

Оренда житла у Великій Британії що потрібно знати українцям у 2025



Організаційні моменти

1. Вебінар триватиме до 1 год 30 хв
2. Пишіть свої питання в чаті вебінару, коротко та по суті
3. Відповіді на усі запитання будуть в кінці вебінару
4. Ставте “👍” якщо чиєсь запитання актуальне для вас
5. Не надсилайте персональні дані в чат
6. Запис вебінару буде на сайті ua.opora.uk
7. Із додатковими запитаннями звертайтеся до нас на help@opora.uk
8. Для технічної підтримки пишіть нам у чат вебінару
9. Використовуйте емоджі, щоб виразити підтримку

Ведеться відеозапис вебінару



ХТО МИ?

 - благодійна організація, яка допомагає українцям стало будувати своє життя у Великобританії

ЩО МИ РОБИМО?

- Інформаційні канали та групи підтримки
- Гіди щодо життя у UK
- Онлайн асистент 24/7
- Проект психологічної підтримки

План вебінару

1. Як виглядає процес оренди житла у Великобританії?
2. Зміни на ринку оренди у Великобританії: 2022 → 2025
3. Чи є допомога з оплатою житла?
4. Поширені ситуації:
 - a. Я орендую приватне житло, і мій договір скоро закінчується
 - b. Я живу зі спонсором. Що робити, якщо він просить виїхати?
 - c. Моя віза Ukraine Scheme скоро закінчується, я хвилююся!
 - d. Я планую повернутися в Україну чи їхати до іншої країни
5. Списки для переїзду: як зробити все без стресу?
6. А як щодо іпотеки замість оренди?
7. Корисні ресурси та посилання
8. Питання та відповіді



Процес оренди та поради

Як виглядає процес оренди житла у Великобританії

1. Перегляд оголошень

Доведіть, що з вами легко мати справу, ви відповідальні й охайні

Підготуйте всі документи

Не платіть нікому нічого до перегляду житла

Сподобалося? Одразу скажіть: «Ми готові зняти!»

2. Запит на перегляд

3. Holding deposit

Holding deposit обмежений 1 тижнем оренди. Не платіть готівкою. Краще на банківський рахунок

Перевірте лендлорда

Надайте чесну інформацію

Підготуйте payslips за 3 міс / докази UK доходу та код "right to rent" + reference letter від спонсора

4. Перевірка (referencing)

5. Підписання договору оренди

Уважно прочитайте весь договір

Не платіть поки договір не підпишуть обидві сторони

Rental (security) deposit - до 5 тижнів оренди

Не платіть готівкою. Краще на банківський рахунок

6. Сплата rental deposit і X міс оренди

7. Заселення!

