

УДК 349.3

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.06.65>

## ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ НОВИХ МЕХАНІЗМІВ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ, ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ: СПЕЦІАЛЬНА НАКОПИЧУВАНА ПРОГРАМА, ЛІЗИНГ, ІПОТЕКА

Карпова О.О.,

підполковник юстиції,

старший офіцер юридичної служби

Західного територіального управління

Національної гвардії України

**Карпова О.О. Теоретико-правові аспекти запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців, членів їх сімей: спеціальна накопичувальна програма, лізинг, іпотека.**

Одним із важливих елементів національної безпеки та оборони країни є військовослужбовці. Соціальний, правовий захист та матеріальне забезпечення, сприятливі умови для реалізації їх конституційних прав є пріоритетними завданнями для держави.

Забезпечення військовослужбовців житловим приміщенням є одним із ключових аспектів соціального захисту. Стан забезпечення військовослужбовців житлом не лише відображає ставлення суспільства до своїх захисників, а й має важливе стратегічне значення для забезпечення бойової готовності та морально-психологічного клімату у Збройних Силах України, Національній гвардії України та інших силах оборони.

На законодавчому та організаційному рівнях система забезпечення житлом військовослужбовців в Україні залишається неефективною та такою, що містить значні корупційні ризики. Кардинальних змін потребують джерела чинного законодавства, які упорядковують право військових на житло.

Радянське законодавство становить основу чинного житлового законодавства, є застарілим і не відповідає наявним ні політичним, ні соціально-економічним умовам, і потребує кардинальних змін. Всебічний аналіз різних періодів розвитку вітчизняного житлового законодавства надає можливість визначити ті обставини та причини, які дадуть змогу усунути недоліки правового регулювання житлових відносин та віднайти шляхи вдосконалення сучасного житлового законодавства шляхом запровадження нових механізмів житлового забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей.

У зв'язку з цим, важливо здійснити дослідження обставин і чинників, що впливають на правові аспекти впровадження нових алгоритмів забезпечення житлом військовослужбовців.

Такий аналіз дозволить розкрити проблеми і недоліки запровадження нових механізмів забезпечення житлом зазначеної категорії осіб та визначити шляхи їх подальшого розвитку.

Розглянуто питання реалізації програми доступної іпотеки «ЄОселя» для військовослужбовців. Здійснено аналіз іпотечного житлового кредитування, що полягає в наданні довгострокового банківського кредиту на придбання чи будівництво житлової нерухомості, де заставою є нерухоме майно. Вивчено вимоги до кандидатів на отримання пільгового іпотечного кредиту. Досліджено проблемні питання що виникають в процесі реалізації іпотеки.

**Ключові слова:** забезпечення житлом військовослужбовців, іпотека, нерухоме майно, банківський кредит, позичальник, кредитний договір.

**Karpova O.O. Theoretical and legal aspects of introducing new mechanisms for providing housing to military personnel and their families: special savings program, leasing, mortgage.**

One of the key elements of national security and defense of the state in the state is the military personnel. Social and legal protection, material support, and favorable conditions for the realization of their constitutional rights are priority tasks for the state.

Providing housing for military personnel is one of the key aspects of social protection. The state of housing provision for military personnel not only reflects society's attitude toward its defenders but also holds strategic importance for ensuring combat readiness and the moral-psychological climate within the Armed Forces of Ukraine, the National Guard of Ukraine, and other defense forces.

At the legislative and organizational levels, the system of housing provision for military personnel in Ukraine remains ineffective and contains significant corruption risks. The sources of current legislation regulating the right of

military personnel in Ukraine remains ineffective and contains significant corruption risks. The sources of corruption risks. The sources of current legislation regulating the right of military personnel to housing require radical changes.

Soviet legislation forms the current housing laws, is outdated, and does not correspond to the present political or socio-economic conditions requiring radical changes. A comprehensive analysis of various periods in the development of domestic housing legislation provides an opportunity to identify the circumstances and reasons that will help eliminate the shortcomings in the legal regulation of housing relations and find ways to improve modern housing relations and find ways to improve modern housing legislation by introducing new mechanisms for housing legislation by introducing new mechanisms for housing provisions for housing provision for military personnel and their families.

