



Rehousing Ukraine Initiative



Affordable Housing Institute



INTEGRITES

УКРАЇНСЬКО-АНГЛІЙСЬКИЙ
ГЛОСАРІЙ
ЖИТЛОВИХ ТЕРМІНІВ

UKRAINIAN-ENGLISH
GLOSSARY OF
HOUSING TERMS



Cedos

Інститут доступного житла – це некомерційна консалтингова компанія, присвячена покращенню екосистем доступного житла в усьому світі.

Щоб дізнатися більше про нашу роботу щодо розширення доступу до безпечного, надійного та здорового житла по всьому світу, відвідайте www.affordablehousinginstitute.org.

INTEGRITES - юридична фірма повного циклу, що спеціалізується на транскордонній роботі. Наш обов'язок як бізнесу з українським корінням – допомогти компаніям та громадянам у вирішенні проблем, які виникли через війну Росії проти України.

Більше про фірму – на нашому сайті www.integrites.com та на онлайн-платформі [War Help Desk](#)

З вдячністю **Анастасії Бобровій** та її колегам з **Cedos**, незалежного аналітичного центру та спільноти, що працює над питаннями соціального розвитку, за їхній внесок в українську частину глосарія.

Щоб дізнатися більше про роботу Cedos з пошуку системних причин соціальних проблем та варіантів їх вирішення, відвідайте cedos.org.ua.

Висловлені думки належать співредакторам. Будь-які неправильні тлумачення, помилки або упущення є виключно нашою відповідальністю.

Щоб отримати пропозиції щодо додаткових термінів або коментарів до глосарія, будь ласка, напишіть Девіду Сміту на dsmith@affordablehousinginstitute.org

The Affordable Housing Institute is a non-profit impact consultancy dedicated to improving affordable housing ecosystems around the world.

To learn more about our work in increasing access to safe, secure, and healthy housing around the world, visit www.affordablehousinginstitute.org.

INTEGRITES is a full-service law firm with a special focus on cross-border work. As a business with Ukrainian roots, we are committed to support companies and individuals in handling challenges caused by the Russian war in Ukraine.

Find out more about the firm by accessing www.integrites.com and [War Help Desk](#)

With grateful thanks to **Anastasia Bobrova** and her colleagues at **Cedos**, an independent think tank and community working on social development issues, for their contributions to the Ukrainian part of the glossary.

To learn more about Cedos' work searching for systemic causes of social problems and options for their solution, visit cedos.org.ua.

The views expressed are those of the co-editors. Any misinterpretations, mistakes or omissions are solely our responsibility.

For suggestions about additional terms or comments on the glossary, please email David Smith at dsmith@affordablehousinginstitute.org.

Українською	Визначення	Definition	English
Адвалорний податок (наприклад, плата за землю ¹ , плата за оренду землі ²)	З латини "відповідно до вартості", регулярне (зазвичай щорічне) оподаткування нерухомості, яке базується на відсотку від актуальної вартості землі. Оскільки податок залежить від загальної оціночної вартості, коли нерухомість дорожчає, податок на нерухомість також зростає.	From the Latin "according to value", regular (usually annual) taxation of real property based on a stipulated percentage of the land's actual value. Because the taxes are related to the overall assessed value of a municipality's property, as the private property becomes more valuable, real estate taxes rise alongside them.	Ad valorem real estate taxes (for instance, land tax ³ , rent tax ⁴)
Доступність	Стан, у якому домогосподарство сплачує за житло в межах власних можливостей і водночас може дозволити собі витрати на інші життєві потреби.	A condition where what a household pays for quality housing is within that household's reasonable ability to pay while affording the other necessities of family life.	Affordability
Квартира	Відокремлене помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного проживання у ньому. У контексті оренди — житло, яке власник нерухомості (орендодавець) здає в оренду домогосподарству (орендарю, наймачу).	Isolated dwelling in a residential building that is designed and suitable for permanent living. In the context of rent, accommodation that is rented by an owner (landlord) to a household (tenant).	Apartment
Медіанний дохід для території	Медіанний дохід усіх домогосподарств на визначеній географічній території — тобто рівень доходів посередині усіх доходів: 50% домогосподарств заробляють більше, а 50% — менше.	Median income of all households in a defined geographic area — that is, the income level at which 50% of the households make more, 50% make less.	Area median income

¹ Податковий кодекс України, статті 269-289) (текст за посиланням: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17)

² Там же, стаття 288

³ The Tax Code of Ukraine, Articles 269-289 (available [in Ukrainian language] at: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17)

⁴ Id. Article 288

Українською	Визначення	Definition	English
Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)⁵	Юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для використання їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. ОСББ керується обраним головою ОСББ, рішення приймаються на загальних зборах співвласників будинку. В Україні ОСББ не отримують землю у володіння автоматично. Після завершення будівництва, якщо земельна ділянка була в оренді, вона повертається у комунальну власність. ОСББ або інший управитель можуть оформити землю у власність чи постійне користування, але часто земля так і залишається у комунальній власності. ОСББ в Україні є найближчим відповідником "кондомініуму" та "об'єднання співвласників" (див. нижче).	Legal entity that is established by the owners of the apartments and/or other site structures in order to use their own property, as well as to use manage and maintain shared property. The association is governed by the elected head of the association and the decisions are made during the general meetings of co-owners. In Ukraine, the Homeowners association (Association of co-owners of an apartment building (ACOAB)) does not acquire land ownership automatically. After the construction, if land was leased to a developer, ownership returns to the municipality. ACOAB or another managing company could acquire freehold title to land or right to its permanent use. Very often, the land remains publicly owned. ACOAB in Ukraine is the closest counterpart of "condominium" and "homeowners" association (see below).	Association of co-owners of an apartment building (ACOAB) ⁶
Кредитоспроможність	Сума грошей, яка доступна у формі позики особі, компанії або домогосподарству; різниться залежно від предмету фінансування (купівля земельної ділянки під забудову, будівництво, новобудова чи вторинна нерухомість, ремонт). Розраховується на основі їхнього фінансового стану та потенційних застав.	The amount of money available for an individual, company, or household to borrow, depends on the subject of financing (purchase of the land for development, construction, new construction or secondary market, repair works). It is calculated based on their financial standing and potential collaterals.	Borrowing capacity

⁵ ЗУ "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" (текст за посиланням: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14)

⁶ Law of Ukraine "On Associations of Co-owners of Apartment Building" (available [in Ukrainian language] at: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14)

Українською	Визначення	Definition	English
Брежньєвки <i>(типові проєкти: 96 серія, "хрущовка+" 1-464А-20, "чешка" 1КГ-480-11у та 1КГ-480-12у, БПС, АППС та КТ)</i>	Неформальний термін на позначення багатоповерхових панельно-бетонних житлових будинків, які будувалися у 1970-х і 1980-х роках у країнах Радянського Союзу, переважно за часів правління генерального секретаря Леоніда Брежньєва. Мали кращу якість, ніж <i>хрущовки</i> (див. нижче). Див. також " <i>сталінки</i> ".	An informal term for high rise concrete-paneled apartment building built in the 1970s and 1980s common in former USSR, mostly during the rule of General Secretary Leonid Brezhnev. Better equipped than Khrushchyovka(s) (see below). See also Stalinka(s).	Brezhnevkas <i>(standard projects: 96 series, "khrushchovka+" 1-464A-20, "cheshka" 1KG-480-11y and 1KG-480-12y, БПС, АППС and КТ)</i>
Браунфілд <i>(існуюча забудова)</i>	Земля, яку раніше використовували для житлової забудови або на якій розміщувалися підприємства. Антонім до терміну "грінфілд".	Land that has been previously used often for housing or industrial uses. Opposite of greenfield land.	Brownfield land <i>(previously developed land)</i>
Капітальний ремонт	Сукупність робіт на об'єкті нерухомості, введеному в експлуатацію, що передбачають втручання у несучі та огорожувальні системи при заміні або відновленні конструкцій чи інженерних систем та обладнання у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення його експлуатаційних показників, а також благоустрій території. На відміну від <i>реконструкції</i>, не передбачає зміни геометричних розмірів та функціонального призначення об'єкта нерухомості. Пошкоджені об'єкти відновлюють шляхом капітального ремонту чи реконструкції, а нерухомі об'єкти культурної спадщини (архітектурні та історичні пам'ятки) – шляхом <i>реставрації</i>. Під час виконання капітального ремонту призупиняється експлуатація об'єкта в цілому або його частин. Див. "<i>реконструкція</i>" та "<i>реставрація</i>".	A set of works on a commissioned real estate property, which involve structural alterations during the replacement or restoration of the structures, engineering systems and equipment because of their physical depreciation and destruction, improvement of its operational indicators, as well as landscaping. In contrast to <i>reconstruction</i>, it does not involve alterations to the geometry and functional use of the properties. Recovery of the damaged objects is made by capital improvement works or reconstruction, and cultural heritage objects (historic and architecture landmarks) - through restoration. capital improvement implies suspending use of the property or its part. See "<i>reconstruction</i>" and "<i>restoration</i>".	Capital Improvements

