

УДК 342.7

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.03.12>

## ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОНАННЯ НОВИХ ДЕРЖАВНИХ ПРОГРАМ ЖИТЛОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА УМОВ УЧАСТІ В НИХ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ ТА ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ

**Мазур Л.Б.,***кандидат юридичних наук, слухач,  
Національний університет оборони України***Медвідь Л.П.,***кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри військового права та правоохоронної діяльності,  
Національний університет оборони України  
ORCID: 0000-0002-0035-9748*

**Мазур Л.Б., Медвідь Л.П. Оцінка ефективності виконання нових державних програм житлового забезпечення за умов участі в них військовослужбовців та членів їх сімей.**

У статті проводиться порівняльний аналіз оцінки ефективності нових державних програм житлового забезпечення, враховуючи специфіку участі в них військовослужбовців та членів їх сімей, а саме: довгострокове іпотечне кредитування «ЄОселя», оренда власного житла з правом викупу «Domivka+». Автори статті зазначають, що після широкомасштабного вторгнення російської федерації на територію України умовами державних житлових програм було визначено пріоритетне право участі в них військовослужбовців за контрактом та членів їх сімей на пільгових умовах за рахунок державної підтримки. Аналіз статистичних даних дозволив дослідникам зазначеної в статті тематики встановити, що популярність таких державних програм серед військовослужбовців набула особливого значення. Зазначене обумовлене наявністю багатотисячної житлової черги та невідповідністю нормативно-правового регулювання існуючого механізму житлового забезпечення вимогам сучасної державної політики, що на власне переконання авторів стало передумовою впевненості військовослужбовців у безперспективності механізму реалізації конституційної гарантії отримання безкоштовного житла. Дослідження базується на аналізі результатів виконання програм, оцінці їх впливу на житлові умови учасників та виявленні факторів, що впливають на їх ефективність. Акцентовано увагу на нові зміни до законодавства з питань соціального забезпечення щодо компенсації частини першого внеску за кредитом та інших факторів, що стимулюють військовослужбовців до проходження військо-

вої служби за контрактом. В ході дослідження встановлено, що такі зміни передбачають пільги тільки для тих військовослужбовців, які укладають контракт вперше. Дослідники пропонують внести зміни до законодавства щодо вирішення питання компенсації частини першого внеску за кредитом за рахунок Міністерства оборони України для військовослужбовців, які роками стоять на квартирній черзі та проходять службу на умовах чергового контракту, що вирішить проблему соціальної несправедливості. Автори використовують аналіз статистичних даних, опитування та інші методи для визначення переваг та недоліків зазначених програм. Отримані результати дозволяють зробити висновок про ефективність нових державних програм житлового забезпечення за умов участі в них військовослужбовців та членів їх сімей та визначити можливі шляхи їх подальшого вдосконалення.

**Ключові слова:** житлове забезпечення, державні програми, військовослужбовці, ефективність, оцінка, іпотечне кредитування, «ЄОселя», оренда з правом викупу, «Domivka+».

**Mazur L.B., Medvid L.P. Assessment of the effectiveness of new government housing programs for military personnel and their families.**

The article provides a comparative analysis of the effectiveness of new government housing programs, taking into account the specifics of their participation by military personnel and their families, namely: long-term mortgage lending «eOsele», renting their own housing with the right to buy back «Domivka+». The authors of the article note that after the full-scale invasion of the Russian Federation into the territory of Ukraine, the conditions of state housing programs have determined the priority right of participation in

them for contract servicemen and their families on preferential terms at the expense of state support. Analysis of statistical data allowed the researchers of the topic mentioned in the article to establish that the popularity of such state programs among military personnel has acquired special significance. This is due to the presence of a multi-thousand housing queue and the inconsistency of the normative-legal regulation of the existing housing provision mechanism with the requirements of modern state policy, which, in the authors' opinion, became the basis for the confidence of military personnel in the hopelessness of the mechanism for implementing the constitutional guarantee of receiving free housing. The study is based on an analysis of the results of the implementation of the programs, an assessment of their impact on the living conditions of the participants, and the identification of factors that affect their effectiveness. Attention is drawn to the new changes to the legislation on social security regarding the compensation of part of the first installment for a loan and other factors that stimulate military personnel to serve in the military under a contract. In the course of the study, it was found that such changes provide benefits only for those military personnel who enter into a contract for the first time. The researchers propose to amend the legislation to resolve the issue of compensating part of the first installment for a loan at the expense of the Ministry of Defense of Ukraine for military personnel who have been on the housing queue for years and serve under the terms of a regular contract, which will solve the problem of social injustice. The authors use statistical data analysis, surveys, and other methods to identify the advantages and disadvantages of these programs. The results obtained make it possible to draw a conclusion about the effectiveness of new government housing programs for the participation of military personnel and their families in them and to determine possible ways for their further improvement.

