.)* (Vol. 1, pp. 271–287). Kyiv: Instytut istoriyi Ukrayiny (in Ukrainian).

25. Nikolayeva, T. M. (2004). Vplyv pidpryemstiv na rozvytok infrastruktury miskykh tsentriv Ukrayiny v ostanniy tretyni XIX – na pochatku XX st. [The influence of entrepreneurs on the development of the infrastructure of urban centers of Ukraine in the last third of the 19th – early 20th centuries]. *Problemy istoriyi Ukrayiny XIX–pochatku XX st.*, (8), 186–202 (in Ukrainian).
26. On the preservation of the housing stock and improvement of housing management: Resolution of the Central Executive Committee and the Council of People's Commissars of the USSR of October 17, 1937. (1937). *Collection of Laws of the USSR*, (69), Article 314.
27. Parfan, N. (2013). Mista, yakykh ne bulo: Istoriia radianskoyi urbanistychnoyi utopiyi [Cities that were not: The history of the Soviet urban utopia]. *Ukraina Moderna*, (20), 333–350. <https://utppublishing.com/doi/pdf/10.3138/ukrainamoderna.20.333> (in Ukrainian).
28. Rybak, I. V. (2000). *Sotsialno-pobutova infrastruktura ukrayinskoho sela* [Social and household infrastructure of the Ukrainian village]. Kamyanets-Podilskyi: Abetka (in Ukrainian).
29. Shevchenko, L. (2018). Sovetskoe zhilyo: Istoriya i perspektivy [Soviet housing: History and prospects]. <https://commons.com.ua/en/sovetskoe-zhilyo-istoriya-proshloe-perspektivy/> (in Russian).
30. Shpurik, A. (2025). «Zbory Baumanky y Postroyky», budivnytstvo Khimika, pryednannia do Sum Basiv i Topoli. A ty z yakoho rayonu? [«Baumanka and Postroyki gatherings», construction of Khimik, joining Sumy Basiv and Topol. And what district are you from?]. <https://cukr.city/city/2025/istoriia-raioniv/> (in Ukrainian).
31. Siegelbaum, L. H., & Suny, R. G. (Eds.). (1994). *Making workers Soviet: Power, class, and identity*. New York: Cornell University Press.
32. Thiede, R. L. (1976). Industry and urbanization in New Russia from 1860 to 1910. In M. Hamm (Ed.), *The city in Russian history* (pp. 133–134). Lexington: University Press of Kentucky.
33. Vecherskyi, V. V. (2003). *Spadshchyna mistobuduvannia Ukrayiny: Teoriya i praktyka istoryko-mistobudivnykh pamyatkookhoronnykh doslidzhen naselenykh mist* [The heritage of urban planning of Ukraine: Theory and practice of historical and urban planning monument conservation studies of settlements]. Kyiv: NDITIAM, 560 s. (in Ukrainian).
34. Virnyk, D. F. (Ed.). (1967). *Zavershennia budivnytstva sotsializmu i perekhid do komunizmu (1938–1967 rr.)* [Completion of the construction of socialism and the transition to communism (1938–1967)] (Vol. 2). Kyiv: Naukova dumka, 499 s. (in Ukrainian).
35. Yankovska, O. (2008). Zhytlova problema v URSR u povoyenni roky [The housing problem in the Ukrainian SSR in the post-war years]. *Ukrayina XX st.: Kultura, ideolohiia, polityka*, (14), 117–126 (in Ukrainian).

Received 15.08.2025

Received in revised form 15.09.2025

Accepted 24.09.2025