Українською	Визначення	Definition	English
Комунальна (рідко - муніципальна) форма власності	Одна з форм власності на майно, зокрема і на житло, в Україні. Власниками комунального майна виступають територіальні громади (див. <i>громади, ОТГ</i>), а управляють таким майном виконавчі органи місцевого самоврядування чи Комунальні Підприємства.	In Ukraine, one of the types of public property ownership, includes housing ownership. Hromadas (see <i>hromada</i>) are communal property owners, and use executive bodies or Municipally Owned Corporation to maintain the property.	Communal (rarely municipal) ownership
Агенція місцевого розвитку	Неприбуткова організація, завданням якої є покращення районів і спільнот, зазвичай з низькими доходами населення (в Україні їхня діяльність не завжди пов'язана з такими локаціями). Такі організації трансформують окремі будівлі або земельні ділянки для потреб малозабезпечених груп населення. Агенції місцевого розвитку можуть як будувати, так і ремонтувати застарілі чи аварійні будівлі, купувати будівлі і перетворювати їх на доступне житло. Вони можуть працювати як соціальні орендодавці або житлові асоціації. Такі організації можуть також працювати з приватними будівлями (наприклад, у кооперативній власності) чи управляти будівлями у державній або комунальній власності (наприклад, храми, громадські центри). В Україні схожі організації часто реалізують проекти, пов'язані з посиленням громадянської участі, підтримкою економічного розвитку тощо. В Україні юридичною формою для такої діяльності зазвичай є Комунальні Підприємства (див. вище), інколи також громадські об'єднання та благодійні організації.	A non-profit organization whose social purpose is the improvement of neighborhoods and communities, usually low-income (in Ukraine its activities are not always connected with low-income neighborhoods), by using resources to develop individual properties or plots of land into pro-poor uses. CDCs may develop new greenfield properties, redevelop existing dilapidated properties, buy properties to make them permanently affordable housing, and act as social landlords or housing associations. CDCs can develop private property (e.g. affordable housing or housing for cooperative ownership) or can manage public-use property (e.g. temples, community centers). In Ukraine, similar organizations often implement projects for strengthening civic participation, supporting economic development etc. In Ukraine, normally, the legal entity for performing such activities is a Municipally Owned Corporation (see above) or sometimes non-governmental activist organizations and charities.	Community development corporation (CDC)

Українською	Визначення	Definition	English
Органи самоорганізації населення (квартальні комітети тощо) ⁷	Зазвичай офіційно зареєстрована організація, у деяких випадках може також бути неформальною організацією. Учасниками є виключно мешканці певної громади міста або села. Ціль організації — надавати мешканцям комплексні послуги, допомогу, слугувати майданчиком для політичної самоорганізації або бути дискусійною платформою.	A CBO is an entity, usually constituted formally but in some cases founded as an informal organization, whose members are exclusively residents of a particular community and whose purpose is to provide aggregate services, benefits, political voice, or discussion venues for that community.	Community-based organization (CBO) ([quarterly committees], etc.) ⁸
Виключення з житлового фонду (виведення з експлуатації) ⁹	Виключення з житлового фонду (у контексті житла) позначає юридичну процедуру, за якою нерухомість визнається небезпечною та непридатною для проживання. Орган місцевого самоврядування може постановити, що потрібно припинити експлуатацію цієї нерухомості, а її мешканців виселити. Часто виведення з експлуатації передуює експропріації нерухомості через звернення стягнення. Використовується для міської нерухомості, що перебуває в поганому стані, і власник якої не відповідає на звернення з боку урядників або взагалі є невідомим. Виведення з експлуатації може бути скасовано, якщо власник відремонтує нерухомість.	Condemnation of housing property means (in the context of housing) a legal procedure where a property is deemed unsafe or unfit for occupancy or use. Municipality can suspend its exploitation and evict occupants or tenants. Often a prelude to expropriation of property by foreclosing on the liens. Used on urban property that has fallen into disrepair whose owner may be unresponsive to the municipality or may be unknown (e.g. through trust, estate, partnership, or offshore/ dummy corporation). Condemnation may be rescinded if the property owner corrects the unfit or unsafe condition.	Condemnation of housing property (decommissioning) ¹⁰

⁷ Закон України "Про органи самоорганізації населення" (текст за посиланням: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2625-14)

⁸ Law of Ukraine "On Community-Based Organizations" (available [in Ukrainian language] at: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2625-14)

⁹ Житловий Кодекс України, статті 7, 14, 111, 132-2 (текст за посиланням: zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10)

¹⁰ Housing Code of Ukraine, Articles 7, 14, 111, 132-2 (available [in Ukrainian language] at: zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10)

Українською	Визначення	Definition	English
Кондомініум	Юридична форма власності для багатоквартирних будинків, які мають спільну землю, інфраструктуру. Юридична особа (зазвичай корпорація або об'єднання), яка володіє (а) земельною ділянкою, (б) інфраструктурою на ділянці (наприклад, будівельно-інженерними комунікаціями, зокрема бойлерами, ліфтами), (в) приміщеннями спільного користування (наприклад, лобі). Найближчими аналогами кондомініуму в Україні є <i>житлово-будівельний кооператив</i> та <i>об'єднання співвласників багатоквартирного будинку - ОСББ</i> (див. вище). Зазвичай в Україні термін кондомініум перекладають як <i>ОСББ</i>, попри те, що між цими двома структурами є невеликі відмінності.	A form of legal ownership for multi-unit structures that share land and infrastructure (site or building) in common. A legal entity (typically a corporation or partnership) owns (a) a plot of land, (b) the property's site infrastructure (e.g. building structure and systems, such as boilers and elevators), and (c) its common areas (such as a lobby). In Ukraine, the closest analogy is housing-construction cooperative and association of co-owners of an apartment building (ACOAB) see above. Usually, condominium is translated as ACOAB, even though there are minor differences.	Condominium
Платежі на утримання багатоквартирного будинку	Сума, яку кожен власник житлового приміщення сплачує для того, щоб утримувати спільне майно багатоквартирного житлового будинку, прибудинкову територію та спільні зони.	Amounts charged by the condominium to each dwelling owner to pay the costs of maintaining the condo's site infrastructure, building systems, and common areas.	Condominium association fees
Будівництво, нове будівництво	Поняття "будівництво" в Україні включає нове будівництво, <i>реконструкцію</i> , <i>restaврацію</i> або <i>капітальний ремонт</i> ¹¹ . Будівництво здійснюється після розробки проєктної документації та отримання дозвільних документів. Об'єкт нерухомості може використовуватись після його введення в експлуатацію.	Definition the "construction" in Ukraine includes new construction, <i>reconstruction</i> , <i>restoration</i> , or <i>capital improvements</i> ¹³ . Construction is carried out upon obtaining the design and permit documentation. Once the object passed commissioning, it can be exploited.	Construction, New Construction

¹¹ Стаття 1 ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності" (текст українською за посиланням: zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17)

¹³ Article 1 of the Law of Ukraine " On Regulation of Urban Development" (available [in Ukrainian language] at: zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17)

Українською	Визначення	Definition	English
	Нове будівництво застосовується до об'єкта, який будують вперше, а в розрізі відбудови може стосуватися будівництва нових об'єктів на заміну зруйнованих (тих, що не підлягають відновленню). (див. також "<i>реконструкція</i>" та "<i>капітальний ремонт</i>"¹²)	The new construction applies to the object being built for the first time; in context of recovery, it can refer to the construction of new objects to replace destroyed ones (those that cannot be restored). (see also "<i>reconstruction</i>" and "<i>capital improvements</i>").¹⁴	
Посилення кредитоспроможності	Додатковий інструмент для забезпечення виконання зобов'язань за кредитом. Зазвичай надається не боржником, а кимось іншим. Мета цього інструменту — зробити кредит менш ризикованим. Посилення кредитоспроможності (а) зменшує ризик дефолту, (б) зменшує витрати у випадку дефолту. Посилення кредитоспроможності може відбуватися через (i) додатковий предмет застави (наприклад, гроші, дорогоцінні метали, інше рухоме майно), (ii) поручителя (ним може стати хтось із родини боржника, роботодавець або благодійник), (iii) фінансову установу (банк, страхову компанію), яка надає власні гарантії кредитору (за плату).	A form of additional guarantee or commitment, beyond the borrower's pledge and the property itself, by someone other than the borrower, whose purpose is to make a loan less risky for the borrower because it either (a) reduces the risk of default, or (b) reduces the loss if a default occurs. Credit enhancement can be provided by (i) outside collateral (e.g. cash, gold, tangible property), (ii) a non-borrower guarantor (e.g. a relative, employer, or benefactor), (iii) a financial institution (e.g. bank, insurance company) that provides its own guarantee to the lender (and is paid a fee).	Credit enhancement
Кредитна спілка¹⁵	Зареєстрована неприбуткова фінансова установа, якою володіють її вкладники і яка заснована для задоволення потреб її членів у взаємному кредитуванні та наданні фінансових послуг за рахунок об'єднаних грошових внесків її членів. Оскільки ці установи залучають депозити, їхню діяльність зазвичай регулюють центральні банки або	A registered, non-profit financial institution owned by its depositors and which is founded to cover the needs of its members in mutual lending and other financial services from the combined cash contributions of its members. Because it is a deposit-taking entity, it will be regulated by the central bank or a similar banking	Credit union¹⁸