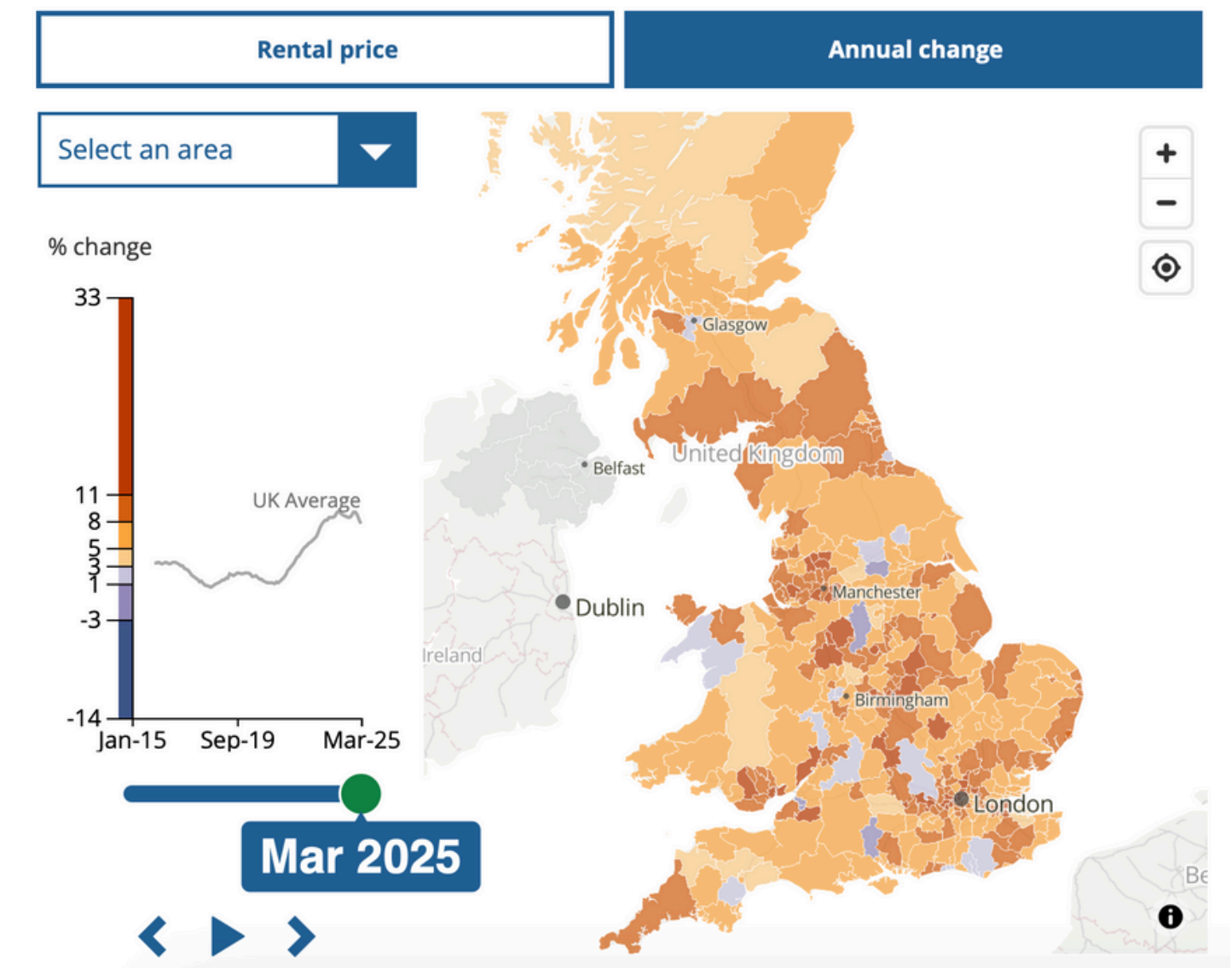
Складіть опис житла, зробіть фото всіх пошкоджень

Повідомте про зміну адреси та зареєструйтесь для сплати council tax (якщо він на вас)

Зміни на ринку оренди в UK: 2022 → 2025

1. Орендна плата зросла в середньому на 22,6% з I кв. 2022 по I кв. 2025, +7,7% лише за останні 12 місяців
2. Менше житла для оренди: лендлорди масово продають!
3. Ставки LHA *нарешті* підвищили у квітні 2024: житлова допомога через Universal Credit / Pension Credit зросла
4. Менше підтримки українців: фінансування кансілам зменшили з £10,500 до £5,900/особу за тих, хто приїхав після січня 2023.
5. Renters' rights bill зараз на розгляді - пропонується скасування виселення без причин (no-fault evictions), обмеження підняття оренди до 1 разу на рік за ринковим рівнем. Це зробить пошук житла *складнішим*
6. Візові труднощі: через вплив строку дії віз за Ukraine Scheme → складніше продовжити або знайти нову оренду

Average private rent and annual inflation, local authorities in England and Wales and broad rental market areas in Scotland and Northern Ireland, January 2015 to March 2025



