

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ОБОРОНИ УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ СТРАТЕГІЧНИХ КОМУНІКАЦІЙ
Кафедра військового права та правоохоронної діяльності

Негаємно
(гриф секретності)
Прим. № 1

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

підполковника юстиції
МАЗУР Любові Борисівни

слухача навчальної групи № 8203

**Тема: Теоретико-правові аспекти запровадження нових механізмів
забезпечення житлом військовослужбовців, членів їх сімей:
спеціальна накопичувальна система, лізинг, іпотека**

Керівник: доцент кафедри військового права та правоохоронної діяльності,
доцент, кандидат юридичних наук, працівник Збройних Сил України
МЕДВІДЬ Людмила Петрівна

"__" _____ 2024 року

підпис

До захисту допущено

Тимчасово виконуючий обов'язки

начальника кафедри військового права та правоохоронної діяльності:

доктор юридичних наук, професор

полковник юстиції ГАРУСТ Юрій Віталійович

"__" _____ 2024 року

підпис

Київ - 2024

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ОБОРОНИ УКРАЇНИ

КАФЕДРА ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ВІЙСЬК (найменування кафедри)

Нетаємно
(гриф
секретності)

Прим. № ____

“ЗАТВЕРДЖУЮ”

Начальник кафедри правового забезпечення
діяльності військ
полковник юстиції

_____ Михайло ПРОХОРЕНКО
____ жовтня 2022 року

ЗАВДАННЯ на кваліфікаційну роботу магістра підполковнику юстиції МАЗУР Любові Борисівні

1. Тема: «Теоретико-правові аспекти запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців, членів їх сімей: спеціальна накопичувальна система, лізинг, іпотека»

Закріплена наказом начальника університету від ____ ____ 2022 року № ____

2. Мета дослідження : дослідження та аналіз теоретико- правових аспектів запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

3. Вихідні дані:

1. Закон України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 15, ст.190);

2. наказ Міністерства оборони від 31.07.2018 № 380 “Про затвердження Інструкції з організації забезпечення військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей жилими приміщеннями” (Офіційний вісник України від 16.10.2018 р., № 79, стор. 323, код акта 91733/2018);

3. постанова Кабінету Міністрів України від 03 серпня 2006 року № 1081 “Про затвердження порядку забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житловими приміщеннями” (Офіційний вісник України від 16.08.2006, № 31, стор. 142, стаття 2238);

5. постанова Кабінету Міністрів України від 02 вересня 2015 року № 728 “Про затвердження порядку визначення розміру і надання військовослужбовцям та членам їх сімей грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення” (Офіційний вісник України від 02.10.2015, № 76, стор. 247, стаття 2503, код акта 78658/2015);

6. постанова Кабінету Міністрів України від 4 серпня 2021 р. № 856 “Про затвердження Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” громадян України житлом” (Офіційний вісник України, 2021 р., № 66, ст. 4166);

7. постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. № 28 “Про надання фінансової державної підтримки” (Офіційний вісник України, 2020 р., № 12, ст. 489; 2021 р., № 11, ст. 468);

8. постанова Кабінету Міністрів України від 28 січня 2004 р. № 88 “Про затвердження Порядку кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань”, (Офіційний вісник України, 2004 р., № 4, ст. 169);

9. постанова Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201 “Про затвердження Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу” (Офіційний вісник України, 2019 р., № 9, ст. 304; 2022 р., № 14, ст. 770);

10. постанова Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2019 р. № 980 “Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об’єднаних сил (ООС) на придбання житла” (Офіційний вісник України, 2019 р., № 97, ст. 3211);

4. Основні питання:

ВСТУП

РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ УМОВ І ФАКТОРІВ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ НОВИХ МЕХАНІЗМІВ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ ЗБРОЙНИХ СИЛ УКРАЇНИ ТА ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ

1.1. Теоретичний зміст та еволюція механізмів забезпечення житлом військовослужбовців ЗС України та членів їх сімей

1.2. Особливості становлення та функціонування механізмів забезпечення житлом військовослужбовців ЗС України та членів їх сімей

1.3. Нормативне забезпечення та правове регулювання нових програм забезпечення житлом військовослужбовців ЗС України та членів їх сімей

РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА СТАНУ ЗАПРОВАДЖЕННЯ НОВИХ МЕХАНІЗМІВ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ ЗБРОЙНИХ СИЛ УКРАЇНИ ТА ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ

2.1. Механізми забезпечення житлом військовослужбовців ЗС України та членів їх сімей: зарубіжний досвід та українська практика

2.2. Переваги та недоліки нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців ЗС України та членів їх сімей

2.3. Аналіз теоретичних та організаційних засад запровадження нових механізмів забезпечення житлом у Збройних Силах України.