¹² ДБН А.2.2-3:2014 "Склад та зміст проектної документації на будівництво"

¹⁴ SBC A.2.2-3:2014 "Composition and Content of Design Documentation for Construction"

¹⁵ ЗУ "Про кредитні спілки" (текст українською за посиланням: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2908-14)

¹⁸ Law of Ukraine "On Credit Unions" (available [Ukrainian language] at: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2908-14)

Українською	Визначення	Definition	English
	схожі банківські регуляторні органи. В Україні діяльність кредитних спілок регулює Національний банк України. Кредитна спілка це "сходиною вище" від ощадної каси (придбання товарів в групах)¹⁶.	regulatory agency. In Ukraine, credit unions activities are regulated by the National Bank of Ukraine. A credit union is the "next step up" from a savings co-operative (purchase the goods in groups)¹⁷.	
Преміальне ущільнення забудови	Підвищення щільності забудови для конкретної земельної ділянки (підвищення Коефіцієнту Поверховості Ділянки), дозвіл на яке можна отримати завдяки виконанню громадсько-корисного обов'язку (наприклад, включення доступного житла до складу забудови із змішаним цільовим призначенням чи для населення з різним рівнем доходів). Право на ущільнення обчислюють зазвичай залежно від кількості створеного додаткового доступного житла, або як відсоток площі доступного житла. Право на таке ущільнення інколи може бути відокремленим (виникає після забудови на ділянці А, але може бути використане на ділянці Б). У такому разі право на ущільнення можна продавати для того, щоб підтримати фінансову спроможність будівництва на ділянці А. Див. "інклюзивне зонування".	Additional density for a particular site (an increase in the Floor-Area-Ratio) obtained because of some public-benefit commitment (e.g. inclusion of affordable housing within a larger mixed-use or mixed-income development). Typically, it is calculated based on the additional affordable housing created, or as a percentage of square meters of affordable housing. Density bonus rights are sometimes transferable (generated on Site A and applied to Site B), in which case they can be sold for cash to support the financial feasibility of Site A. See inclusionary "zoning".	Density bonus

¹⁶ Таке придбання колись було регульованою діяльністю - zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1805-12

¹⁷ Such acquisition was previously a regulated activity - zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1805-12

Українською	Визначення	Definition	English
Детальний план території (ДПТ)/ План зонування території¹⁹	Такі плани розробляють для більш докладного планування – на рівні мікрорайону, вулиці, кварталу, транспортної розв'язки, та на підставі / у відповідності із принциповою містобудівною документацією <i>Генеральний план</i> чи <i>Концептуальний план просторового розвитку</i> .	Those plans are developed for smaller lots – neighborhood, street block, street, transport hub and in consistency with principal urban planning documents <i>Master Plan</i> and/or <i>Comprehensive Plan for Spatial Development</i> .	<i>Detailed Plan of Territory (DPT)/ Zoning Plan²⁰</i>
Гуртожитки	Житло для однаків і сімей, які є студентами або працівниками певного підприємства чи установи, а іноді і студентами, і працівниками одночасно (наприклад, у випадку студентів медичних університетів, які проходять інтернатуру). Кімнати в гуртожитках часто розподілені за гендерними ознаками. Помешкання зазвичай мають невелику площу, спільні ванну, кухню та їдальню. Зазвичай установи будують та утримують власні гуртожитки (університет, працедавець, органи уряду, поліція або збройні сили). В Україні також існує перехідна форма соціального житла — соціальний гуртожиток для вразливих груп населення, які відповідають критеріям для отримання соціального житла. Також існують гуртожитки для окремих вразливих соціальних груп, наприклад, для дітей-сиріт або для внутрішньо переміщених осіб.	Accommodations for single individuals or families, often divided by gender, who are either students, workers, or a combination of both (e.g. medical students doing residency). Accommodations are typically small, with communal bathrooms, kitchens, and dining areas. Dormitories are normally built and maintain by the institution (university, employer, branch of government such as police or military). In Ukraine, there is also a liminal form of social housing - social dormitory for vulnerable individual and families who are eligible for social housing. There are also dormitories for certain vulnerable social groups like orphans or internally displaced people.	<i>Dormitories</i>

¹⁹ Статті 1, 18, 19 ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності"

²⁰ Articles 1, 18, 19 of Law of Ukraine "On regulation of Urban Development"

Українською	Визначення	Definition	English
Допомога з початковим внеском	Гроші, які надають домогосподарствам для того, щоб вони змогли оплатити початковий внесок на купівлю домівки.	Cash provided by a benefactor to a worthy household to help enable the household to make the down payment required to buy a home.	Down payment assistance
Житлові приміщення	Широкий термін, який включає у себе всі форми житлових споруд — як формальних, так і неформальних.	A broad term encompassing all forms of residential structures, whether formal or informal.	Dwelling
Екосистема	Взаємопов'язана система, що складається з організмів, які взаємодіють між собою. Якщо термін використовується в контексті житла, то означає систему законів, державних програм, субсидій, акторів і встановлених норм, які впливають на експлуатацію житла і на ланцюги створення вартості у фінансуванні житла (в тому числі соціальні, культурні, екологічні, економічні та інші чинники).	An interconnected system comprised of organisms that interact with one another. When applied to housing, the network of laws, programs, subsidies, participants, and established norms that affect housing delivery and housing finance value chains (including social, cultural, environmental, economic, and other factors).	Ecosystem
Вилучення (примусове відчуження) для суспільних потреб²¹	Право уряду за певних умов заволодіти майном, навіть якщо власник не бажає його продавати. Оскільки це надзвичайно потужний механізм, він потребує законодавчої бази, яка зазвичай має дві умови: (1) уряд повинен продемонструвати, що це майно є ключовим для досягнення важливої суспільної мети, і (2) уряд повинен заплатити власнику справедливую компенсацію за націоналізоване майно.	Government's power under defined circumstances to acquire property even from an owner that does not wish to sell. Because this is powerful, it requires enabling legislation or law and is normally limited to two requirements: (1) government must demonstrate that the property is essential to some important public purpose, and (2) the government may pay the (unwilling) seller fair compensation for the property. Often used in urban renewal contexts. Also called expropriation. See <i>condemnation</i> .	Eminent domain (Seizure for public necessity)²⁴

²¹ zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17 (земельні ділянки), zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17 (інше майно в умовах воєнного чи надзвичайного стану)

²⁴ zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17 (land lots), zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17 (other property during war and state of emergency)

Українською	Визначення	Definition	English
	Зазвичай цей інструмент застосовується під час відновлення міст. Іноді також вживають термін <i>експропріація</i>. В Україні аналогом є процедура відчуження земельних ділянок та нерухомості, що на них розміщена, для суспільних потреб чи примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності²². Див. також "<i>Виключення з житлового фонду (виведення з експлуатації)</i>".	In Ukraine the alienation of the land plots and real estate erected on them for public needs or their seizure for public necessity is the analogy²³. See also "<i>Condemnation of housing property (decommissioning)</i>".	
Власний капітал	Термін має два значення: - У контексті нових інвестицій — капітал, який надано в обмін на власність (або частку власності) з розрахунком на те, що прибутковість бізнесу чи активів дозволить повернути вкладення. - У контексті вже наявних інвестицій наприклад, в будівлю, — різниця між вартістю будівлі у певний момент і загальним боргом, пов'язаними із такою будівлею.	Used two ways: - In the context of a new investment, capital provided in exchange for ownership (or a share of ownership), with the expectation of eventual return related to the business or asset's profitability or value. - In the context of an existing investment such as a home, the difference between its value from time to time and the total debt outstanding on the property.	Equity
Коефіцієнт Поверховості Ділянки	Співвідношення між (а) загальною дозволеною площею всіх споруд на ділянці, та (б) загальною площею ділянки. Для одноповерхових житлових приміщень, за визначенням, буде меншим або дорівнювати 1; для багатоповерхових житлових приміщень співвідношення може бути вищим за 1.	The ratio between (a) the total permissible floor area of all structures on a site, divided by (b) the land area of that site. For 1-story dwellings, by definition it will be equal to or less than 1; for multi-story dwellings, the ratio can be above 1.	Floor-Area-Ratio