Інтерактивна карта від ONS з вартістю оренди та темпами її зростання

Renters' Rights Bill → очікується як закон у 4кв. 2025

1. **Скасування виселень за section 21 'no-fault'.** Всі оренди стануть періодичними. Лендлорд повинен мати законні підстави для виселення, а не «без причини»
2. **Обмеження на підвищення £ + право на оскарження.** Оренда зможе підвищуватись раз на рік із письмовим повідомленням. Орендарі можуть оскаржити це
3. **Обов'язкове членство лендлордів у landlord ombudsman.** Нова безкоштовна система розв'язання спорів: може вимагати вибачень, ремонтів, компенсацій
4. **Національна база даних приватних лендлордів (PRS).** Лендлорд повинен зареєструвати себе та житло. Порушникам - штраф / позбавлять права на виселення
5. **Заборона дискримінації орендарів із дітьми та/або на бенефітах.** Лендлорд не матиме права відмовити орендарю тільки через наявність дітей або отримання виплат - навіть якщо це прописано в іпотеці/страховці
6. **Заборона орендних торгів.** Лендлорд або агент має вказати фіксовану орендну плату та не може приймати пропозиції оплати вище за цю суму
7. **Обмеження передоплати за оренду.** Лендлорд не може вимагати більше ніж 1 місяць оренди наперед
8. **Право на запит про утримання домашніх тварин.** Орендар має право звернутися із запитом дозволити тварину. Лендлорд повинен обґрунтовано розглянути його. Може вимагати страхування на випадок пошкоджень.
9. **Decent Homes Standard для приватної оренди.** Вперше приватне житло має відповідати стандарту гідного житла. Місцеві кансіли зможуть впливати на це.
10. **Розширення Awaab's Law на приватну оренду.** Лендлорд зобов'язаний усувати серйозні ризики для здоров'я (напр., плісняву) у встановлені терміни. Інакше - штраф або суд.

Як вести переговори...

...з агенціями

- Платоспроможність
- Орендуєте надовго
- Готові заселитися
- Місцева прив'язка
- Не говоримо зайвого

...з лендлордами

- Рекомендації лендлорда
- Або лист від спонсора
- Охайні та надійні
- Орендуєте надовго
- Місцева прив'язка

...з кансілом

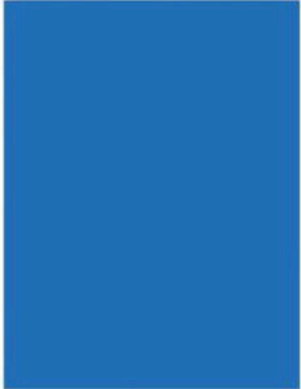
- Спонсор виселяє скоро!
- Є діти / пенсіонери
- Низький дохід
- Потрібна допомога
- Нагадуйте про себе!

А якщо лендлорди/агенції питають про візу?

1. Ukraine Scheme / UPE дають вам право оренди в UK
2. **Право оренди зберігається** поки ви чекаєте рішення по UPE згідно Section 3c (шаблон листа-пояснення)
3. Надавайте share code "right to rent" як підтвердження
4. Якщо share code не генерується, лендлорд/агенція може перевірити вас через landlord's checking service
5. "Right to rent" має бути чинним **на день початку(!) договору оренди**, а НЕ на увесь його період
6. Лендлорд/агенція має перевірити його за 1-2 місяці перед закінченням візи, для всіх проживаючих 18+

Так, відмова у оренді лише через тривалість візи - є непрямою дискримінацією. Але переговори варто вести чітко, нейтрально і коректно.

Right to rent



You have the right to rent until you get a decision on your application to stay in the UK. This includes during any appeal or administrative review that was made in the UK within the required deadlines.

You will need to prove your right to rent again in one year, or if you move home.

Rotate ↻

Prove your right to rent

To share your details with a landlord or agent, you need to create a right to rent share code.

Get a share code

Details to give your landlord or agent

Share code



This code is valid until 15 August 2025.

What to do next

- 1 Give the share code and your date of birth to the person you want to prove your right to rent to.
- 2 To see your right to rent, they must enter the share code and your date of birth at www.gov.uk/view-right-to-rent.
- 3 Contact them to make sure they have all the information they need.

А якщо лендлорди/агенції питають про візу?

1. Ukraine Scheme / UPE дають вам право оренди в UK
2. **Право оренди зберігається** поки ви чекаєте рішення по UPE згідно Section 3с (шаблон листа-пояснення)
3. Надавайте share code “right to rent” як підтвердження
4. Якщо share code не генерується, лендлорд/агенція може перевірити вас через landlord's checking service
5. “Right to rent” має бути чинним **на день початку(!) договору оренди**, а НЕ на увесь його період
6. Лендлорд/агенція має перевірити його за 1-2 місяці перед закінченням візи, для всіх проживаючих 18+

Так, відмова у оренді лише через тривалість візи - є непрямою дискримінацією. Але переговори варто вести чітко, нейтрально і коректно.