**Key words:** housing provision, government programs, military personnel, effectiveness, assessment, mortgage lending, «eOsele», rent with the right to buy back, «Domivka+».

**Постановка проблеми.** Система житлового забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей передбачає отримання службового житла або квартири у приватну власність. Таким чином, чинне законодавство гарантує отримання безкоштовного житла для цієї категорії громадян. З урахуванням зазначеного, система, закладена ще за радянських часів, маючи за правову основу положення Житлового Кодексу України та Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів

їх сімей», в сучасних умовах працює неефективно, що призводить до погіршення ситуації.

Стратегія національної безпеки України від 2020 року серед напрямів та завдань реформування й розвитку сектору безпеки і оборони визначає, зокрема, що Україна зміцнить бойовий потенціал ЗСУ, інших органів сил оборони шляхом поліпшення правових, матеріальних, психологічних та соціальних умов служби. При цьому держава буде утверджувати принцип нульової толерантності до корупції [1]. Стратегічний оборонний бюлетень України від 2021 року серед низки проблем функціонування сил оборони в умовах існуючих та потенційних загроз окремо виділяє недостатній рівень забезпечення мотивації для проходження військової служби, житлову проблему, небажання особового складу продовжувати військову службу та інше [2].

Отже, станом на квітень 2024 року залишається не виконаним завдання Стратегічного оборонного бюлетеня України в частині розроблення та затвердження Кабінетом Міністрів України Концепції забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей. Запровадження якої є необхідною умовою для формування сучасних організаційних засад запровадження нових фінансових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та вирішення найбільш нагальних проблем цієї сфери.

Проте, незважаючи на проблему неналежного стану нормативно-правового регулювання системи житлового забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей, державою запроваджуються нові програми житлового забезпечення, які передбачають участь в них зазначеної категорії громадян, що дає їм можливість реалізувати своє право на отримання власного житла на пільгових умовах за рахунок державної підтримки.

**Метою дослідження** є аналіз ефективності реалізації нових державних програм житлового забезпечення на умовах участі в них військовослужбовців та членів їх сімей, а саме: довгострокового іпотечного кредитування «eOsele» та нової державної програми, яка передбачає оренду власного житла з правом викупу «Domivka+». Досягнення мети передбачає: аналіз результатів виконання зазначених програм, оцінку їх впливу на житлові умови військовослужбовців та членів їх сімей та виявлення факторів, що впливають на їх ефективність.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання житлового забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей досліджували такі вітчизняні науковці, як І. Автушенко [3], Н. Купянська, Л. Мойсей, Т. Тодорошко, М. Шиллюк, Л. Зін'як [4]; І. Марко, Є. Марко, І. Чернишова [5]; А. Мельник та інші. В своїх дослі-

дженнях науковці висловлюють різні погляди на проблему запровадження нових фінансових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

Наприклад, І. Автушенко [3] слушно зосередила увагу на проблему дотримання єдиної державної стратегії розв'язання соціальних проблем військовослужбовців та членів їхніх сімей.

Дослідженням проблем правового регулювання механізму реалізації забезпечення житлом військовослужбовців ЗСУ та членів їхніх сімей займалися Л. Зіняк та М. Ахметханов, які в своїх наукових публікаціях надали пропозиції щодо покращення стану житлового забезпечення військовослужбовців з урахуванням міжнародного досвіду [4, с. 50–54].

Цікавим є аналіз досвіду країн-членів НАТО щодо забезпечення соціальних гарантій військовослужбовців І. Марко, Є. Марко та І. Чернишова [5, с. 140]. В своїх роботах науковці запропонували вирішення проблеми соціального забезпечення військовослужбовців, а саме: питання житлового забезпечення з урахуванням зарубіжного досвіду. Так, за пропозиціями І. Марко, Є. Марко та І. Чернишової джерелом покращення житлового забезпечення є «надання кредиту на житло або самого житла на пільгових умовах». Автори вказують на те, що «це має бути прописано в довгостроковому контракті на службу в ЗСУ або іншому військовому формуванні, що безпосередньо стимулюватиме до проходження служби» [5, с. 141].