²² Статті 350, 351 Цивільного Кодексу України; ЗУ "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" (zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17)

²³ Article 350, 351 of the Civil Code of Ukraine; Law of Ukraine "On alienation of land plots, other private real estate objects located on them, for public needs or public necessity" (the Law is available at: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17)

Українською	Визначення	Definition	English
	Підвищення дозволеного КПД — найпоширеніший вид змін, які вносять до плану зонування території і який найпростіше втілити.	Raising the permissible FAR is the most common method of up-zoning, and the easiest to implement.	
Грінфілд (земельна ділянка під забудову)	Земля, на якій не розміщено жодних будівель або інших споруд і на якій можна збудувати житло.	Land that has no structures upon it and where structures for housing can be built.	Greenfield (land for development)
Гарантійний фонд	Фінансова установа або інституція, започаткована урядом для того, щоб підвищити кредитоспроможність цільових груп домогосподарств або певних форм доступного житла. Має на меті заохотити приватні фінансові установи кредитувати таких людей чи таку нерухомість. Гарантійні фонди є потужними, бо перекладають на уряд ризик дефолту (неплатежів за кредитом) з боржників чи кредитора. Дуже легко можуть стати занадто дорогими для уряду через етичні небезпеки та проблему представника-довірителя.	A financial entity or institution set up by the government to provide credit enhancement to worthy target households or for particular forms or affordable housing. Aims to encourage private financial institutions to lend on these people or properties. Guarantee funds are powerful because they transfer default risk (default in payments under the credit) from borrower or lender to government. Can easily become expensive for government due to moral hazard and principal-agent risk.	Guarantee fund
Архітектурні та історичні пам'ятки (нерухомі об'єкти культурної спадщини)²⁵	Об'єкти нерухомості, які юридично визнано історичними пам'ятками через їхній вік (понад 50 чи 100 років з дати будівництва) або через включення до переліку культурної спадщини уповноваженим органом (наприклад, національною чи місцевою історичною комісією). Зазвичай пам'ятки підпадають під обмеження щодо реконструкції, зміни функцій та зовнішнього вигляду. Пам'ятки часто користуються державними пільгами.	Real estate properties that are legally classified as historic because of their age (more than so many years, such as 50 or 100) or via designation on a list of certified historic places by a public body (such as a state or municipal historic agency). Historic properties normally are subject to restrictions on redevelopment, adaptive reuse, or exterior appearance, and often benefit from special government incentives.	Historic and architecture property (cultural heritage real estate objects)²⁶

²⁵ ЗУ "Про охорону культурної спадщини" (доступний за посиланням: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14)

²⁶ Law of Ukraine "On Protection of Cultural Heritage" (available at: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14)

Українською	Визначення	Definition	English
	В Україні це окремі будівлі, архітектурні споруди, що повністю або частково збереглися в автентичному стані й характеризуються відзнаками певної культури, епохи, певних стилів, традицій, будівельних технологій або є творами відомих авторів. Це також будівлі, пов'язані з важливими історичними подіями, з життям і діяльністю відомих осіб, культурою та побутом народів. Такі будівлі зазвичай мають статус "пам'ятки", яка може бути пам'яткою національного або місцевого значення. До Державного реєстру нерухомих пам'яток України будівлі можуть потрапити за рішенням Кабінету Міністрів (якщо це пам'ятки національного значення) або за рішенням Міністерства культури (якщо це пам'ятки місцевого значення).	In Ukraine, separate buildings or other architectural structures that at least partially remained in their original state and have characteristics of a particular culture, style, traditions, construction technologies or are the creations of talented authors. These are also buildings related to important historical events, life and activities of famous people, people's culture and way of life. These buildings usually have the status of a "monument", which can be a monument of national or local importance. These buildings are registered in the State Register of Immovable Monuments of Ukraine by the Cabinet of Ministers (in case of national importance) or by the Ministry of Culture (in case of local importance).	
Асоціація власників житлових будинків (житлові, дачні та гаражні кооперативи, садівницькі товариства) ²⁷	Форма володіння землею і майном, схожа на "горизонтальний кондомініум". Тобто це юридична особа (зазвичай корпорація або товариство), яка володіє (а) великою земельною ділянкою, (б) інфраструктурою на земельній ділянці (дороги, інженерні комунікації) і (в) усіма зонами спільного користування (наприклад, парк чи громадські будівлі). Кожен будинок знаходиться на окремій земельній ділянці, яку домогосподарство може придбати (разом із будь-якими будівлями на ділянці), але всі будинки підпорядковуються асоціації власників житлових будинків.	A form of land and property ownership, similar to a "horizontal condominium". In a condominium, a legal entity (typically a corporation or partnership) owns (a) a large plot of land, (b) the property's site infrastructure (e.g. roads and site utilities), and (c) any common areas (such as a park or community building). Each home sits on its own distinct plot of land, which may be sold to a household (along with the structure on that land), but subject to the HOA master deed.	Homeowners association (HOA) (housing, summer cottage and garage cooperatives, horticultural societies) ²⁸

²⁷ Статті 35, 41 Земельного кодексу України (щодо земельних ділянок) (доступний за посиланням: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14); ЗУ "Про кооперацію" (щодо управління майном) (доступний за посиланням: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15)

²⁸ Articles 35, 41 of Land Code of Ukraine (as to the land plots) (available at [Ukrainian language]: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14); Law of Ukraine "On Cooperation" (as to the management of the property) (available at: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15).

Українською	Визначення	Definition	English
	Власники, які є членами асоціації, можуть вільно продавати свої помешкання. Однак покупці автоматично погоджуються на те, що житлове приміщення буде підпадати установчим документам асоціації власників житлових будинків. Як і кондомініуми, такі асоціації управляються через колегіальний орган (правління, рада директорів), яку обирають самі власники. В Україні, як правило, структура власності таких об'єднань зводиться до права власності на спільне майно, земельні ділянки під ним, інженерними комунікаціями, внутрішніми дорогами.	Homeowners in an HOA may sell their units freely, but the new buyer assumes title to the dwelling subject to the HOA master deed. Like condominiums, HOAs are governed by a board of directors elected by the homeowners. Typically, in Ukraine the cooperative's freehold title to the property is reduced to ownership of common properties, land plots beneath, utility networks, and internal roads.	
Горизонтальний кондомініум	Будинки (таунхауси або напіввідокремлені один від одного будинки), які знаходяться на одній земельній ділянці. Власники спільно володіють землею та інфраструктурними об'єктами на ній.	Houses (townhouses or semi-detached houses) that are built on the same plot of land. Owners share ownership of the land and infrastructure on the land.	Horizontal condominium
Житлова асоціація	Приватна неприбуткова організація, діяльність якої регульована певними законами і яка володіє й управляє неприбутковим житлом (повністю орендним або кооперативним). Завданням асоціації є забезпечити в довгостроковій перспективі доступність житла для певної цільової групи населення. Більшість житлових асоціацій формально врегульовано урядом — наприклад, Міністерством з питань житла або еквівалентним йому. В Україні поки не існує таких житлових асоціацій.	A private non-profit organization chartered under applicable laws to own and operate affordable housing, usually as a landlord (either pure rental or via a housing co-operative), to provide long-term affordability to its target population. Most housing associations are formally regulated by a unit of government such as the Ministry of Housing or its equivalent. In Ukraine there are no housing associations.	Housing association
Житлова установа			Housing authority

Українською	Визначення	Definition	English
	Місцева установа, як правило, у підпорядкування органів місцевої влади (у місті, селищі або селі), яка є самостійним суб'єктом господарювання (наприклад, з вибраною або призначеною радою). Житлові установи можуть володіти, управляти публічним житлом і забезпечувати його доступність. Зазвичай таке житло здається користувачам у довгострокову оренду. Такі установи також можуть бути забудовниками. В Україні юридичною формою для схожої діяльності зазвичай є комунальні підприємства (див. вище).	A local public body, typically an arm of local government (such as a city, town, or county in rural areas), usually with independent governance (e.g. an elected or appointed board of commissioners), that owns public housing and operates it for permanent affordability, usually as long-term rental. Housing authorities can also be developers. In Ukraine, normally, the legal entity for performing similar activities is a Municipally Owned Corporation (see above).	
Житловий (житлово-будівельний) кооператив²⁹	Юридична особа, яка володіє будинком (зазвичай у багатоповерхових та середньоповерхових (без ліфту) будинках), а власниками кооперативу виступають самі мешканці. Кожне домогосподарство володіє однією одиницею (часткою) власності у житловому кооперативі; ця частка дозволяє домогосподарству винаймати конкретне помешкання у житлового кооперативу. Попри схожість з кондомініумами, учасники кооперативу не мають одностороннього права продавати свої частки, і кооператив може накладати будь-які обмеження на перепродаж, включно з визначенням ціни, покупців тощо. Житлові кооперативи зазвичай використовують для того, щоб запобігти спекулятивному перепродажу нерухомості та спекулятивній купівлі нерухомості людьми, які не планують там жити.	A legal entity that owns homes (often in a high-rise, mid-rise walkup block of apartments), where the cooperative itself is owned by the occupants. Each household owns one share of stock in the housing cooperative legal entity; that share of stock authorizes the household to rent a particular unit from the housing cooperative. Although similar to condominiums, co-op shareholders do not have a unilateral right to sell their shares, and the co-op can impose any restrictions it likes on resale, including price, terms, to whom a share may be sold, and so on. Housing co-ops are often used to prevent speculative resales or non-occupant owners.	Housing (Housing and Building) co-operative (or co-op)³⁰

