



МІНІСТЕРСТВО
СОЦІАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ
УКРАЇНИ

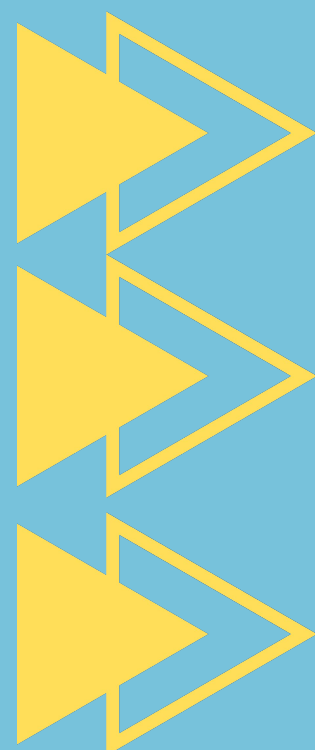
Субсидія на оренду житла для ВПО

Субсидія на оренду житла – новий інструмент підтримки ВПО

Що це?

Державна підтримка в оплаті вартості оренди житла, яка дозволяє знайти більш безпечне житло та інтегруватися в громаду тим ВПО, які покинули або втратили свої домівки під час АТО/ООС або вже зараз за часів повномасштабного вторгнення РФ

Умови надання



Будь-яка родина ВПО (включаючи 1 особу), яка має такий статус (як після 24.02.2022, так і після 19.02.2014), яка винаймає житло і платить орендну плату

Видатки родини на оплату оренди становлять понад 20% сукупних доходів родини.

Орендні відносини оформлено юридично (наявний договір оренди). Відтепер можна і власної форми, але з достатньою кількістю інформації.

Чому наявність офіційного договору важлива?

Договір гарантує:

Підвищення платоспроможності орендаря

Юридичний захист інтересів обох сторін

Компенсацію податкових витрат

Покриття витрат на сплату податку на доходи фізичних осіб, єдиного податку, військового збору.

- !** **ФОП** на єдиному податку **1-ї групи** може здавати житло в оренду як фізична особа.
- !** **ФОПи** на єдиному податку **2-ї та 3-ї групи** може здавати житло, якщо мають КВЕД 68.20 «Надання в оренду й експлуатацію нерухомого майна».
- !** **Юридичні особи** можуть здавати житло в оренду, проте не отримують компенсацію.

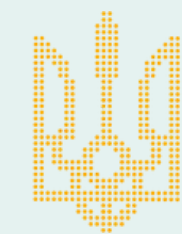
Що впливає на розрахунок розміру компенсації податків?

Податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), єдиний податок (ЄП) та військового збір (ВЗ) підлягають сплаті з доходу від оренди і залежать:

обраної системи оподаткування;

вартості оренди, розрахованої з урахуванням соціальних нормативів під родину ВПО, яка орендує, та регіональних відмінностей цін на оренду.

Системи оподаткування:



МІНІСТЕРСТВО
СОЦІАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ
УКРАЇНИ

для фізичних осіб, ФОПів на загальній системі оподаткування розрахунок компенсації проводиться на основі граничної вартості оренди житла із застосуванням ставки ПДФО (18%), ВЗ (5%);

для ФОПів на ЄП 2-ї групи розрахунок компенсації проводиться з урахуванням ставки ЄП (не більше 20% мінімальної заробітної плати (МЗП), ВЗ (10% МЗП);

для ФОПів на ЄП 3-ї групи розрахунок компенсації проводиться з урахуванням ставки ЄП (3% з ПДВ чи 5% без ПДВ), ВЗ (1%).

Приклади розміру компенсації податків та військового збору

Фізична особа

здає в оренду 1-кімн. квартиру (загальна площа 30 кв. м) родині із 2-х осіб в м. Києві **за 8 000 грн на місяць** (за квартал **- 24 000, грн**).

Не здає ВПО

Податок та військовий збір **5 520 грн**

Із отриманого доходу в **24 000 грн** орендодавець щокварталу має сплатити податок на доходи фізичних осіб (ПДФО) та військовий збір в розмірі **5 520 грн**

залишиться **18 480 грн**

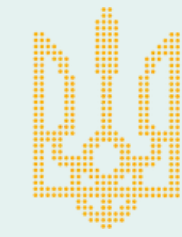
Здає ВПО

Податок та військовий збір **0 грн**

Якщо здаватиме таке житло родині ВПО за програмою субсидії на оренду, то **5 520 грн** орендодавцю компенсує держава і всі **24 000 грн** залишаться в нього

залишиться **24 000 грн**

Що впливає на розрахунок розміру субсидії?