Враховуючи запровадження державних житлових програм, що передбачають участь в них військовослужбовців, лише з 2022 року, варто зазначити, що стан дослідження ефективності державних програм в наукових колах є новим та актуальним напрямком наукових досліджень.

**Виклад основного матеріалу.** Офіційна статистика свідчить про наявність та поступове збільшення попиту військовослужбовців та членів їх сімей на участь в державних програмах забезпечення доступним житлом. Причиною підвищеного зацікавлення зазначеної категорії осіб до умов державних програм житлового забезпечення є наявність житлової черги, яка щороку має тенденцію до зростання та радянські підходи вирішення питання забезпечення житлом. Зазначені причини породжують впевненість військовослужбовців у неможливості реалізувати конституційну гарантію на безкоштовне отримання житла.

На сьогоднішній день, серед всіх державних програм забезпечення житлом, умови яких передбачають участь військовослужбовців та членів їх сімей, найбільш ефективною і дієвою є державна програма «ЄОселя», стан виконання якої, враховуючи лише дворічний термін з моменту її запровадження, є вкрай ефективним.

Згідно статистичних даних Міністерства економіки України станом на квітень 2024 року 9 500 українських родин взяли кредити на придбання житла за програмою «Оселя», загалом майже на 15 млрд грн., 30% з них – на купівлю житла першого продажу. З початку 2024 року іпотечні кредити за цією програмою взяли 3200 родин на понад 5 млрд грн. Більшість позичальників – військовослужбовці та правоохоронці (85%). Щодо регіонального розподілу, то більш за все виданих кредитів приходиться на Київську область, місто Київ, Чернігівську область. Найбільшу кількість кредитів видали «Ощадбанк» (3186) та «ПриватБанк» (2182) [6].

Постановою Кабінету Міністрів України від 28 січня 2020 року № 28 було затверджено «Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів», яким визначено умови, критерії та механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів за рахунок фінансової державної підтримки позичальників іпотечних кредитів (далі – Порядок). Відповідно до Порядку рішенням Ради Фонду розвитку підприємництва було затверджено Програму здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 7%», що реалізовувалась Урядом України за ініціативи Президента України через Фонд розвитку підприємництва [7].

У першому півріччі 2022 року внаслідок широкомасштабного вторгнення російської федерації на територію України, державна програма «Доступна іпотека під 7%» зазнала змін. Так, постановою Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 року № 856 було затверджено «Умови забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України» (далі – Умови або державна програма «ЄОселя»), яка реалізується Міністерством економіки України спільно з Міністерством цифрової трансформації України та ПрАТ «Укрфінжитло» за ініціативи Президента України [8].

Приватне акціонерне товариство «Українська фінансова житлова компанія» (далі – Укрфінжитло), 100 відсотків акцій якого належить державі в особі Міністерства економіки України, відповідно до Умов забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України, затверджених постановою КМУ від 02.08.2022 №856, здійснює заходи із забезпечення житлом громадян України, в тому числі військовослужбовців та членів їх сімей.

Станом на сьогодні програма доступного іпотечного кредитування (далі Програма) доступна для військовослужбовців, працівників правоохоронних та силових відомств, а саме: військовослужбовці Збройних Сил за контрактом, Служби безпеки України, Служби зовнішньої розвідки,

Головного управління розвідки Міноборони, Національної гвардії, Держприкордонслужби, Управління державної охорони, Держспецзв'язку, Держтрансслужби, військові прокурори Офісу Генерального прокурора, особи рядового і начальницького складу ДСНС, співробітники Служби судової охорони, особи начальницького складу управління спеціальних операцій Національного антикорупційного бюро, поліцейські та члени їх сімей [8].

При цьому, частина процентної ставки для таких позичальників компенсується Укрфінжитлом до рівня 3% річних. Для учасників бойових дій, ветеранів, ВПО, інших громадян, які не мають у власності житла або хочуть збільшити його площу, ставка – 7%.