²⁹ ЗУ "Про кооперацію" (доступний за посиланням: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15)

³⁰ Law of Ukraine "On Cooperation" (available at [Ukrainian language]: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15)

Українською	Визначення	Definition	English
	В Україні час від часу застосовується модель залучення інвестицій у новобудови через Житлово-Будівельні Кооперативи (ЖБК). Однак, як правило, після введення будинку в експлуатацію учасники отримують у власність житлові приміщення шляхом укладення договорів міни частки.	In Ukraine, the model of attracting investments in the new construction through Housing and Building cooperatives is used from time to time. However, typically, after commissioning the participants get freehold title to residential premises by entering into share barter agreements.	
Ланцюг створення вартості (для житла)	Послідовність кроків, необхідних для трансформації сировини в готовий продукт. Для житла є два ланцюги створення вартості: <u>Ланцюг вартості з боку пропозиції.</u> Починається з виділеної земельної ділянки і закінчується готовою домівкою, яку забудовник продає та заселеною власником чи орендарем. Ланками є земля, магістральна інфраструктура, інженерні мережі на ділянці, проектування, оцінка ризиків, будівництво, введення в експлуатацію та управління / експлуатація. <u>Ланцюг вартості з боку попиту.</u> Починається з належного домогосподарства (вартісна родина, яка шукає помешкання) із потребою житла, а завершується заселенням домогосподарства у доступне житлове приміщення. Ланками є відповідність критеріям, подання заявки, отримання дотації, затвердження заявки на кредит, укладення кредитної документації, отримання коштів, обслуговування та стягнення кредиту.	<i>A sequence of steps that transforms a raw material into a finished product. In housing, there are two value chains:</i> <i><u>Supply-side housing value chain.</u> Starts with vacant land and ends with a developed home that is sold by a developer and now occupied by a renter or homeowner. Steps are land, trunk infrastructure, site infrastructure, layout, risk assumption, construction, offtake, and management.</i> <i><u>Demand-side housing value chain.</u> Starts with an eligible household (worthy family seeking accommodation) with need for housing and ends with household living in an affordable dwelling. Steps are eligibility, application, subsidy, credit underwriting, loan closing, funding, servicing, and enforcement.</i>	Housing value chain

Українською	Визначення	Definition	English
Громада, ОТГ [об'єднана територіальна] ³¹	Адміністративно-територіальна одиниця, яка складається з кількох містечок, селищ чи сіл. На сьогодні в Україні є 1469 ОТГ. Громаду очолюють виборні голова та староста (діють за підтримки виконавчого комітету), вони також мають власні ради. Громади зазвичай відповідають за соціальну інфраструктуру, соціальні послуги, житло, освіту (крім вищої) тощо. Громади є відносно новими територіальними утвореннями, що виникли під час реформи адміністративно-територіального устрою (часто її ще називають "децентралізація") у 2014-2021 роках. ОТГ виникли в результаті об'єднання громад кількох сіл, селищ або міст.	An administrative-territorial unit comprises several cities, towns or villages. Currently, there are 1469 hromadas in Ukraine. Hromadas are ruled by elected public officials (supported by executive bodies) and elected public bodies (radas). They are usually responsible for social infrastructure, social services, housing, education (except higher) etc. Hromadas are relatively new territorial units that were established in the process of administrative-territorial reform (often called "the decentralization reform") between 2014-2021. Hromadas appeared through the process of amalgamation of communities in several villages, towns, or cities.	Hromada, [united territorial community] ³²
Інклюзивне зонування	Норма законодавства, зазвичай встановлюється на обласному чи національному рівні, щодо частки доступного житла в місцевих адміністративних чи територіальних одиницях. Зараз в Україні таких норм немає, як і підстав (повноважень) їх встановити.	A statutory requirement, normally adopted at the state level (although could be used at a national level), requiring localities to assure that a percentage of their housing stock must be affordable. Currently, in Ukraine, there are no inclusionary zoning requirement and no authority to set such requirements.	Inclusionary zoning
Інфраструктура / інфраструктурні об'єкти (пошкоджені або зруйновані)	Постійна інфраструктура, включно з житлом, яку було пошкоджено та яка потребує реконструкції.	Permanent infrastructure, including housing, has been damaged and needs reconstruction.	Infrastructure/ infrastructure facilities (damaged or destroyed)

³¹ ЗУ "Про добровільне об'єднання територіальних громад" (доступний за посиланням: zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19)

³² Law of Ukraine "On Voluntary Association of Territorial Communities" (available at: zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19)

Українською	Визначення	Definition	English
Хрущовки (серії 1-464, 1-480, 1-438)	Неформальний термін, який використовується на позначення недорогих чотири-п'ятиповерхових (трапляються також 3, 6 та 7 поверхів) панельних чи цегляних будинків, які почали масово споруджувати в Радянському Союзі наприкінці 50-х років за часів правління Генерального Секретаря Микити Хрущова (див. також "брежнєвки", "сталінки").	An informal term for a type of low-cost, concrete-paneled or brick or brick four- to five-storied (some have three, six or seven stories) apartment building which was developed in former Soviet Union. The mass construction of Khrushchovkas started at the end of 1950s during the rule of General Secretary Nikita Khrushchev (see also "Brezhnevkas", "Stalinkas").	Khrushchovka (series 1-464, 1-480, 1-438)
Оренда землі, суперфіцій	Оренда, зазвичай довгострокова, під час якої орендар (людина, яка володіє землею на час дії договору оренди) може будувати, реконструювати, зносити або управляти нерухомістю на цій ділянці. Суперфіцій (різновид речових прав на чужу земельну ділянку) є заснованою на договорі із власником правомочністю користування земельною ділянкою під забудову.	A lease of land, usually for a long period so that the land lessee (the person who has use of the land during the lease period) can build, remodel, demolish, or operate a built property on it; besides, lessee may have some other rights with respect to the land. Superficies (proprietary rights to third party's land) means the right to use a third party's land plot for construction purposes, which is based on a contract with its owner.	Land lease, Superficies
Привласнення вартості землі	За визначенням Інституту земельної політики імені Лінкольна, "привласнення вартості землі (також відоме як "спільне володіння вартістю") є підходом політики, який дозволяє громадам повернути та реінвестувати [частку від] зростання вартості землі внаслідок публічних інвестицій та інших урядових заходів". "[Щорічний адвалорний] податок на нерухомість є одним із багатьох інструментів для повернення вартості землі, він є наріжним каменем муніципальної податкової стабільності, постійним джерелом доходу, що уможливорює надання базових послуг".	As defined by the Lincoln Institute for Land Policy, "Land value capture (also known as 'value sharing') is a policy approach that enables communities to recover and reinvest [a portion of] land value increases that result from public investment and other government actions". "The [annual ad valorem] property tax, one of many tools for land value capture, is the bedrock of municipal fiscal health and a stable, ongoing revenue source that enables the long-term provision of essential services". Common land value capture tools include: (a) transferable development rights, (b) betterment contributions, (c) public land leasing, (d) inclusionary housing and zoning fees, linkage fees, or impact fees,	Land value capture

Українською	Визначення	Definition	English
	До поширених інструментів привласнення вартості землі належать: (а) відокремлювані права на забудову, (б) внески на розвиток інфраструктури, (в) оренда громадських земель, (г) внески на інклюзивне житло та зонування, (ґ) райони для розвитку бізнесу й (д) окремі пристосовування податку на нерухомість. В Україні немає чіткого відповідника терміну Привласнення вартості і більшість згаданих вище інструментів не застосовують.	(e) business improvement districts, and (f) certain applications of the property tax. In Ukraine there is no clear analogy for land value capture and the majority of the mentioned above tools for land value capture are not used.	
Ліквідність	Можливість швидко продавати або купувати активи чи цінні папери без суттєвої втрати їхньої ціни. Готівка вважається стандартом ліквідності, оскільки її легко можна перетворити на активи.	The degree to which assets or securities can be quickly bought or sold in the market without affecting the asset's price. Cash is considered the standard for liquidity because it can most quickly and easily be converted into other assets.	Liquidity
Органи громади, органи місцевого самоврядування (ОМС)³³	Виборні органи місцевого рівня, які відповідають за школи та дошкільні заклади, заклади первинної медичної допомоги (амбулаторії, фельдшерсько-акушерські пости), заклади культури, громадські послуги — освітлення вулиць, дороги, прибирання, підтримку громадського порядку та інші щоденні питання громад. ОМС також відповідають за містопланування, створення, утримання й управління соціальним житлом.	Local level elected bodies that are responsible for school and pre-school education, primary healthcare (outpatient clinics, rural health posts), cultural institutions, amenities — street lighting, roads, cleaning, public order and many other important day-to-day issues. Local self-government bodies are also responsible for urban planning documentation, creating, maintaining, and operating social housing.	Local governments / Local self-government bodies³⁴

³³ ЗУ "Про місцеве самоврядування в Україні " (доступно за посиланням: zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80)

³⁴ Law of Ukraine "On Local Self-Government in Ukraine" (available [in Ukrainian]: at zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80.)