What if the Visa runs out throughout the tenancy?

It is still fine to proceed with the tenancy with a tenant whose Visa expires during the tenancy as long as their visa is valid on the day that the tenancy commences and you keep records of the checks that you have done. You just need to ensure that you or the landlord conduct follow up checks.

Рекомендації сервісу референсинга

How often do I need to check an occupier's right to rent information?

This will depend on whether you establish the occupant has a **permanent** or **time-limited right to rent**.

For those occupants who have a permanent right to rent, you need only check their documents once before the **original** tenancy commences.

For those with a time-limited right to rent, you need to keep a note of when the time limit on their stay expires and check shortly before this time limit expires. For example, if someone has a visa for 3 years, a follow-up check should be performed one or two months prior to it expiring.

However, you should be aware that a properly done right to rent check will always protect you from prosecution for at least 12 months. This means that a tenant who has a right to stay in the UK for six months can still be given a 12 month tenancy. Similarly, you only need to perform a follow-up check 10 or 11 months after your previous right to rent check.

Рекомендації від асоціації лендлордів

Дозволені платежі

Holding deposit

- Макс. 1 тиждень оренди
- Якщо зняли житло: вираховується з rental deposit
- Якщо не зняли житло, повертається якщо лендлорд вирішив не здавати вам
- не повертається якщо ви
 - надали неправдиву інфу
 - чи не маєте права на оренду в UK

Rental (security) deposit

- Макс. 5 тижнів оренди
- Кладеться на захищений рахунок депозитної схеми
- Повертається якщо не пошкодили житло і не маєте заборгованостей за орендою/комунальними
- Це "застава" а не "орендна плата" (не покривається житловою допомогою)

Оренда

- Розраховується за тиждень або помісячно
- Зазвичай оплачується на початку кожного місяця але
- (за домовленістю) може платитися за кілька місяців наперед
- Іноді включає комунальні послуги
- Зазвичай не включає місцевий податок (council tax)

Житлова допомога

Housing element of Universal Credit

- Обмежена лімітом LHA (Local Housing Allowance)
- Сума розраховується на домогосподарство по нормі кімнат. Ви можете зняти як менше так і більше житло
- Не покриває комунальні послуги та council tax
- Оформлюється через онлайн-кабінет UC

Housing benefit on Pension Credit

- Обмежена лімітом LHA (Local Housing Allowance)
- Сума розраховується на домогосподарство по нормі кімнат. Ви можете зняти як менше так і більше житло
- Не покриває комунальні послуги та council tax
- Оформлюється через місцеву раду (local council)

Discretionary Housing Payment (DHP)

- Додаткова допомога на розсуд місцевої ради
- Може покрити різницю між LHA і реальною вартістю оренди, частково або повністю, депозит і передоплату
- Ви маєте вже отримувати Universal Credit або Housing Benefit (як пенсіонер)
- Оформлюється через місцеву раду (local council)

Детальний калькулятор бенефітів
<https://benefits-calculator.turn2us.org.uk/>

Передоплата оренди і бенефіти

Якщо ви платите оренду за 6 чи 12 міс наперед

- Це все одно вважається "орендою"
- Подавайте на housing part of Universal Credit або Housing Benefit
- Врахуйте що ви отримуватимете компенсацію помісячно
- Holding deposit, rental (security) deposit, комуналку і місцевий податок (council tax) **не** компенсують

Приготуйте докази походження коштів для передоплати

- Для соціальних служб це нетипова ситуація
- Задекларуйте це як заощадження при оформленні Universal Credit
- Договір позики, якщо це позичені гроші
- Не розраховуйте на DHP



Треба порада щодо бенефітів?
www.citizensadvice.org.uk

Міфи vs реальність про оренду житла в UK

Реальність

- Велика конкуренція на ринку оренди
- Фінансова нестабільність
- Менше лендлордів і доступного житла
- Різке зростання орендної плати з 2022

Орендувати складно не тому, що ви українці - а тому, що зараз складно **всім**.