За умовами програми можна придбати квартиру або будинок, при цьому площа квартири визначається з розрахунку 52,5 кв. м на одну особу плюс 21 кв. м на кожного наступного члена сім'ї. Нормативна площа житлового будинку для сім'ї з однієї особи – не більше 62,5 кв. м загальної площі та додатково 21 кв. м – на кожного наступного члена сім'ї [8].

Варто зазначити, що умовами програми передбачено, що роботодавцем кандидата або заінтересованою стороною (центральні органи виконавчої влади, місцеві державні адміністрації, органи місцевого самоврядування, організації, підприємства, установи) може здійснюватися компенсація:

- першого внеску за кредитом, забезпеченим предметом іпотеки;
- частини процентної ставки;
- частини суми повернення кредиту.

Так, на початку 2024 року банками-учасниками програми укладено договори з обласними державними адміністраціями та місцевою владою щодо компенсації відсотків для військових у деяких регіонах України. На сьогодні вже в семи регіонах держави доступні програми часткової компенсації іпотечних кредитів в межах «ЄОселі». Місцева влада Закарпатської, Одеської, Львівської, Чернівецької областей та міста Кривого Рогу компенсує представникам окремих категорій позичальників відсотки за кредитом. Миколаївська обласна та Тернопільська місцева влада частково відшкодовують перший внесок.

Така допомога спрямована переважно на військовослужбовців ЗСУ, осіб з інвалідністю внаслідок війни, учасників бойових дій, ветеранів або тих, хто були звільнені з російського полону. Кожен з регіонів, які вже долучилися до програм компенсацій, обрали власний формат допомоги з купівлею житла за програмою «ЄОселі»: Закарпаття: компенсація 3% річних військовослужбовцям ЗСУ за контрактом та особам з інвалідністю внаслідок війни; Одещина: компенсація 3% для контрактників та силовиком;

Львівщина: компенсація 3% військовослужбовцям ЗСУ за контрактом та силовикам, ветеранам війни та УБД, особам з інвалідністю внаслідок війни; Буковина: компенсація 3% військовослужбовцям ЗСУ за контрактом та силовикам, ветеранам війни та УБД, особам з інвалідністю внаслідок війни та ВПО; м. Кривий Ріг: компенсація 3% військовослужбовцям ЗСУ та силовикам; Миколаївщина: часткове відшкодування першого внеску військовослужбовцям ЗСУ, які перебували у полоні РФ; Тернопіль: часткове відшкодування першого внеску контрактникам та силовикам.

Особливої уваги потребують зміни до деяких законодавчих актів України щодо окремих питань проходження військової служби, мобілізації та військового обліку, внесені на підставі Закону України від 11.04.2024 р. № 3633-IX. Згідно яких *статтю 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» доповнено пунктом 7<sup>1</sup> такого змісту: «7<sup>1</sup>. Військовослужбовці у разі укладення першого контракту мають право на компенсацію 50 відсотків першого внеску за кредитом, забезпеченим предметом іпотеки відповідно до Умов забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України, та додатково 100 тисяч гривень після першого року військової служби, та ще 100 тисяч гривень після другого. Компенсація надається військовослужбовцю лише один раз протягом усього часу проходження ним військової служби. Порядок та умови надання військовослужбовцям такої компенсації визначаються Кабінетом Міністрів України» [9].*

Метою запровадження зазначених вище змін є стимулювання молодих військовослужбовців до проходження військової служби за контрактом, в зв'язку з чим їм надається право на компенсацію половини першого внеску за кредитом та додаткові пільги при подальшому проходженні військової служби.

Таким чином, зміни до Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» розраховані лише на державну підтримку військовослужбовців, які уклали перший контракт, при цьому питання компенсації першого внеску за кредитом тим військовослужбовцям, які перебувають на черзі 15, 20 років, не мають власного житла і проходять військову службу вже на умовах третього контракту, залишається невирішеним. Враховуючи багатотисячну житлову чергу, участь в державній програмі довгострокового іпотечного кредитування за умовами «ЄОселі» для таких військовослужбовців є майже єдиним способом отримати власне житло за умови державної підтримки, але враховуючи відносно низький рі-



вень грошового забезпечення, кількість членів сім'ї, які перебувають на утриманні військовослужбовця, необхідність сплачувати за оренду житла та інші фактори, погашення першого внеску за власний рахунок військовослужбовця є обтяжливим.