In this regard, it is important to conduct research on the circumstances and factors that influence the legal aspects of implementing new algorithms for housing provision for military personnel. Such an analysis will reveal the problems and shortcomings in the implementation of new housing provision mechanisms for a significant category of individuals and identify ways for their further development.

The issue of implementing the «eOselya» affordable mortgage program for military personnel is considered. An analysis of mortgage housing loans has been conducted, focusing on the provision of long-term bank loans for the purchase or construction of residential real estate, where the collateral is the property itself. The requirements for candidates to obtain a preferential mortgage loan have been studied. Problematic issues arising in the process of mortgage implementation have been explored.

**Key words:** housing provision for military personnel, mortgage, real estate, bank loan, borrower, loan agreement.

**Постановка проблеми:** Минулого року Уряд започаткував реалізацію програми доступної іпотеки «eOselya». Основна суть іпотечно-го житлового кредитування полягає в наданні довгострокового банківського кредиту на придбання чи будівництво житлової нерухомості, де заставою є нерухоме майно. Процентна ставка за таким типом кредитування є найменшою в порівнянні з іншими видами кредитів. На даний час іпотечний кредит під 3% річних зможуть отримати військовослужбовці Збройних Сил за контрактом, СБУ, Служби зовнішньої розвідки, Головного управління розвідки Міноборони, Національної гвардії, Держприкордонслужби, Управління державної охорони, Держспецзв'яз-

ку, 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. Кредити, які видаються на пільгових умовах, повинні відповідати таким вимогам:

- процентна ставка для окремих категорій осіб становить 3 відсотки річних (для всіх інших осіб 7 відсотків).
- умовами кредитного договору може бути передбачено застосування штрафних санкцій за кредитом у разі невиконання або порушення позичальником умов кредитного договору та/або договору іпотеки;
- відповідно до порядку погашення кредиту та відсотків за ним ануїтет або погашення основного боргу здійснюється рівними частинами і нарахування процентів щомісяця;
- максимальний строк кредиту – 240 місяців (20 років);
- мінімальний перший (початковий) внесок сплачує позичальник у розмірі не менш як 20 відсотків вартості предмета іпотеки;
- розрахунок суми кредиту;
- комісії за надання та/або обслуговування кредиту сукупно за весь строк дії кредитного договору повинні становити не більш як 0,5 відсотка суми наданого кредиту.

Для отримання пільгового іпотечного кредиту кандидат має:

- бути громадянином України;
- досягнути 18 років на момент, коли підписує кредитний договір, але при цьому вік кандидата на дату повного виконання зобов'язань за кредитним договором не повинен перевищувати 70 років;
- самостійно та з членами його сім'ї (у разі, якщо вони виступають поручителями за кредитним договором) бути платоспроможними та мати можливість здійснювати платежі з погашення та обслуговування кредиту;
- у своїй власності та власності членів його сім'ї має бути менше ніж 52,5 кв. метра загальної площі житлової нерухомості для сім'ї з однієї особи (одинокі особа) та додатково 21 кв. метр – на кожного наступного члена сім'ї (не враховується нерухомість, що розташована в районі проведення воєнних (бойових) дій або на території, яка перебуває в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні);
- він та члени його сім'ї не мають діючих договорів, вже укладених за цими умовами пільгового кредитування;
- не належати до осіб, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи відповідно до Закону України

«Про санкції», або відповідно до Закону України «Про запобігання загрозам національній безпеці, пов'язаним із надмірним впливом осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів)».

Наголошую, що предмет іпотеки має бути розташований на території України. Виняток становить нерухомість, яка розташована в районі проведення воєнних (бойових) дій або ж на території, яка є тимчасово окупована, оточена (блокована).