Лендлорди хочуть:

- Своєчасну оплату оренди
- Дбайливе ставлення до житла
- Офіційного та довгострокового орендаря
- Уникнути ризиків перенаселення житла

Міфи

1. «Ніхто не здає житло українцям!»
2. «Ніхто не здає сім'ям з дітьми/на бенефітах»
3. «Є негласні правила щодо кількості кімнат»
4. «Краще переїхати до Лондона...»
5. «Допомога є тільки для Homes for Ukraine»
6. «Якщо заплачу за 6 місяців наперед - не буде житлової допомоги / housing benefit»

**“Я орендую приватне житло, і
мій договір скоро закінчується”**

Варіант 1: продовжити поточну оренду

Поставте нагадування за 3–4 міс до завершення вашого поточного фіксованого контракту - це час обміркувати плани:

Ви задоволені житлом, районом і вашим орендодавцем?

Яка дата закінчення вашої візи, і які плани на наступні 6–12 міс?

Перевірте доступні варіанти житла у вашому районі. Подумайте про умови / людей у вашому поточному контракті. Хочете щось змінити?

Новий фіксований договір	Періодичний договір
Ціна оренди може зрости, але потім фіксується на 6–12 міс	Підвищення ціни - за поточним договором, має бути <i>розумним</i>
Лендлорд не може припинити оренду раніше - більш стабільно. Але(!): ви теж не можете просто переїхати	Будь-яка сторона (ви / лендлорд) може припинити оренду з попередженням за 1–2 міс. Гнучко, але ризиковано
Можна змінити мешканців, домовитись про інші умови - наприклад, дозволити тварин	Поточні умови діють далі, якщо ви з лендлордом не підписали додаткову угоду
Зверніть увагу на: занадто велике підвищення оренди, приховані невігідні умови	Зверніть увагу на: різке зростання оренди, плани лендлорда продати житло

Варіант 2: шукати нову оренду та переїхати

Якщо вас не влаштовує поточна оренда і/або ви хочете переїхати - подбайте про те, щоб у вас було достатньо часу

Перевірте доступні варіанти житла у вашому районі. Призначайте перегляди за 2–3 міс до бажаної дати переїзду

Обов'язково подайте повідомлення про припинення оренди Notice to quit у правильному форматі та вчасно!

Заплануйте витрати на переїзд, holding / rental депозит і перші платежі за оренду

 **OPORA: житло у Великобританії**

 **Список справ при виїзді з орендованого житла в UK** 

1. Письмове повідомлення про виїзд:

- Повідомте свого лендлорда / агенцію письмово про рішення виїхати, згідно умов вашого договору оренди. Більшість з них вимагають попередження щонайменше за місяць для періодичної оренди, але точний період буде детально вказаний у вашій договорі.
- Підтвердіть останній день оренди в письмовій формі.

2. Почніть пакувати речі заздалегідь, щоб мати достатньо часу на пакування та прибирання. Подумайте про продаж, пожертвування або утилізацію речей, які вам більше не потрібні.

3. Безпосередньо перед виїздом:

- Зробіть ретельне прибирання помешкання. Приберіть всі кімнати, включаючи підлогу, вікна та стіни.
- Переконайтеся, що побутова техніка, така як холодильник, духовка та пральна машина, очищена.
- Усуньте пошкодження понад нормальний знос (normal wear and tear), які сталися під час вашого перебування.
- Поверніть будь-які зміни (наприклад, пофарбовані стіни) до початкового стану, якщо ви не отримали письмового дозволу їх робити

Використовуйте наш moving out чек-лист

платите за них). Повідомте їм остаточні показники всіх лічильників у день виїзду і зробіть їх фото.

- Зайдіть на сайт консіла і повідомте про виїзд, щоб вам перестали нараховувати консіл такс (якщо по договору ви його платите)
- Зробіть фото та/або відеозаписи житла (всі кімнати, побутова техніка, сад) в день, коли ви виїжджаєте. Це будуть докази його стану.
- Поверніть всі ключі лендлорду/ агенції та напишіть листа про це щоб було письмове підтвердження того, що ви повернули ключі.