З метою реалізації права військовослужбовців та членів їх сімей на житло ми пропонуємо запровадити механізм надання компенсацій іпотечного кредитування за умовами програми «ЄОселя» за рахунок Міністерства оборони України. Так, запровадження механізму компенсації шляхом сплати частини першого внеску за іпотечним кредитуванням в у відсотковому відношенні в залежності від вислуги років за рахунок Міністерства оборони України. Наприклад, компенсація першого внеску за рахунок Міноборони при наявності 5 років вислуги має становити 15 відсотків від суми першого внеску за договором іпотечного кредитування, який за умовами програми «ЄОселя» передбачає 20 відсотків від загальної вартості житла, 10 років – 30 відсотків, 15 років – 50 відсотків; 20 років – 100 відсотків першого внеску. Саме компенсація частини першого внеску за рахунок Міністерства оборони України, а у випадку наявності 20 років вислуги його повної компенсації, забезпечить можливість військовослужбовцям та членам їх сімей реалізувати омріяне право на житло шляхом іпотечного кредитування.

Для того, щоб навести приклад практичної реалізації програми «ЄОселя» ми пропонуємо розрахунок участі в програмі «ЄОселя» за умови придбання військовослужбовцем квартири у Києві. Так, військовослужбовець з вислугою 15 років військової служби має намір придбати двокімнатну квартиру площа якої становить 63 м<sup>2</sup>. Вартість такої квартири в м. Києві орієнтовно станом на лютий 2024 року становить 3500 000 грн. Перший внесок за умовами «ЄОселі» буде приблизно 600 000 грн., при цьому щомісячний платіж буде становити 12 000-12 500 грн. вже з урахуванням відсотків. Якщо до зазначеного розрахунку застосувати запропонований нами механізм компенсації частини першого внеску за іпотечним договором за рахунок Міноборони, то перший внесок буде становити 300 000 грн., щомісячний платіж під 3 відсотки річних буде становити 13 750 тис. грн.

З наведеного прикладу вбачається, що при застосуванні компенсаційного механізму частини першого внеску сума щомісячного платежу істотно не змінюється, але зменшення першого внеску вдвічі, сприяє зменшенню фінансового навантаження при укладенні договору іпотечного кредитування та його доступності для військовослужбовців та членів їх сімей. Варто зазначити, що в будь-якому випадку, сума щомісячного платежу в даному розрахунку є меншою

за суму середньої щомісячної орендної плати в місті Києві.

Якщо вартість 1 м<sup>2</sup> або площа бажаної квартири більші за визначені умовами програми, позичальник все одно може скористатись нею – але різницю треба буде додати до початкового внеску. Загалом банки-учасники визначають максимальну суму кредиту від 4 до 6 млн грн.

Такий механізм компенсації частини першого внеску за кредитом, забезпеченим предметом іпотеки, для Міністерства оборони не є обтяжливим з точки зору відсутності необхідності забезпечення військовослужбовців безкоштовним житлом за рахунок Міністерства оборони України, при цьому можна стверджувати, що його запровадження є реальним і дієвим способом покращення соціального захисту військовослужбовців та членів їх сімей.

Вважаємо, що недоліком в зазначеній програмі є сплата першого внеску, який повинен бути не менше 20% від вартості житла. Зазначене є перешкодою для участі військовослужбовців у програмі «ЄОселя», що пов'язано з порівняно невисоким рівнем грошового забезпечення військовослужбовців, що викликає відсутність необхідної суми коштів на особистих рахунках військовослужбовців для здійснення першого внеску за умовами участі в програмі.

Серед позитивних рис програми «ЄОселя» варто зазначити низьку ставку, можливість компенсації частини процентної ставки за кредитом за рахунок місцевих органів влади, а також той факт, що на вартість житла зафіксовану у гривні не впливатиме коливання курсу долара.

Другою ефективною державною житловою програмою є нова програма оренди з переважним правом викупу «Domivka+ орендууй та купиуй», яка розрахована на термін 10 років. Поки зазначена державна програма діє лише в м. Києві з лютого 2024 року, але найближчим часом буде введена в інших регіонах України [11].

Умови надання КП «Фінансова компанія «Житло-інвест» житла в оренду з переважним правом викупу було прийнято Рішенням II сесії IX скликання від 13.07.2023 № 6904/6945 Київською Міською Радою. На виконання зазначеного Рішення сесії було затверджено «Регламент» надання житла в оренду з переважним правом викупу. На відносини оренди, що регулюються цим Регламентом не поширюються положення законодавства, що регулює відносини фінансового лізингу [12].