**МІНІСТЕРСТВО
СОЦІАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ
УКРАЇНИ**

Місто, в якому орендується житло

Кількість членів родини ВПО

Розмір сукупних доходів родини ВПО

**Винаймається все житло чи його частина,
тобто фактичний метраж**

Врахування регіональних відмінностей у цінах на оренду

Вартість 1 кв. м житла, що здається в найм, з урахуванням регіональних відмінностей цін в обласному центрі та населених пунктах в області

Середня вартість 1 кв. м житла, що здається в найм - 193,6 грн за 1 кв. м (дані Держстату 2024р.) оновлено і з березня 2024 року **208 гривень (дані Держстату 2025 р.)**

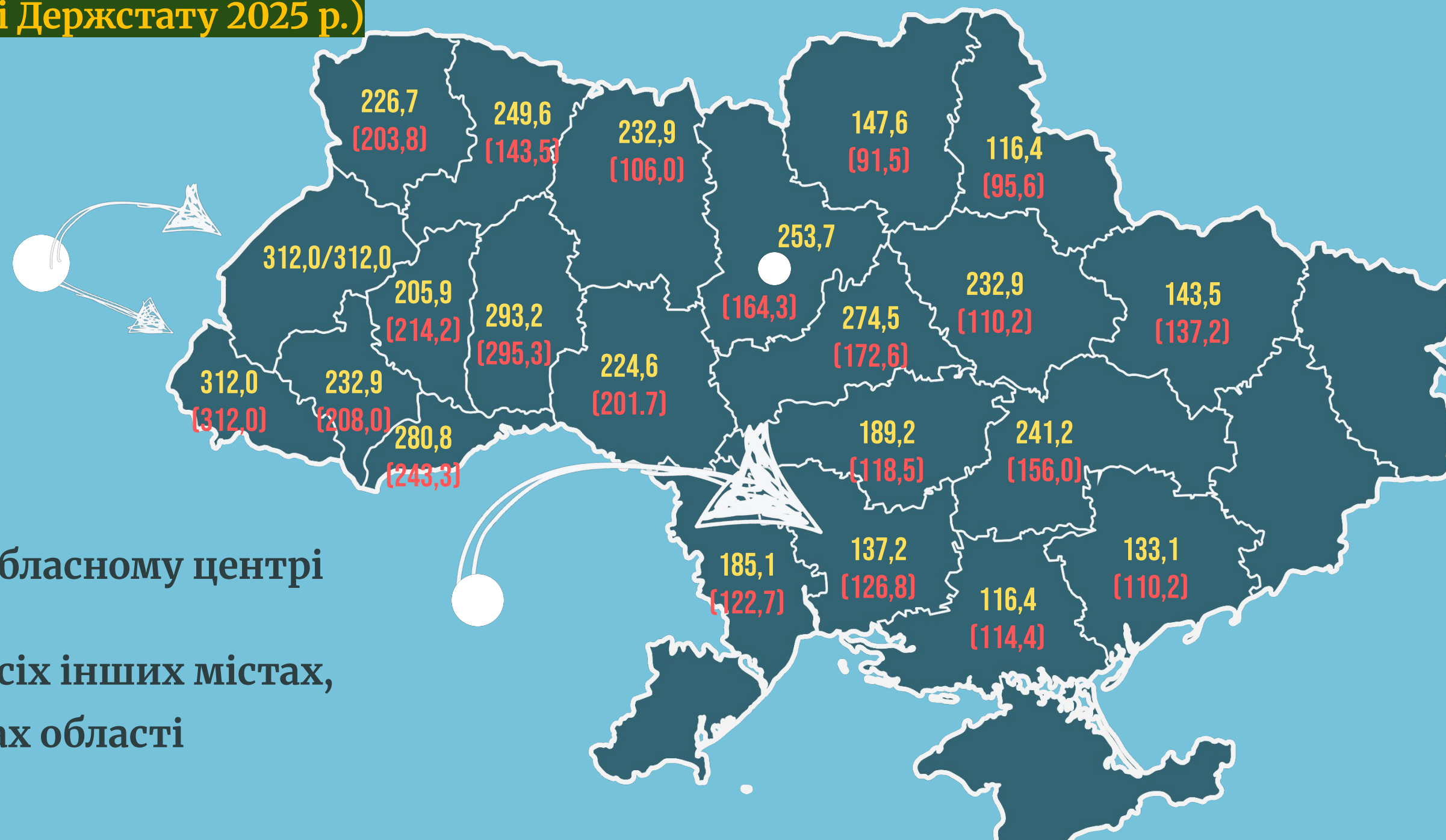
Середня вартість 1 кв. м найму житла, яка обмежена регіональним коефіцієнтом, з огляду на те, що в туристичних регіонах перевищує середню вартість по Україні, грн/м²