5. Після виселення одразу займіться поверненням орендного депозиту, якщо ви його вносили:

- Зверніться до схеми захисту депозитів (в UK їх три: [DPS](#), [MyDeposits](#) та [TDS](#)). Лендлорд/агенція мала повідомити вам після заселення, у якій з цих схем зберігається ваш депозит.
- Ініціюйте процес повернення депозиту, у своєму онлайн-кабінеті на сайті схеми захисту депозитів. Не чекайте що хтось (лендлорд/агенція чи консіл) це зробить за вас. Якщо є проблеми з входом в онлайн-кабінет, шукайте інфо на сайті схеми або контакуйте з їх службою підтримки.
- За відсутності суперечок, депозит повинен бути повернутий вам протягом 10 днів. Якщо лендлорд вважає що що з депозиту має бути вирахувана сума (за пошкодження понад [нормальний знос](#), прибирання і тд), він повинен надати докази. Якщо ви не згодні з цим, скористайтеся процесом вирішення спорів ([dispute](#)) від схеми захисту депозитів.

Поширені помилки при виїзді з орендованого житла

- Не залишили собі достатньо часу на пошук кращого варіанту. Невдалий час через візу
- Не подали повідомлення про виїзд; зробили це неправильно / через невірні канали
- Виїзд без повного прибирання - особливо кухня, ванна, килими
- Не зробили фото всього житла у день виїзду
- Забули зняти фінальні показники лічильників
- Не звернулися за поверненням депозиту через депозитну схему
- Не врахували витрати на переїзд / перехідний період (подвійна оренда, депозити)



**“Я живу зі спонсором. Що
робити, якщо він просить
виїхати?”**

Варіанти житла після завершення спонсорства

1. Орендувати самостійно

- Потрібна стратегія та витримка:
 - Пошук житла займає 3–10 тижнів
 - У середньому - 50–80 контактів
 - Складно без знання англійської
- Потрібно пройти перевірку фінансової спроможності, надати гаранта і/або заплатити 6–12 місяців оренди наперед
- Складнощі та витрати на переїзд

2. Homelessness > social/council житло

- У більшості регіонів — довгі черги: це не варіант, якщо ви не в пріоритетній групі
- Можуть кілька разів переселяти між тимчасовим житлом → втрата стабільності

3. Орендувати у колишнього спонсора

- Легше, ніж орендувати самостійно
- Мінімум паперової роботи
- Можна отримувати житлову допомогу
- Не потрібно переїжджати

Подача на бездомність, якщо спонсор виселяє

- Спонсорство **НЕ** планувалося для довгострокового проживання. Треба завчасно планувати самотійне життя
- **Якщо ви ризикуєте втратити житло (протягом наступних 56 днів):**
 - Повідомте кансіл письмово (додайте листа від спонсора або родича)
 - Кансіл має розпочати процедуру запобігання бездомності та скласти персональний план
 - Вони можуть запропонувати:
 - Допомогу з депозитом і оплатою першого місяця оренди
 - Нового спонсора (рідко)
 - Чергу на соціальне житло (довгу!)

Якщо ви уже стали бездомними зараз:

- Кансіл має розглянути вашу ситуацію
- Якщо ви маєте право на допомогу - можуть надати тимчасове житло (готель, хостел, шелтер)
- Вас можуть багато разів переселяти між тимчасовим житлом, поки не знайдуть довгострокове
- Тимчасове житло **не** є безкоштовним - ви сплачуєте через housing benefit
- Якщо маєте право, вам зроблять остаточну пропозицію (наприклад, новий спонсор, соціальна або приватна оренда)
- ⚠ Не відмовляйтесь від цієї пропозиції - це може припинити ваше право на допомогу

Соціальне житло: реальність

- 1,33 млн родин у черзі на соціальне житло
- Середній час очікування - 5,5 років; у деяких регіонах - понад 25 років
- Житло для родин яким треба 3+ кімнати) має найдовший термін очікування - у деяких частинах Лондона понад 100 років
- Система пріоритетності (banding):
 - Band A: Терміново (серйозні проблеми зі здоров'ям, домашнє насильство)
 - Band B: Високий пріоритет (перенаселення, серйозні медичні потреби, бездомність, якщо кансіл має щодо вас зобов'язання)
 - Band C/D: Низький пріоритет (загальні потреби) - зазвичай потрапляєте сюди
 - Ваш band залежить від політики кансіла