Українською	Визначення	Definition	English
	Місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через ради ОТГ та їхні виконавчі органи. Районні й обласні ради представляють спільні інтереси ОТГ на відповідній території.	Local governance is performed by hromadas in villages, towns, and cities directly and through elected bodies (radas) and their executive bodies that represent hromadas. Hromadas elect raion and oblast representative bodies (radas) to reflect on common interests of various hromadas on respective territory.	
Мобільне (виготовлене) житло	Житло, яке повністю виготовляють на заводі включно зі мережами, стінами/ стелею/ підлогою та вікнами. Зазвичай це прямокутні конструкції — наприклад, розміром 5 м x 23 м x 4 м заввишки = 115м (КПД 1), які можна з'єднувати між собою (робити "подвійним завширшки").	Housing that is fully manufactured off-site, encompassing the full structure with utilities, walls/ ceilings/ floors, and windows. Typically long rectangular constructions (e.g. 5m x 23m x 4m high = 115m FAR 1) that can be paired together ('double-wide').	Manufactured housing
Генеральний план/ Комплексний план просторового розвитку³⁵	Принципові рішення щодо довгострокової стратегії планування і забудови міст в Україні регламентують генеральні плани населених пунктів, а на рівні територій територіальних громад – комплексні плани просторового розвитку (в разі їх відсутності, до 1 січня 2025 року визначаються ДПТ - детальними планами території ³⁶). Більшу деталізацію визначають детальні плани зонування території (ДПТ). Див. «зонування території».	The principal decisions regarding the long-term planning and development strategy of cities in Ukraine are regulated by the Master Plans, while the development of community territories is regulated by the Comprehensive plans for the spatial territory development (if such documentation is absent, until 1 January 2025 it is regulated by DPT) ³⁷ . The further detailing is provided in DPT/Zoning Plans. See also "Zoning".	Master Plan/ Comprehensive Plan for Spatial Development³⁸

³⁵ Статті 16-17 ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності"

³⁶ Теж саме, п. 6³ Прикінцевих положень.

³⁷ Sub-Article 6³ of Pre-Closing Provisions of Law of Ukraine "On Regulation of Urban Development".

³⁸ Id., Articles 16-17.

Українською	Визначення	Definition	English
	В Україні загальна містобудівна документація є негнучкою, їй бракує варіативності у дозволеному використанні територій, повинна мати надмірну деталізацію без повноважень примусу з дотримання таких подробиць. Генеральний план інколи має неузгодженості із ДПТ чи планами зонування, що значно ускладнює отримання дозволів та будівництво.	In Ukraine, the principal urban planning documentation is inflexible, lacks variability of the permitted uses for development, requires excess details without authority to enforce them. Master plan is sometimes inconsistent with DPT(s) and zoning plans overcomplicating permits and the construction.	
Спільноти з різними рівнями доходів	Підхід до зонування та планування, який створює в одній зоні житло для людей з різним рівнем доходів. Див. також "Соціально розмаїта забудова"	An approach to zoning or planning that generates housing for a range of incomes in the same area See also "Mixed-income development"	Mixed income communities
Соціально розмаїта забудова	Програми багатородинної забудови, де розмаїття соціально-економічних груп є істотною частиною фінансового і операційного (експлуатаційного) плану. Ціни на купівлю й оренду домівки розраховують за формулами, які гарантують доступність житла для людей з широким спектром доходів.	A program designed for multifamily developments in which socio-economic diversity exists as an essential part of the financial and operational plans. Prices of rents or houses are calculated according to formulas to assure affordability across the mix of income.	Mixed-income development
Сучасна модульність	Широкий термін для позначення інновацій у застосуванні модульного принципу до будівництва більших і складніших житлових елементів, які виробляються на заводах для швидкого монтування на ділянці.	The broad term for innovation in using modularity principles in building larger and more complex housing components off-site for speedy assembly at the property.	Modern modular
Модульне житло	Модернізований і вертикально сумісний тип збірного житла, яке складається з коробкоподібних модулів, які можна підняти краном, розмістити на наливній підлозі та зібрати на будівельній ділянці.	A modernized and vertically compatible form of manufactured housing, where the resulting box-like modules can be lifted by crane onto a poured floor, then assembled in situ.	Modular housing

Українською	Визначення	Definition	English
Іпотечна гарантія	Гарантія, за якою третя сторона зобов'язується сплатити іпотечний кредит, якщо боржник не зможе це зробити. Схоже на іпотечне страхування.	A guarantee by a third party that it will pay a mortgage loan if the borrower does not. Similar to mortgage insurance.	Mortgage guarantee
Іпотечне страхування	Страхування третьою особою на користь кредитодавця; якщо відбудеться дефолт (неповернення боргу позичальником) чи інші збитки за кредитом; тоді страхова компанія "відшкодує" - або шляхом викупу кредиту за номінальною вартістю, або шляхом сплати прострочених платежів за кредитом.	Insurance by a third party, in favor of a lender, that if the lender's loan goes into default (borrower's failure to repay debt) or suffers a loss, then the insurer will "make good the loss" either by buying the loan at face value, or by replenishing the missed debt service payments.	Mortgage insurance
Комунальне підприємство	Підприємство з обмеженою відповідальністю власника, засноване на власності відповідної громади. Є юридичною особою і може мати право на підприємницьку діяльність з метою прибутку. Комунальні підприємства підпорядковуються та є підзвітними органам місцевого самоврядування. Комунальні підприємства можуть виконувати різні функції, зокрема вони можуть управляти публічною нерухомістю (наприклад, КП "Агенція муніципальної нерухомості" у Вінниці та Хмельницькому), можуть бути девелоперами та забудовниками (наприклад, КП "Житлоінвестбуд-УКБ" у Києві).	A corporation that operates on the basis of municipal property. It is a legal entity that might do commercial activities for profit. Municipally owned corporations are subject to and are accountable to the local governments. They can perform various functions, for instance they can own and operate public housing (e.g., "Agency of Municipal Housing" in Vinnytsia and Khmelnytskyi), they could also be developers (e.g., "Zhytloinvestbud-UKB" in Kyiv).	Municipally owned corporation
Чистий спред	Різниця між процентним доходом, який банк отримує через видані кредити, та процентними видатками, які він сплачує за облігаціями, депозитами або за іншими джерелами коштів, які банк залучає, щоб видавати кредити. Часто скорочується як "спред".	The difference between interest a bank collects on loans it has made and interest it must pay on bonds, deposits, or other source of capital used to fund its loans. Often abbreviated to 'spread.'	Net interest spread

Українською	Визначення	Definition	English
Область	Адміністративно-територіальна одиниця більша за район чи ОТГ, де виконавчу владу очолює голова обласної державної адміністрації (на час війни ОДА перетворені на обласні військові адміністрації), котрого призначає Президент за поданням Прем'єр-міністра; в них також обирають обласні ради. Україна складається з 24 областей з населенням від близько 900 тисяч до 4,4 мільйони (перепис 2001 року), плюс два міста з особливим статусом (Київ та Севастополь), та Автономної Республіки Крим. Кілька районів утворюють область. Кілька громад утворюють район.	A territorial administrative unit larger than rayon or hromada with an elected set of officials (oblasna rada) and a chief executive appointed by the President upon nomination by Prime-Minister. During the war, oblast state administrations have transformed into oblast military administrations. Ukraine has 24 oblasts with population ranging from 0.9 to 4.4m people, plus 2 cities of special status (Kyiv, Sevastopol) and Autonomous Republic of Crimea. Several raions constitute oblast. Several hromadas constitute raion. They are sometimes translated as regions.	Oblast
Продаж майбутнього об'єкту нерухомості	Договір, за яким особа погоджується придбати ще незбудоване житло від забудовника (продавця), зазвичай, із визначенням земельної ділянки, планування (дизайнерського рішення) площі та ціни. Як правило, покупець робить перший внесок грошима, часто через декілька платежів. Продавець може покласти ці кошти на рахунок ескроу або використати їх для будівництва домівок. Нещодавно прийнято ЗУ "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", яким детально врегульовані істотні умови таких договорів та вимоги до їх укладення ³⁹ .	A contract in which a householder agrees to buy an unbuilt home from a developer (seller), usually based on a specified plot of land and specified design and price. Usually the buyer make a cash down payment, often a series of cash payments, which may be held in escrow or used by the developer to build the homes. The Law of Ukraine "On Guaranteeing Property Rights to Real Estate Objects which will be Built in the Future" has been recently adopted and will regulate in detail the essential terms and conditions of aforesaid agreements as well as requirement to their execution ⁴⁰ .	Off-plan sales