РОЗДІЛ 3. РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВИХ АСПЕКТІВ ЗАПРОВАДЖЕННЯ НОВИХ МЕХАНІЗМІВ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ ЗБРОЙНИХ СИЛ УКРАЇНИ ТА ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ

3.1. Міжнародний досвід правового регулювання фінансових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

3.2. Напрями удосконалення правового регулювання нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців ЗС України та членів їх сімей.

ВИСНОВКИ

5. До захисту подати:

1. Магістерську роботу обсягом не менше 80 аркушів.

2. Три публікації з проблематики дослідження у наукових виданнях України.

6. Термін виконання магістерської роботи:

подання закінченої роботи керівнику 30 травня 2024 року

подання роботи на рецензію 06 червня 2024 року

7. Дата видачі завдання:

03 жовтня 2022 року

Керівник: працівник ЗС України

Людмила МЕДВІДЬ

(військове звання, підпис, прізвище)

 жовтня 2022 року

Завдання одержав:

підполковник юстиції

Любов МАЗУР

 жовтня 2022 року

ЗМІСТ

Перелік умовних скорочень	6
Вступ	7
1. АНАЛІЗ УМОВ І ФАКТОРІВ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ НОВИХ МЕХАНІЗМІВ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ ТА ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ	17
1.1. Теоретичний зміст та еволюція механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.....	17
1.2. Особливості становлення та функціонування механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.....	25
1.3. Нормативне забезпечення та правове регулювання механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.....	28
2. ОЦІНКА СТАНУ ЗАПРОВАДЖЕННЯ НОВИХ МЕХАНІЗМІВ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ ТА ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ.....	44
2.1. Механізми забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей: зарубіжний досвід та українська практика	45
2.2. Переваги та недоліки нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.....	55
2.3. Аналіз теоретичних та організаційних засад запровадження нових механізмів забезпечення житлом	75
3. РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВИХ АСПЕКТІВ ЗАПРОВАДЖЕННЯ НОВИХ МЕХАНІЗМІВ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ ТА ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ.....	86
3.1. Міжнародний досвід правового регулювання фінансових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.....	87

3.2. Напрями удосконалення правового регулювання нових механізмів забезпечення житлом у Збройних Силах України.....	92
--	----

Висновки	103
Список використаних джерел	115
Додатки	125

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ЗСУ – Збройні Сили України
НКВС – Народний комісаріат внутрішніх справ
ЦВК – Центральний виконавчий комітет
СРСР – Союз Радянських Соціалістичних Республік
УРСР – Українська Радянська Соціалістична Республіка
РНК – Рада народних комісарів
НАТО – (NATO – North Atlantic Treaty Organisation) – організація Північноатлантичного Договору
США – Сполучені Штати Америки
ФРН – Федеративна Республіка Німеччини
КМУ – Кабінет Міністрів України
ВРУ – Верховна Рада України

ВСТУП

Актуальність теми.

Конституція України регламентує, що держава забезпечує соціальний захист громадян України, які перебувають на службі у Збройних Силах України (ст. 17), що вимагає від держави створення дієвих механізмів у сфері забезпечення права військовослужбовців Збройних Сил України на житло.

Право кожного на житло закріплено ст. 47 Конституції України. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону [1].

Така позиція законодавця відповідає міжнародним стандартам у сфері соціального захисту, дотримуватись яких Україна зобов'язана як правова держава, для якої вищою цінністю є людина, а основним завданням – захист її прав і свобод.

Так, відповідно до ст. 25 Загальної декларації прав людини, кожна людина має право на такий життєвий рівень, включаючи їжу, одяг, житло, медичний догляд та необхідне соціальне обслуговування, який є необхідним для підтримання здоров'я і добробуту її самої та її сім'ї, і право на

забезпечення в разі безробіття, хвороби, інвалідності, вдовства, старості чи іншого випадку втрати засобів до існування через незалежні від неї обставини [2].