253,7

- вартість в обласному центрі

[164,3]

- вартість в усіх інших містах, селищах, селах області



Кількість членів сім'ї впливає на граничний метраж житла

Соціальна норма житла на особу – **13,65 кв. метра**

Соціальна норма житла на домогосподарство – не менше ніж **35,22 кв. метра**

Приклад

Сім'я з **однієї особи** матиме змогу отримати субсидію за житлову площу максимально **35,22 кв.м** (1-кімнатна квартира)

Приклад

Родина з **4-х осіб** матиме змогу отримати субсидію за житло загальною площею **54,6 кв.м** ($4 \times 13,65 = 54,6$ кв. м) – 2-х або 3-кімнатна квартира

Чим менші доходи в родини, тим більший розмір субсидії

Середня споживча ціна 1 кв. метра = **193,6 грн** *

регіональний коефіцієнт

Нормативно передбачено, що витрати на оплату оренди **≤ 20 %** доходу сім'ї

Якщо доходи родини менші за **5840 грн** на особу, то цей відсоток **менше, а субсидія більша**



- Нижчий рівень доходів, що дає можливість мати розмір обов'язкового відсотку платежу менший за 20% та відповідно отримувати вищий рівень державного покриття вартості оренди стосується окремих родин, які, наприклад, виховують дитину, хвору на тяжкі перинатальні ураження нервової системи, тяжкі вроджені вади розвитку, рідкісні орфанні захворювання, або дитину з інвалідністю. Така норма також розповсюджується на родини з пенсіонерів, багатодітні родини, та родини до складу яких входять діти-сироти та ще інші випадки, що можуть аргументувати такий рівень доходів.

Приклади можливих виплат субсидії на оренду

оренда без субсидії:

Витрата 7 000 грн або майже 60% всього доходу

оренда з субсидією:

витрати 23336,4 грн або 20% всього доходу

• Як ми рахуємо

Гранична величина вартості оренди розрахована за соц.нормативами становитиме **7 364,08 грн на місяць**

(193,6 грн /кв.м* 35,22 кв. м * 1,08 (коефіцієнт для м. Вінниця) — **це понад 105 % від фактичної величини оренди**

20 % - розмір спроможного % платежу для родини, в якій дохід на одну особу рівний або більший 2х прожиткових мінімумів (5840 грн)

Розмір субсидії = Гранична величина оренди (у даному випадку Фактична вартість оренди) - Розмір спроможного платежу, (7 тис. грн – 20 % * 11 682 грн)