Важливо, що житло, яке є предметом іпотеки, обов'язково підлягає страхуванню позичальником від ризиків випадкового знищення або ж випадкового пошкодження на повну оціночну вартість. За бажанням позичальника предмет іпотеки може бути додатково застрахований від ризиків пошкодження житла внаслідок воєнних дій; при цьому страховий тариф за договором страхування предмета іпотеки не повинен перевищувати 0,25 відсотка на рік вартості предмета іпотеки, погодженої кредитором, а у разі страхування додаткових ризиків пошкодження житла внаслідок воєнних дій – 1 відсоток на рік вартості предмета іпотеки, погодженої кредитором. Крім цього, позичальник несе витрати пов'язані з оформленням права власності на житло (під час придбання), страхуванням предмета іпотеки, оцінкою вартості предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності та послугами нотаріуса.

Отже, вищезазначені умови передбачають наявність у позичальника, враховуючи усі вище перелічені послуги не менше як **30 відсотків вартості предмета іпотеки, що є значною сумою.**

Сьогодні є два основних ризики, що пов'язані з іпотечним кредитуванням, і обидва є дуже високими.

Перший з них пов'язаний з самими позичальниками. Доходи населення після початку вторгнення значно знизилися. Багато з них втратили можливість сплачувати за раніше виданими кредитами. Портфелі проблемних заборгованостей в банках значно виросли. Суми початкових внесків можуть виявитись не по кишені багатьом військовослужбовцям.

Наприклад, вартість нового житла в Києві складає близько 1700 доларів за квадратний метр, відповідно, квартира площею 50 квадратних метрів коштує 85 тисяч доларів, що за нинішнім курсом – близько 3,5 мільйона гривень. Таким чином, початковий внесок за нею складе 1 мільйон 50 тисяч гривень. Чи багато знайдеться військових, здатних внести такі кошти?

Другий ризик пов'язаний з воєнними діями. Сьогодні практично кожен об'єкт в будь-якому регіоні країни може в будь-який момент бути зруйнований. Іноземні страхові компанії відмов-

ляються перестраховувати ризики, пов'язані з українською власністю.

У деяких випадках місцева влада компенсує позичальникам відсотки за кредитами. У серпні 2023 року в рамках «Оселі запустили чотири регіональні програми: у Закарпатській, Миколаївській, Чернівецькій областях та в Кропивницькому. У кожному регіоні свої особливості. Закарпатська обласна військова адміністрація компенсує відсоткову ставку військовим Збройних сил України, які служать за контрактом. Миколаївська обласна військова адміністрація частково відшкодовує виплати за іпотекою військовим, які перебували в полоні. Чернівецька військова адміністрація компенсує частину відсоткової ставки за іпотечними кредитами військовим, силовикам, ветеранам війни, внутрішньо переміщеним особам. Кропивницька міська рада компенсує місцевим мешканцям виплату відсотків за кредитом під 3% річних.

У 2024 році подібну програму запустили у Львівській області. Там кадрові військовослужбовці, правоохоронці, ветерани війни та учасники бойових дій можуть отримати кредит на придбання житла під 0%. Ставку 3% компенсують коштом обласного бюджету. Ці умови доступні місцевим клієнтам Приватбанку та Ощадбанку.

Подібні двосторонні угоди Приватбанк підписав з Криворізькою міськрадою та Одеською військовою адміністрацією. У Кривому Розі 3% компенсуватимуть кадровим військовослужбовцям, правоохоронцям, медикам, вчителям, науковцям та науково-педагогічним працівникам. В Одесі – лише військовослужбовцям.

**Висновки.** Програма пільгового іпотечно-го кредитування «Оселі користується високим рівнем попиту серед населення. Від початку дії програми кредити вже отримали 6 916 родин. У планах Уряду в 2024 році видати у 2025 році – 23 тисячі житлових кредитів на загальну суму 56,6 млрд грн. Задля цього Мінекономіки разом з «Укрфінжитлом» та банками-партнерами працюють над тим, щоб зробити програму «Оселі максимально доступною для широкого кола громадян, розширивши можливості для кредитування об'єктів нерухомості. Відсьогодні, позичальники вже можуть купувати не тільки квартири в багатоквартирних будинках, а й приватні будинки або таунхауси.