³⁹ itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/25571

⁴⁰ Available at [Ukrainian language]: itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/25571)

Українською	Визначення	Definition	English
Маятникова (циркулююча) міграція	Регулярне тривале переміщення одного або декількох членів сім'ї, які мігрують (всередині країни або за кордон) протягом тривалих проміжків часу (на декілька тижнів або місяців) для того, щоб працювати і згодом переказувати гроші додому або самим повернутися до своєї родини.	Regular extended movement by one or more family members who migrate (either internally or across borders) for an extended period (weeks or months) to work and remit money home, and then return to their family.	<i>Pendular (circular) migration</i>
Обстеження об'єктів нерухомості, введених в експлуатацію	Процедура, яка застосовується ⁴¹ до будівель з метою оцінки їх відповідності основним вимогам та/або складання переліку заходів для забезпечення надійності та безпеки під час експлуатації. В Україні ця процедура є обов'язковою для визначення експлуатаційної спроможності об'єктів, що зазнали пошкодження внаслідок військових дій.	The procedure is applied ⁴² to assess the compliance of the commissioned buildings with essential requirements and/or to compile a list of measures to ensure their reliability and safety during operation. In Ukraine, this procedure is mandatory for determining the operational capacity of objects damaged as a result of the hostilities.	<i>Property Inspection</i>
Конструкції (модульні елементи)	Скорочено від "збірної конструкції"— термін, який використовують для опису великих елементів модульної конструкції, наприклад, стін, підлоги, навіть цілих кімнат, таких як кухні або лазнички, які виробляють на заводах, а згодом перевозять на будмайданчик і збирають уже на ділянці.	Short for 'prefabricated,' the term used to describe large building components (e.g. walls, floors, even full rooms such as kitchens or bathrooms) that are manufactured off-site, then shipped to the property's location and assembled.	<i>Prefab</i>

⁴¹ Постанова КМУ від 12 квітня 2017 р. № 257 (текст українською за посиланням: zakon.rada.gov.ua/laws/show/257-2017-%D0%BF)

⁴² Resolution of the CMU dated 12 April 2017 No 257 (available at [Ukrainian language]: zakon.rada.gov.ua/laws/show/257-2017-%D0%BF)

Українською	Визначення	Definition	English
Район	Адміністративно-територіальна одиниця в Україні між ОТГ та областю. Після реформи у 2020 році в Україні залишилося 136 районів. Район складається з кількох громад і має свій виконавчий орган — районну державну адміністрацію та виборний орган — районну раду і голову районної державної адміністрації, якого призначає Президент за поданням КМ України.	An administrative-territorial unit in Ukraine, it is an intermediate unit between hromada and oblast. After 2020 reform in Ukraine, there are currently 136 raions. Raion comprises several hromadas and has its own elected body — raion rada (council) and executive body — raion state administration, where Chief Executive is appointed by the President upon nomination by the Cabinet of Ministers. Sometimes translated as districts.	Raion
Реконструкція	Реконструкція означає перебудову уже введеної в експлуатацію будівлі, що передбачає зміну її геометричних розмірів та (або) функціонального призначення, внаслідок чого відбувається, в тому числі, зміна основних техніко-економічних показників, забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня. Пошкоджені об'єкти відновлюють шляхом реконструкції чи капітального ремонту, під час яких призупиняється експлуатація об'єкта в цілому або його частин. Див. "капітальний ремонт"	Reconstruction means the alteration to a commissioned building involving changes of its geometry and (or) functional purpose, whereupon, <i>inter alia</i> , a change in the main technical and economic indicators, the improvement of production, the increase of its technical and economic level occurs. Recovery of the damaged objects are developed through reconstruction and capital improvement works. Exploitation of the property or its parts is suspended during such construction works. See "capital improvements".	Reconstruction
Перекази "заробітчан"	Грошові перекази між людьми на далекій відстані. Зазвичай це переказ від людини з місць, де рівень доходу є вищим "додому" своїм рідним або друзям. Такі перекази можуть бути міжнародними, переказами з міста до села, з місця постійного проживання - переміщеній особі.	Payments among distant people. Typically, a transfer from a person working in a higher wage economy to relatives or friends 'back home'. Can be an international, urban-to-rural, or incumbent-to-displaced person.	Remittance

Українською	Визначення	Definition	English
Стійкість	Коли йдеться про нерухомість, означає здатність зберігати форму/ початкове положення конструкцій чи відновлюватися від зовнішнього шоку — наприклад, землетрусів, ураганів, повеней або потенційних наслідків зміни клімату.	When applied to real estate, its capacity to withstand/keep initial condition of structures or recover from external shocks such as earthquakes, hurricanes, floods, or potential consequences of climate change.	Resilience
Реставрація	Реставрація означає процес відновлення, у т.ч. після пошкодження, архітектурної чи історичної пам'ятки (нерухомих об'єктів культурної спадщини) із призупиненням експлуатації такого об'єкта в цілому або його частин. Див. також "будівництво".	Restoration means the heritage and historic building recovery process, including damaged one, which involves suspension of such building operation (or its parts). See also "construction".	Restoration
Предмет застави (Застава)	Цінний актив (у грошовій або негрошовій формі), що виступає додатковою гарантією того, що боржник виконає свої зобов'язання. В іпотечному кредитуванні нерухомість завжди виступає предметом застави (іпотеки). Однак існують і часто використовуються багато інших форм та предметів застави.	An asset of value (cash or non-cash) that is pledged by a borrower as additional security for a loan. In mortgage lending, the property is always subject of pledge (mortgage), but many other forms of collateral are possible, and frequently used.	Subject of pledge (Collateral)
Забезпечена позика (кредит)	Позика (кредит), не лише гарантована письмовими зобов'язаннями боржника, а й захищена певним предметом застави, яку кредитор може стягнути, якщо боржник не повертає борг. Позика на придбання житла як правило є забезпеченою іпотекою житла.	A loan that is not only the borrower's obligation to repay, but also protected by some collateral that the lender can seize if the borrower defaults. Housing loan is secured normally by a mortgage on the home.	Secured loan

Сек'юритизація	Беремо один продукт ринку капіталу (таких як окремих великий кредит або портфель схожих між собою кредитів) і ділимо грошовий дохід від нього на частини, при цьому кожна така частина продається як новий продукт на ринку капіталу. Наприклад, портфель кредитів на загальну суму 10 млн доларів США може бути сек'юритизовано через три транші: (а) 8 млн доларів — нова частина ("старша"), яка буде фінансуватися за рахунок усіх виплат основного портфелю кредитів, (б) 1,5 млн доларів США, які виплачуватимуться лише з коштів, які залишаться після усіх виплат, необхідних за старшою (п. (а) вище) частиною, та (в) залишок у 500 тис. доларів США, який сплачується лише із задлишків (якщо такі є) після сплати за частинами "а" та "б". Що більше ризик несплати частини, то більший спред за нею	Taking one capital product (such as an individual large loan or a pool of similar loans) and then issuing new capital products that are particular slices of the cash flows from the original undivided capital product. For instance, a portfolio of loans totaling \$10,000,000 could be securitized into three tranches, (a) an \$8,000,000 new piece ('senior') that is paid out of all repayments on the \$10,000,000 pool, (b) \$1,500,000 that is paid solely from the repayments over and above those needed to make required payments on the senior ('a') piece, and (c) the remaining \$500,000, repayable only from the excess (if any) after the A and B pieces are paid. The riskier the piece, the larger is spread.	Securitization
Гнучкий кредит	Кредит, який має гнучкі умови, зокрема суму та терміни. Його умови можуть залежати від можливостей боржника сплачувати за кредитом. Надавачі пільгових кредитів є добрродії, які мають дві цілі: повернення своїх грошей, але після того, як завдяки кредиту вдалося досягти позитивного соціального впливу.	A loan whose repayment terms — amount and timing — are flexible based on the borrower's ability to repay. Soft loans are provided by benefactors who have two purposes: recovering their money but after it has had a positive social impact.	Soft loan
Своп (обмін)	У контексті фінансів — обмін одного фінансового зобов'язання на інше з різними характеристиками ризиків і винагороди, але приблизно однакової вартості станом на день обміну. Такий обмін може включати (а) валютний своп - обмін валют (гривня	In the context of finance, the exchange of one financial obligation for another with different risk and reward characteristics but roughly equal value on the date of swap. Swaps can include (a) currency swap (Hryvnia for US dollars at a point in the future), (b) loan swap	Swap