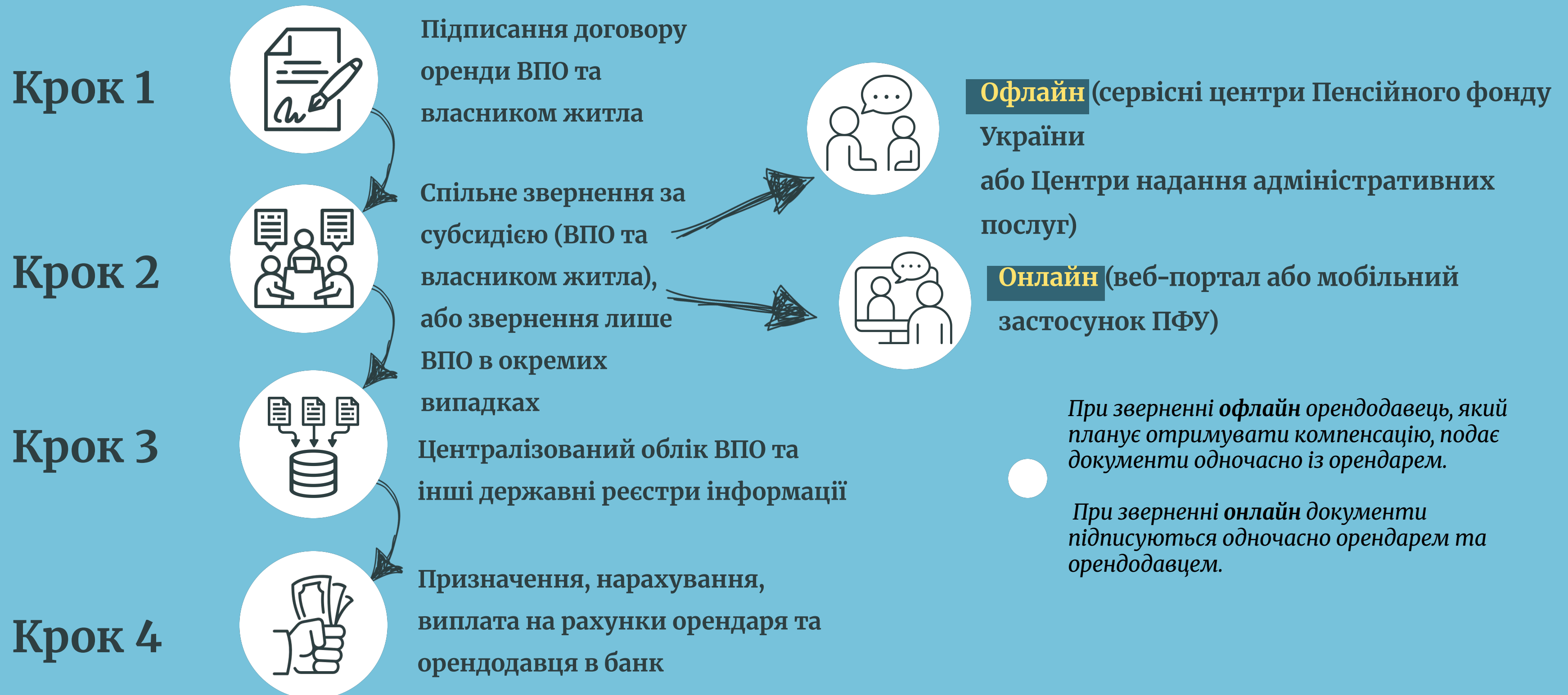
Родина: 2 особи

(пенсіонери) орендують квартиру в м. Вінниця (1- кімнатна квартира в будинку загальною площею 35 кв.м.) з договірною вартістю оренди житла 7 000 грн на місяць.

Дохід родини: 11 682 грн

Розмір субсидії становитиме **4 663,6 грн**
або 66,6% оренди

Як звернутися за субсидією на оренду житла та компенсацією податків



Субсидія на оренду житла. Переваги

- Прозорий механізм
- Врахування регіональних особливостей вартості оренди житла
- Індивідуальний підхід до розрахунку розміру субсидії для кожної родини
- Компенсація податків орендодавцю, що стимулює офіційну здачу житла в оренду
- Захист обох сторін умовами договору
- Гарантовані виплати за рахунок коштів державного бюджету
- Чіткий алгоритм подачі заяви та договору оренди
- Можливість подати заяву та договір оренди як офлайн так і онлайн
- Облік і нарахування субсидії - цифровізовано і централізовано
- Швидке отримання допомоги після перевірки відомостей в державних реєстрах
- Не обмежує в можливості орендаря отримати субсидію на житлово-комунальні послуги

Субсидія на оренду житла. ПЕРШІ ВИСНОВКИ

- **НИЗЬКА ПОІНФОРМОВАНІСТЬ** серед власників житла, зокрема, щодо можливої **КОМПЕНСАЦІЇ ПОДАТКІВ**
- Власники житла **БОЯТЬСЯ ЗДАВАТИ** його в найм ВПО
- Не бажання **ВЗАЄМОДІЯТИ** з державою, зокрема ДПС, та підписувати офіційний договір найму
- Потреби в покращенні інструменту:
 - ДПС питання пошуку моделі за якої ПФУ адміністрував сплату податків та подання звітності за орендодавця;
 - профільним Комітетом ВРУ зняття оподаткування доходів орендодавців отриманих від здавання в найм житла ВПО.

Що ми робимо для вирішення проблемних питань



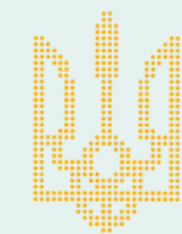
КОМУНІКУЄМО з власниками житла, спільнотою ріелторів та ОСББ, зокрема, через соцмережі, соціальну рекламу ТБ, а також такі івенти там просимо всіх Вас стати нашими партнерами в популяризації інструменту серед поточних та потенційних орендодавців, розширюємо



Разом з ГО напрацювали **перші суттєві зміни** (Постанова КМУ 422)

- ✓ актуалізували вартість оренди 1 кв.м по даним Держстату за 2025 рік 193,6 грн/м² змінили на 208 грн/м²;
- ✓ розширено список житла придатного для найму кімнатною в квартирі чи будинку;
- ✓ розширено коло осіб орендодавців юридичними особами;
- ✓ питання щодо отримання компенсації податків віддали на вибір орендодавця;
- ✓ перегляд умов договору та створення можливості доповнення власними полями примірник такого договору умовами, що враховують майнові інтереси власника житла;
- ✓ можливість подання власного договору найму.