На відміну від державної програми «ЄОселя» програма оренди з переважним правом викупу «Domivka+ орендууй та купиуй» при оформленні передбачає менший платіж за першим накопичувальним платежем в розмірі 5 відсотків від суми вартості квартири, але щомісячні платежі будуть більшими.

Подібні механізми існують у різних країнах світу. Наприклад, в США така угода відома як «lease with option to purchase» або «rent-to-own». У Великій Британії це називається «rent-to-buy» або «lease option» [11].

У програмі оренди з переважним правом викупу заявлено, що взяти участь у ній можуть усі охочі. Але найкращі умови передбачені для учасників бойових дій та їхніх сімей, а також внутрішньо переміщених осіб, що перебувають на квартирному обліку в Києві (для громадян, які потребують поліпшення житлових умов) – для них орендна плата буде вдвічі меншою.

Ще однією привабливою умовою програми є оренда з можливістю викупу вже збудованих та введених в експлуатацію квартир, готових для проживання.

Процедура оформлення оренди з правом викупу набагато простіша, ніж в програмі «ЄОселі». За умовами програми оренди з правом викупу орендар після вибору об'єкту оренди укладає угоду з переважним правом викупу. Вартість орендної плати та вартість щомісячних накопичувальних платежів на придбання об'єкту оренди залежить від загальної вартості квартири. Ціна квартири буде розбита на 120 місяців – тобто 10 років. Додатково орендар сплачує щомісячні комунальні платежі.

Виплатити квартиру можна через 10 років, або й швидше. Якщо орендар повністю погасив ціну квартири, розривається угода про оренду і укладається договір купівлі-продажу – для переходу права власності.

Вартість квартири буде зафіксована у гривнях, але друга частина щомісячної платні – оренда – переглядається незалежним оцінщиком кожного року.

Важливо звернути увагу на ціну оренди з правом першочергового викупу та оформлення. Так, на початковому етапі, згідно договору, треба одноразово сплатити перший накопичувальний платіж – 5% від ціни квартири за перший та останній місяці, а також резерв непередбачених витрат (3–5%). У сумі – це вже 15%. Також щорічно необхідно сплачувати страховий платіж.

Важливо зазначити, що щомісячний платіж орендаря складається фактично з трьох частин: оренда (винагорода орендодавця), накопичувальний платіж (ціна квартири, розділена на 120 місяців), комунальні виплати.

Згідно з договором, основний платіж – слід щомісячно вносити до 5 числа. Також орендар бере на себе всі виплати, пов'язані з нотаріальним оформленням договору про оренду, а згодом і купівлі-продажу [11].

Наведемо приклад розрахунку оренди з правом викупу. Орендуючи 1-кімнатну на 42 кв. м, вартістю 2 млн 400 тисяч гривень (ЖК Terracotta), перший внесок при укладанні дого-

вору складе 117 тисяч гривень (до 5%). А далі щомісячні платежі складатимуть 29 тисяч гривень. Двокімнатна на 58 кв. метрів зтягне на 38 тисяч гривень щомісячної оплати. А перший внесок нараховуватиме 153 тисяч гривень. При цьому у розрахунку в 29 тисяч гривень входить оренда з викупом квартири, тобто винагорода орендодавцю та щомісячний накопичувальний платіж. Тобто сама орендна плата (винагорода орендодавцю) буде 9600 грн. Решту складає викуп квартири (щомісячний накопичувальний платіж). Комунальні платежі сплачуються окремо.

Для порівняння: щомісячні виплати по однокімнатній квартирі (вартість 1,2 млн грн) за пільговою ставкою 3% за програмою «ЄОселія» складає 6 тисяч гривень на місяць, двокімнатна (3 мільйони гривень) зтягує 15 тисяч грн на місяць. Проте тут обов'язково сплачується від 20% першого внеску і витрати складають від 70–100 тисяч гривень залежно від відсоткової ставки.

Середня орендна ставка на однокімнатну квартиру у Києві сьогодні складає 13 тис. грн – від 7 тисяч до 26 тисяч гривень залежно від району. Загалом по Україні середня ціна оренди однокімнатної, за даними Держстату, у грудні 2023-го становила 6 605 гривень на місяць [13].