Також була збільшена гранична норма надання кредиту за програмою «Оселі при купівлі будинків. Нормативна площа житлового будинку, на придбання якого надається кредит, має становити для сім'ї з однієї особи (одинокі особа) не більш як 62,5 кв. метра загальної площі та додатково 21 кв. метр – на кожного наступного члена сім'ї. Тобто родина із трьох людей може отримати кредит на купівлю будинку площею до 104,5 кв. метрів.

Крім того, було приведено до реалій ринку граничну вартість квадратного метра у тому чи іншому населеному пункті. Так, зменшено граничну вартість житла для міст Київ, Дніпро, Львів, Одеса та Харків. Коефіцієнт відношення до опосередкованої вартості будівництва одного квадратного метра змінено з 2,5 до 2. В той же час, було збільшено з 1 до 1,75 коефіцієнт для населених пунктів, що мають населення менше 100 тисяч. Це підвищує соціальну спрямованість програми.

Потрібно розглядати альтернативні підходи забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житлом для постійного проживання, **найбільш ефективним з яких є запуск програми пільгового іпотечного кредитування**. Натомість за наявності того самого обсягу фінансування завдяки такій програмі можна забезпечити житлом в разі більшу кількість військовослужбовців та їхніх сімей. Крім ефективності з погляду витрати ресурсів, цей підхід ще й забезпечить впровадження принципу спільної відповідальності, коли пільгову іпотеку будуть брати насамперед ті військовослужбовці, які справді потребують житла.

Вирішення питання житлового забезпечення для осіб, які наразі перебувають у черзі (після припинення її поповнення), потребує комплексного підходу з метою забезпечення дотримання їхніх прав (пільгове кредитування, компенсації тощо).

Слід забезпечити поступовий відхід від політики будівництва та закупівлі житла до політики самостійного фінансування житлового питання військовослужбовцями (ветеранами військової служби) за підтримки держави та з інших джерел у межах законодавства.

Основними джерелами забезпечення постійним житлом мають бути:

грошова компенсація військовослужбовцям та членам їхніх сімей за належне для отримання жиле приміщення;

державні програми іпотечного кредитування;

державні програми з фінансового лізингу;

державні та інші не заборонені законодавством програми, зокрема кредитні;

нові механізми забезпечення житлом, зокрема за пайової участі військовослужбовців;

інші джерела незаборонені законодавством.

В питаннях службового житла необхідно відійти від практики його приватизації, оскільки це призводить до зменшення загальної площі фондів службового житла і є неефективним з огляду на витрати ресурсів держави.

Водночас необхідно провести загальний аудит фондів службового житла, що особливо актуально після початку повномасштабного вторгнення російської федерації у лютому 2022 року, внаслідок чого низка фондів була знищена чи зруйнована, а частина опинилась на тимчасово окупованих територіях.

Слід розробити та впровадити комплекс заходів, що сприятимуть вирішувати питання тимчасового житлового забезпечення для військовослужбовців через унормування, роз'яснення і підняття до ринкового рівня компенсації за винайм житла.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Комплексна програма підтримки ветеранів війни, членів сімей загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України та деяких інших категорій осіб. URL: [https://city-adm.lviv.ua/lmrdownloads/2023/12/%D0%94%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%BA\\_%D0%B7%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%B8.pdf](https://city-adm.lviv.ua/lmrdownloads/2023/12/%D0%94%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%BA_%D0%B7%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%B8.pdf).
2. Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія»: постановою Кабінету Міністрів України від 02 серпня 2022 року № 856. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#Text>.
3. Уряд удосконалив механізм забезпечення житлом на умовах доступного іпотечного кредитування для ветеранів війни та членів загиблих Захисників. – Газета «Урядовий кур'єр» від 06 липня 2024 року.
4. Два роки «єОселі»: що змінилося в програмі та які нові умови пропонують українцям. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2024/10/3/720124>.