Статтею 11 Міжнародного пакту про економічні, соціальні і культурні права також визначено, що держави, які до нього приєдналися, визнають право кожного на гідний життєвий рівень для нього самого і його родини, що включає достатнє харчування, одяг та житло, і на неухильне поліпшення умов життя. При цьому у Пакті наголошується, що держави-учасниці повинні вживати належних заходів щодо забезпечення здійснення цього права, визнаючи важливе значення у цьому плані міжнародного співробітництва, заснованого на вільній згоді [3].

Питання забезпечення житлом має особливе значення для військовослужбовців. Це пов'язано з тим, що військова служба не передбачає отримання інших джерел доходів окрім грошового забезпечення. Крім того, військовослужбовці є соціально захищеною категорією громадян, що полягає, зокрема, в конституційній гарантії забезпечення житлом. Важливо зазначити, що в умовах бойових дій виконання посадових обов'язків військовослужбовцями потребує максимальної концентрації на виконанні службових завдань у стресових умовах. Саме тому, під час виконання військовослужбовцями своїх професійних обов'язків, направлених на забезпечення національної безпеки, стабільності та захист інтересів держави, їм необхідно розуміти ступінь соціальної захищеності себе та членів своєї сім'ї, в якому вирішальну роль відіграє саме житлове забезпечення.

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 [4].

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 [5].

Проте, аналіз стану забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей свідчить про те, що житлові проблеми катастрофічно загострились. Оцінка ефективності виконання бюджетних програм у довготривалій перспективі [6] дозволила виявити проблему неповного використання коштів загального та спеціального фондів Державного бюджету на житлове забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей. Спостерігається погіршення стану житлового забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей кожного наступного року.

Зокрема, на початок 2023 року кількість військовослужбовців, які перебувають на квартирному обліку, перевищила 43 тисячі сімей, з них 24 тисячі сімей набули права на забезпечення за рахунок Міністерства оборони України житлом для постійного проживання, в тому числі 12 тисяч сімей військовослужбовців дійсної служби та 11 тисяч сімей осіб, звільнених у запас або відставку, що не проживають у службових квартирах.

При цьому стан нормативно-правового регулювання у сфері забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей не містить ефективних гарантій щодо вирішення цієї проблеми.

Актуальність обраної теми магістерської роботи зумовлена тим, що неналежний стан забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, зумовлений недосконалістю нормативно-правового регулювання в зазначеній сфері, вимагає запровадження нових фінансових механізмів, направлених на реалізацію права на житло зазначеною категорією громадян.

В умовах воєнного стану запровадження нових фінансових механізмів, характерних для ринкової економіки, таких як, спеціальна накопичувальна

система, довгострокове іпотечне кредитування та фінансовий лізинг за умови державної підтримки, сприятиме згуртованості нації та забезпечить гідну оцінку діяльності військовослужбовців, які ціною власного життя виборюють право на незалежність нашої Держави.

Таким чином, зазначене вище повною мірою обґрунтовує **актуальність та важливість проведення комплексного наукового дослідження теоретико-правових аспектів запровадження нових фінансових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.**

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Питання житлового забезпечення досліджували такі вітчизняні науковці, як І. Автушенко [7], Н. Купянська, Л. Медвідь, Л. Мойсей, Т. Тодорошко, М. Шишлюк, Л. Зіняк [8]; І. Марко, Є. Марко, І. Чернишова [9]; А. Мельник [10] та інші. Але більшість науковців наводили переважно правові аспекти забезпечення житлом військовослужбовців та членів їхніх сімей.

Наприклад, І. Автушенко [7] слушно зосередила увагу на проблемі 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 [8, с. 50–54].

Цікавим є аналіз досвіду країн-членів НАТО щодо забезпечення соціальних гарантій військовослужбовців І. Марко, Є. Марко та І. Чернишова [9, 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" [9, с. 141]. Втім питання аналізу досвіду розвинених країн світу стосовно застосування механізму житлового забезпечення залишилось поза увагою зазначених науковців.