Порівнюючи оренду з переважним правом викупу із стандартною орендою, зрозуміло, що звичайні орендарі не мають можливості купити нерухомість у майбутньому за фіксованою ціною, а також не мають можливості враховувати платежі за оренду як частину оплати за придбання нерухомості.

Щодо іпотеки, опція оренди дозволяє придбати житло при меншій сумі першого внеску. Водночас «Domivka+» не передбачає стільки довідок, як вимагає банк, клієнт не має доводити свою платоспроможність.

Візьмемо для порівняння квартиру, вартість якої становить 5,5 млн гривень. У першому місяці орендареві доведеться оплатити суму резерву, страхування та інші платежі, що загалом складають 276 тисяч гривень. Для отримання кредиту «ЄОселія» потрібно сплатити авансовий внесок, страхування та комісію, загальною сумою в 1,22 мільйона гривень. Різниця в початковому внеску між орендою з переважним правом викупу та іпотекою становить 944 тисячі гривень».

Також фінальна переплата за договором оренди буде на 400 тисяч більше, проте ця різниця може бути нівельована. Наприклад, якщо різниця в початковому внеску (944 тис. грн) буде вкладена на депозит з процентною ставкою, за 10 років може бути накопичено достатньо коштів для покриття цієї різниці. Також квартири в оренду зараз пропонуються вже з

ремонт, що також дозволяє зекономити кошти в перші місяці після покупки.

Важливо зазначити, що реальні фінансові обчислення можуть змінюватися залежно від різних факторів, таких як ринкові умови, процентні ставки, розмір оплати за оренду та інші витрати. У вказаному прикладі розрахунок показує, як оренда з переважним правом викупу може мати свої фінансові переваги порівняно з іпотекою, зокрема через менший початковий внесок та більшу гнучкість умов.

Нова орендна програма має ряд переваг серед яких варто зазначити: гнучкість умов, швидке заселення, мінімальні інвестиційні ризики - адже житло вже збудоване та з якісним ремонтом. Механізм оренди з переважним правом викупу дозволяє орендарям проживати у квартирі за умови поетапної накопичувальної оплати, з опцією викупу цієї нерухомості у майбутньому за фіксованою ціною. Таким чином орендарі можуть користуватися квартирою, платити орендну плату, яка зазвичай містить частину оплати за право викупу, та поетапно накопичувати капітал для майбутньої покупки.

Водночас програма «Domivka+» має і чимало недоліків. По-перше, високі щомісячні платежі. По-друге, є певні незручності, пов'язані з тим, що орендар за договором має періодично надавати доступ до квартири представникам орендодавця з метою її огляду. Також передбачене щорічне укладання нотаріально посвідченої додаткової угоди до Договору оренди щодо зміни розміру орендної плати, розмір якої переглядається. До мінусів можна віднести і штрафи. За умовами договору клієнт може «відступити» квартиру родичам за 1% від вартості, третім особам – за 3%. У разі відмови від купівлі орендованої квартири передбачаються штрафні санкції – 20%. Решта сплаченої за час винайму вартості буде повернуто орендарям.

**Висновки.** В умовах неналежного стану житлового забезпечення участь військовослужбовців та членів їх сімей у державних житлових програмах набула актуальності. Після широкомасштабного вторгнення російської федерації на територію України в лютому 2022 року такі державні програми стрімко запроваджуються Державою, пристосовуються до нових умов сьогодення та змінюються. На сьогодні умови державних житлових програм направлені на задоволення потреб військовослужбовців на умовах пільгової участі та передбачають механізм часткової компенсації витрат на задоволення житлових потреб військовослужбовців за рахунок державної підтримки.

Аналізуючи статистику реалізації державних житлових програм за останні два роки необхідно зазначити вражаючу ефективність їх реалізації, тому державна підтримка військовослужбовців в задоволенні права на власне житло дозволить

скоротити багатотисячну квартирну чергу цієї категорії громадян, а також буде стимулом для подальшого проходження служби молодих військовослужбовців.