Міфи і правда про субсидію на оренду житла для ВПО



МІНІСТЕРСТВО
СОЦІАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ
УКРАЇНИ

Міф

Офіційний договір – це складно. Для цього потрібні юристи та гроші



Правда

Оформлення договору займає **мінімум часу** і **не потребує фінансових ресурсів**.

Зразок можна отримати в приміщенні або на сайті Пенсійного фонду, ЦНАПі.

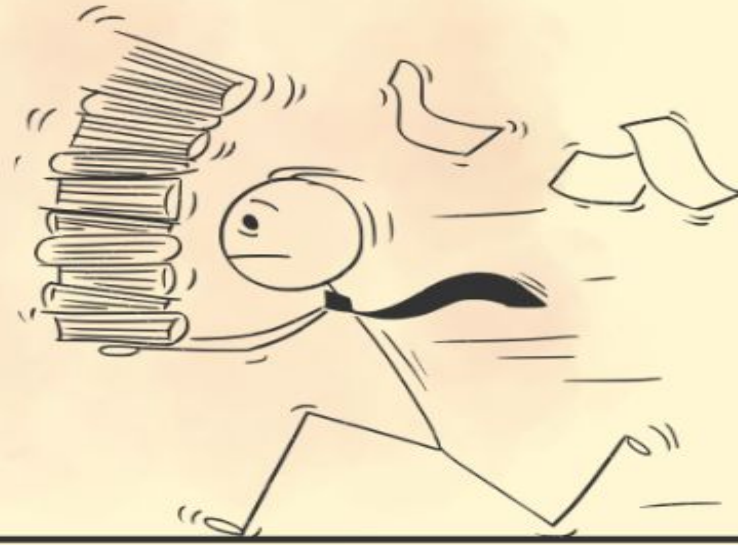
Працівники ЦНАП чи Пенсійного фонду допоможуть заповнити договір.



Міфи і правда про субсидію на оренду житла для ВПО

Міф

Орендодавцю потрібно реєструватися як ФОП

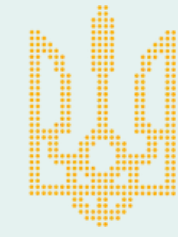


Правда

Отримати компенсацію можуть як **ФОП**, так і люди, які **не зареєстровані як підприємці**.

До відома: ФОП на єдиному податку 2-ї або 3-ї групи може здавати житло, якщо має КВЕД 68.20 "Надання в оренду й експлуатацію нерухомого майна".

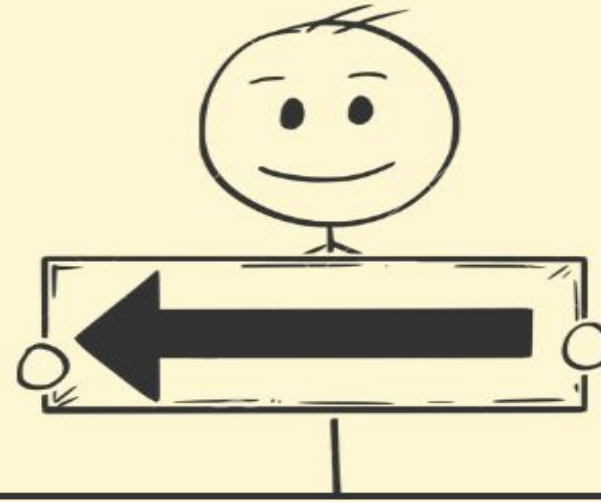




Міфи і правда про субсидію на оренду житла для ВПО

Міф

За кордоном покривають всі витрати на житло, а в Україні – ні



Правда

Допомога **в кожній країні відрізняється**. Наприклад, витрати на житло можуть покриватися тимчасово або лише певним категоріям.

В Україні реалізуються **власні програми**, які враховують наявні ресурси. Держава впроваджує механізми соціальної підтримки та співпрацює з міжнародними партнерами для розширення такої допомоги. Наприклад, **ВПО можуть одночасно отримувати житлову субсидію та субсидію на оренду житла.**



Дякую за увагу!

Сподіваємося на співпрацю,
пропозиції для вдосконалення експерименту очікуємо на e-mail:

subsidia.orenda@gmail.com