А.Мельник [10] здійснила огляд питань еволюції правового регулювання механізму забезпечення військовослужбовців та членів їхніх сімей жилими приміщеннями, спираючись на норми житлового законодавства України. Разом із цим уточнення потребує механізм і види житлового забезпечення військовослужбовців ЗСУ та членів їхніх сімей в сучасних умовах.

З огляду юридичної літератури вбачається, що науковці мають різні погляди на проблему запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

Вважаємо, що запровадження нових фінансових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей є перспективним механізмом житлового забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей, реалізація якого дозволить скоротити багатотисячну квартирну чергу цієї категорії громадян, а також буде стимулом для подальшого проходження служби молодих військовослужбовців.

Мета магістерської роботи полягає в дослідженні та аналізі теоретико-правових аспектів запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

Завдання магістерської роботи:

- здійснити аналіз теоретичного змісту та еволюції механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей в різні історичні періоди суспільного розвитку;
- визначити теоретико-правові засади запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей;
- дослідити моделі функціонування спеціальної накопичувальної системи, іпотечного кредитування та лізингу та обґрунтувати проблеми, що стримують їх розвиток;
- дослідити світовий досвід становлення фінансових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей та визначити напрями щодо імплементації норм міжнародного законодавства у сферу правового регулювання зазначених механізмів забезпечення в Україні;
- визначити переваги та недоліки нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей на умовах довгострокового іпотечного кредитування, оренди з правом викупу та лізингу;
- надати оцінку ефективності виконання державних програм щодо забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей на умовах довгострокового іпотечного кредитування, оренди житла з правом викупу, фінансового лізингу житла за рахунок державної підтримки.
- обґрунтувати пропозиції щодо забезпечення ефективного функціонування нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

Об'єкт магістерської роботи – є суспільні відносини, які виникають в результаті реалізації військовослужбовцями права на житло через запровадження нових фінансових механізмів забезпечення житлом .

Предмет магістерської роботи – теоретико-правове обґрунтування нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей: спеціальної накопичувальної системи, іпотечного кредитування, лізингу.

Методи дослідження. Вибір методів зумовлено постановленою метою, специфікою об'єкта, предмета та завданнями об'єкта. Методологічну основу наукової роботи становлять сучасні загальні та спеціальні методи пізнання сучасних наукових процесів та явищ. Базовим методом став діалектичний метод, що обґрунтовує взаємозв'язок та взаємообумовленість державних процесів та суспільних явищ у сфері забезпечення конституційного права військовослужбовців на житло (застосовується у всіх розділах). При написанні роботи також були використані такі методи дослідження, як історико-правовий, системно-структурний, формально-логічний, порівняльно-правовий, соціологічний, статистичний та метод моделювання. Зокрема застосування історико-порівняльного методу дозволило визначити процеси становлення та розвитку системи забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту та основні етапи становлення житлового фонду в нашій державі (розділ 1). Системно-структурний метод дав можливість комплексно відобразити особливості правового регулювання механізмів забезпечення житлом військовослужбовців (розділ 1.3). Аналіз норм чинного законодавства було проведено за допомогою формально-логічного методу, а порівняльно-правовий метод дозволив розкрити основні способи вирішення житлової проблеми військовослужбовців у зарубіжних країнах (підрозділ 2.1). Соціологічний метод застосовувався при характеристиці формування та шляхів реалізації нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців (підрозділи 1.1, 1.2). За допомогою статистичного методу і методу документального аналізу визначено недоліки та прогалини адміністративно-правового регулювання у сфері впровадження нових механізмів забезпечення військовослужбовців житлом (підрозділи 2.1, 2.2). Метод моделювання застосовувався під час розробки пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правових актів, які стосуються впровадження

нових механізмів житлового забезпечення військовослужбовців (підрозділи 3.1, 3.2).

Нормативно-правову базу магістерської роботи склали Конституція та закони України, підзаконні нормативні акти, що регламентують запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, зокрема Закони України “Про Збройні Сили України” [11], “Про правовий і соціальний захист військовослужбовців та членів їх сімей” [12] “Про державні гарантії соціального захисту військовослужбовців, які звільняються з військової служби у зв’язку з реформуванням Збройних Сил України, та членів їх сімей” [13], Кодекс адміністративного судочинства [14], Житловий Кодекс України [15], Постанова Кабінету Міністрів України від 28 січня 2004 року №88 “Про затвердження порядку будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань” [16], Постанова Кабінету Міністрів України від 04 серпня 2021 року №856 “Про затвердження Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” громадян України житлом на умовах фінансового лізингу” [17], Постанова Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 року №856 “Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України” [18], Постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 року № 28 “Про надання фінансової державної підтримки” [19], Постанова Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 року №1201 “Про затвердження порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу” [20], Наказ Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 28 січня 2024 року №72 “Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані на 01 січня 2024 року)” [21].