Не очікуйте, що соціальне житло вам “просто дадуть”

Вас, найімовірніше, попросять “робити ставки” (bid) на житло. На кожне житло - буде конкуренція з приблизно 50–100 ставок

Житло буде у базовому стані, без меблів і килимів. Витрати на облаштування можуть бути високими: £1500 килими, £800 меблі, £850 побутова техніка, £200 фарбування стін

Цитата працівника кансіла: *«Бездомність - це НЕ швидкий шлях до соціального житла»*

Ви також можете “Rent a Room” у свого екс-спонсора

	Homes for Ukraine	Rent a Room
Дохід спонсора	Виплата подяки обмежена £350/міс. за адресу. Оренду брати не можна	Будь-яка розумна орендна плата за згодою
Council tax	Гостей не враховують, наче їх немає	Lodger також не враховується
Комунальні	«Розумна» компенсація за факт. споживання	Зазвичай включено в орендну плату
Податки	Thank you виплати не оподатковуються	До £7,500 на рік - не оподатковується
Документи	Ніяких	Договір оренди + підтвердження оплати
Виселення	Дуже швидко, навіть в 1 день	Не можна припинити під час фіксованого терміну; далі - з «розумним» попередженням

**“Я планую повернутися до
України чи їхати до іншої
країни”**

Підготовка до виїзду в Україну чи іншу країну

- Ретельно сплануйте від'їзд: своєчасно заверште оренду / обговоріть виїзд зі спонсором
- Залиште активним свій британський банківський рахунок ще на певний час - для можливих платежів
- Також залиште активним свій британський номер телефону ще на кілька місяців - на випадок проблем
- Повідомте про виїзд роботодавця, HMRC, кансіл (council tax), DWP (Universal Credit, Pension Credit), постачальників комуналки та інтернету, тощо
- Погасіть усі борги перед від'їздом. Невирішені питання можуть переслідувати вас за кордоном


OPORA: інформаційний канал


OporaBlog

Якщо ви прийняли рішення виїхати з UK остаточно



!! ✈️ Якщо ви прийняли рішення виїхати з UK

Прочитайте нашу статтю про виїзд назовсім

✓ читати <http://bit.ly/42mQAGQ>

Якщо ви знаходитесь в UK та прийняли рішення виїхати назовсім (зараз або у найближчому майбутньому) - важливо правильно організувати цей процес, поки ви ще тут.

У цьому блозі ми розглянемо основні кроки, які потрібно зробити, щоб спланувати переїзд правильно і без проблем. Ми поговоримо про:

**“А як щодо іпотеки замість
оренди?”**

А як щодо іпотеки замість оренди?

Що потрібно знати

1. Більшість кредиторів не схвалють заявку, якщо:

- У вас менше ніж 2–3 роки до закінчення візи
- У вас немає стабільної роботи/доходу в UK
- У вас немає кредитної історії в UK

2. Якщо у вас віза Ukraine Scheme / UPE:

- Це тимчасова віза - вона не зараховується до права на постійне проживання (ILR)
- Кредитори можуть вважати вас “позичальником з високим ризиком” навіть якщо у вас гарний дохід

3. Деякі російсько-/україномовні “радники” можуть просувати іпотечні угоди, які вигідні **їм**, а не вам!

Ризик	Пояснення
 Угоди займають час	Завершення угоди може тривати 3–9 міс - ризиковано, якщо ситуація з візою нестабільна
 Невраховані витрати	Юридичні послуги, оцінка, комісії кредитора = до £2,000–£4,000
 Збільшення платежів	% може зрости - платежі фіксують на 2-5 років: не гарантовані як постійні
 Тривалі зобов'язання	£ за дострокову виплату, обмеження оренди: важко змінити плани
 Візовий статус	Володіння нерухомістю не дає права на візу або статус в UK

Корисні ресурси

Перегляньте корисні ресурси від OPORA



[Гід про оренду в UK](#)



[Головний інфо-чат](#)



[Онлайн-асистент](#)

Питання?