Українською	Визначення	Definition	English
	на долар США у визначений момент у майбутньому), (б) кредитний своп - обмін одного портфелю кредитів на інший, або (в) своп ризиків - наприклад, обмін ризик дефолту боржника на ризик, що компанії з перестрахування доведеться платити. Страхування — одна з форм свопу ризиків.	(trading one portfolio of borrower loans for a different portfolio, or (c) risk swap (for instance, the risk of borrower default versus the risk that a reinsurance company will pay). Insurance is a form of risk swap.	
Тимчасово окуповані території/ Окуповані території ⁴³	Частини території України, в межах яких окупаційні сили, окупаційні адміністрації російської федерації встановили та здійснюють фактичний загальний контроль, зокрема сухопутна територія у межах Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, окремих районів, міст, селищ та сіл Донецької та Луганської областей, внутрішні води України прилеглі до цих територій; внутрішні морські води, прилеглі до цих суходолів, і територіальне море України навколо Кримського півострова. Не включає деякі території в східній та південній частинах України, на яких на сьогодні відбувається вторгнення російської армії.	Parts of Ukraine within which the occupying forces, the occupation administrations of russian federation have established and exercised effective general control, specifically the land territory within the boundary of the Autonomous Republic of Crimea and the city of Sevastopol, some raions, cities, towns, and villages of Donetska, Kharkivska, Khersonska and Luhanska and Zaporizka oblasts, internal waters of Ukraine within these territories; internal sea waters adjacent to that land territory, and territorial sea of Ukraine around Crimean peninsula. Does not include territories in the eastern and southern parts of Ukraine that are currently being invaded by the Russian army.	Temporarily Occupied Territories/ Occupied Territories
Право на проживання	Форма заселення у дімівку, включає право власності, спільну власність, лізинг, найм (оренда), піднайм (суборенду) та самовільне заселення (сквот).	The form of occupancy of a home; includes ownership, shared ownership, leasing, rental, subleasing, and squatting.	Tenure

⁴³ zakon.rada.gov.ua/laws/show/32/2019#n9, zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18

Українською	Визначення	Definition	English
Право на проживання, власність	Постійна власність на нерухомість, включно з землею та іншими нерухомими об'єктами, які на ній знаходяться.	Permanent ownership of real property, including the land and all immovable structures attached to it.	<i>Tenure, freehold</i>
Право на проживання, умовна власність	Зазвичай використовується для позначення власності на нерухомість, що збудована на орендованій землі. Коли термін оренди землі завершується, нерухомість повертається до власника землі. У випадку будівництва будинку в Україні, навпаки, діє принцип "земля слідує за нерухомістю": власник будівлі має право користуватися землею під нерухомістю чи отримати право власності на неї.	Generally used to mean ownership of real property built on leased land. When the land lease expires, the property goes back to the land owner. In contrast, housing construction in Ukraine applies the " <i>the land follows the property</i> " rule: the owner of a property is entitled to the leasehold or freehold to the land beneath the property .	<i>Tenure, leasehold</i>
Перехідне житло	Споруда промислового або виробничого використання, яку було перетворено на житло гуртожиткового типу. Наприклад, складське приміщення, яке перетворили на гуртожиток заселення внутрішньо переміщених осіб або людей, чиє житло було пошкоджено чи зруйновано. З початку повномасштабного вторгнення росії та білорусі в Україну, тисячі нежитлових приміщень (наприклад, школи, дитячі садочки, будинки культури) було переобладнано таким чином.	A structure built or adapted from an industrial or manufacturing use that has been converted into dormitory-like housing for an expected finite period of time. For instance, a warehouse made into a dormitory to house internally displaced people, people whose homes have been destroyed or damaged. Since the start of the russia's and belarus' full-scale invasion in Ukraine, thousands of non-residential dwellings (e.g., schools, kindergartens, the houses of culture) have been converted into such housing.	<i>Transitional housing model</i>
Оновлення міст	Діяльність, яку фінансує уряд і яка полягає в тому, щоб інвестувати в перебудову та ревіталізацію малорозвиненої частини міста (закинутої, занепалої або зруйнованої). Оновлення відбувається як для покращення самого району, так і міста загалом.	The activity, sponsored by the government, of taking a part of the city that is falling behind (dilapidated, abandoned, or blighted) and investing capital into its redevelopment and revitalization for benefit of both the neighborhood itself and the city around it.	<i>Urban renewal</i>

Установа з питань оновлення міст

Урядова установа, зазвичай місцевого рівня, іноді вищого (регіонального або національного), яка відповідає за ревіталізацію мікрорайонів, що потребують оновлення. Зазвичай ця установа наділена значними повноваженнями щодо землі, такими як (а) зонування, встановлення і зміна цільового призначення земельної ділянки, (б) примусове відчуження або викуп земельних ділянок для суспільних потреб, (в) виключення з житлового фонду (виведення з експлуатації) чи (г) придбання та відчуження земель. Такі установи також можуть мати фінансові ресурси (наприклад, прямі цільові фонди або субвенції, надання грантів, можливість позичати під суверенну гарантію).

В Україні немає чіткого відповідника такій установі. На місцевому рівні цим займаються як виконавчі служби виборних органів так і деякі комунальні підприємства.

Вилучення нерухомості з приватної власності відбувається у виняткових випадках, зокрема, шляхом реквізиції, конфіскації, викупу для суспільних потреб чи примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності⁴⁴.

Викуп земельних ділянок та нерухомості, що на них розміщена, відбувається органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень у виняткових випадках та лише за згодою власника. В разі відмови власника надати згоду, може бути застосована процедура примусового відчуження за рішенням суду.⁴⁵

A governmental body, usually municipal government sometimes larger (e.g. provincial or national), that is charged with revitalizing neighborhoods that need redevelopment. Normally this entity is vested with significant powers over land such as (a) zoning, rezoning, or up-zoning, (b) eminent domain (expropriation), (c) condemnation, or (d) land aggregation/ land transfer. These entities may also have financial resources (e.g. direct appropriated funding or subsidy, grant-making capacity, ability to borrow on sovereign credit).

In Ukraine, there is no direct corresponding term for urban renewal authority. On the local level executive body of the elected council (rada) and/or Municipally Owned Corporations (see above) would have similar powers.

Expropriation of private real property is allowed as exception through requisition, confiscation, purchase for public needs or seizure for public necessity procedure⁴⁶.

The purchase of a land plot and a real property erected on it is applied in exceptional cases by the state or local government in accordance with their powers and only upon the owner's consent. In case the owner refuses to provide the consent, the seizure for public necessity may apply through court⁴⁷.

Urban renewal authority

⁴⁴ Статті 351-354 Цивільного Кодексу України

⁴⁵ Закон України " Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" (доступно за посиланням: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17)

⁴⁶ Articles 351-354 of the Civil Code of Ukraine

⁴⁷ Law of Ukraine " On alienation of land plots, other private real estate objects located on them, for public needs or public necessity" (available [in Ukrainian language] at: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17)

Зонування територій

Процес поділу землі на зони з різними функціями й умовами користування, що задає напрямок міському розвитку. В Україні зонування (функціональне призначення територій) визначається містобудівною документацією⁴⁸, що одночасно є і землевпорядною документацією. Цільове призначення землі, будівництво нових об'єктів чи реконструкція існуючих має відбуватись із дотриманням вимог містобудівної документації.

Для відновлення областей, районів, окремих територій, пошкоджених внаслідок російської агресії, запроваджено розробку програм комплексного відновлення.

Див. також "Генеральний план/ Комплексний план просторового розвитку" та "ДПТ/ План зонування територій".

Process of dividing land into zones for certain uses under predetermined conditions and guidelines for development that guide urban growth. In Ukraine, zoning (functional use of the territories) is determined by urban planning documentation, which is also land survey documentation⁴⁹. The land designation, construction of new objects or the reconstruction of existing ones must be done in compliance with the urban planning documentation.

For the recovery of regions and territories damaged due to Russia's aggression, the development of comprehensive restoration programs has been introduced.

See also "Master Plan/Comprehensive Plan for Spatial Development" and "DPT/ Zoning Plan".

Zoning

⁴⁸ ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності" (zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17)

⁴⁹ Law of Ukraine "On Regulation of Urban Development" (available at: zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17)