Важливим стимулом для проходження військової служби є запровадження механізму компенсації половини першого внеску за програмою «ЄОселя» для військовослужбовців, які укладають перший контракт, шляхом доповнення статті 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» пунктом 7<sup>1</sup> на підставі Закону України від 11.04.2024 р. № 3633-IX. Неврегульованим залишається питання компенсації за рахунок державної підтримки частини першого внеску для військовослужбовців, які укладають черговий контракт та не мають власного житла. Позитивним моментом програми «ЄОселя» є можливість компенсації процентної ставки для військовослужбовців і членів їх сімей за рахунок місцевих органів влади.

Фінансовий інструмент оренди та одночасного викупу житла достатньо новий для України, але має перспективи послабити житлову кризу, що розгортається внаслідок воєнної агресії ворога, що вже зруйнував або пошкодив понад 27 000 багатоквартирних будинків. На жаль, умови програми територіально розповсюджуються лише на територію міста Києва та передбачають участь лише учасників бойових дій, членів сімей загиблих військовослужбовців та внутрішньо-переміщених осіб. Втім участь у зазначеній програмі військовослужбовців за контрактом – це питання часу, яке в сучасних умовах має перспективу для швидкого втілення.

**Подальші дослідження.** Актуальними для подальших наукових досліджень є розроблення пропозицій запровадження державної програми оренди з правом викупу для військовослужбовців за контрактом на всій території України за умови часткової компенсації щомісячних накопичувальних платежів за рахунок Міністерства оборони України в залежності від вислуги років.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 14 вересня 2020 року «Про Стратегію національної безпеки України»: Указ Президента України від 14 вересня 2020 року № 392/2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/392/2020#Text>.
2. Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 20 серпня 2021 року «Про Стратегічний оборонний бюлетень України»: Указ Президента України від 17 вересня 2021 року № 473/2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/473/2021#Text>.

3. Автушенко І. Забезпечення житлом військовослужбовців України та членів їх сімей (1996–2011 рр.) // *Етнічна історія народів Європи*, 2015. Вип. 45. С. 110–116. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/eine\\_2015\\_45\\_](http://nbuv.gov.ua/UJRN/eine_2015_45_).
4. Зіняк Л.В., Ахметханов М.М. Сучасний стан житлового забезпечення військовослужбовців: порівняльний аналіз // *Юрист України*, 2018. № 2. С. 49–52. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/uy\\_2018\\_2\\_](http://nbuv.gov.ua/UJRN/uy_2018_2_).
5. Марко І.Ю., Марко Є.І., Чернишова І.М. Зарубіжний досвід забезпечення соціальних гарантій військовослужбовців : зб. наук. пр. Центру воєнно-стратегічних досліджень Нац. ун-ту оборони України ім. Івана Черняхівського, 2019. № 2. С. 135–142. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Znpcvsd\\_2019\\_2\\_22](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Znpcvsd_2019_2_22).
6. ЄОселя: 9 500 українських родин взяли кредити на придбання житла на майже 15 млрд грн. Електронний ресурс. URL: <https://www.me.gov.ua/Documents/List?lang=uk-UA&id=5b5fcb71-3975-432c-b07c-841a88d56dcb&tag=Gromadianam>.
7. Про надання фінансової державної підтримки : Постанова Кабінету Міністрів України від 28 січня 2020 року № 28. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/103-2021-%D0%BF#Text>.
8. Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України : Постанова Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 року № 856. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n168>.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо окремих питань проходження військової служби, мобілізації та військового обліку : Закон України від 11.04.2024 р. № 3633-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3633-20#Text>.
10. Усе про житлові програми для військових: як працюють черги, субвенції та іпотеки. URL: <https://delo.ua/society/use-pro-zitlovi-programi-dlya-viiskovix-yak-pracyuyut-cergi-subvenciyi-ta-ipoteki-430443/>.
11. Оренда квартир з викупом. Сайт – КП Фінансова компанія «Житло-інвест». URL: <http://www.zhitlo-invest.kiev.ua/stock>.
12. Надання житла в оренду з переважним правом викупу: Регламент на виконання Рішення II сесії IX скликання від 13. липня 2023 року № 6904/6945 Київської Міської Ради. URL: <chrome-extension://efaidn-bmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.zhitlo-invest.kiev.ua/p/objects/original-195-docs-1695299819.0604.pdf>.
13. Держстат: зростання цін на квартири та оренду утричі перевищує інфляцію. URL: <https://delo.ua/realty/derzstat-zrostannya-cin-na-kvartiri-ta-orendu-utrici-perevishhuje-inflyaciyu-429351/#:~:text=>