Інформаційну та емпіричну основу дослідження становлять наукові праці в галузі теорії держави та права, конституційного, адміністративного та цивільного права та його підгалузі – житлового права, міжнародного права, аналітичні матеріали та статистичні дані щодо реалізації нових механізмів забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житлом, періодичні видання.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що низка питань теоретико-правового обґрунтування нових підходів для розв’язання проблеми житлового забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей через запровадження нових механізмів забезпечення житлом, а саме: спеціальної накопичувальної системи, лізингу, іпотечного кредитування, залишилися поза увагою в юридичній літературі.

Магістерська робота є однією з небагатьох комплексних досліджень теоретико-правових аспектів запровадження нових фінансових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, у якому визначені та обґрунтовані пропозиції щодо удосконалення, як законодавства в цілому, так і окремих правових норм. У магістерській роботі автором сформульовано висновки, рекомендації та пропозиції, які відповідають вимогам наукової новизни.

Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості використання запропонованих практичних рекомендацій щодо удосконалення законодавства, що надасть змогу створити умови для запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

Апробація результатів дослідження. Результати магістерської роботи опубліковані у двох наукових статтях та трьох одноосібних публікаціях збірників наукових праць слухачів НУОУ, а саме:

- **Статті:**

1. Мазур Л.Б., “Теоретико-правове обґрунтування переваг та

недоліків запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, а саме: спеціальна накопичувальна система, лізинг, довгострокове іпотечне кредитування”. Збірник наукових статей ІСК НУОУ, травень, 2024, С. 88-102.

2. Мазур Л.Б., Медвідь Л.П., **“Оцінка ефективності виконання нових державних програм житлового забезпечення за умов участі в них військовослужбовців та членів їх сімей”**, Електронне фахове видання **“Аналітично-порівняльне правознавство”** № 3, Ужгородський національний університет, 2024, С. 77-85.

- Тези:

1. Мазур Л.Б., **“Механізми забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей: зарубіжний досвід та українська практика”.** Збірник матеріалів науково-практичного семінару кафедри правового забезпечення **(Київ, 29 листопада 2022 року)** / Мін-во оборони України, НУОУ імені Івана Черняховського; Київський інститут Національної гвардії України; за ред. М.М. Прохоренка, А.Л. Бейкуна. К.: Видавництво ТОВ ТОРПЕА, 2022. 329 с. С. 169-172.

2. Мазур Л.Б., **“Актуальні проблеми теоретико-правових аспектів запровадження іпотечного кредитування, як механізму забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей”.** Збірник матеріалів науково-практичного семінару кафедри правового забезпечення **(Київ, 15 березня 2023 року)** / Мін-во оборони України, НУОУ імені Івана Черняховського; Київський інститут Національної гвардії України; за ред. М.М. Прохоренка, : Видавництво ТОВ ТОРПЕА, 2023. 202 с. С. 112-121.

3. Мазур Л.Б., **“Аналіз державної програми іпотечного кредитування “єОселя”, як механізму забезпечення житлом військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей”.** Збірник матеріалів науково-практичного семінару кафедри військового права та

правоохоронної діяльності **(Київ, 15 листопада 2023 року)**. / Мін-во оборони України, НУОУ; за ред. М.М. Прохоренка,,: Видавництво ТОВ ТОРПЕА, 2023. 202 с. С. 178-182.

В межах теми магістерської роботи було прийнято участь у *двох конкурсах наукових робіт НУОУ*, за наступними темами: “Правове регулювання механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей”// 3 місце на конкурсі наукових робіт, 2022 рік; “Теоретико-правове регулювання механізму іпотечного кредитування”//2 місце на конкурсі наукових робіт, 2023 рік.

Структура роботи обумовлена її метою, завданнями та предметом дослідження. Робота складається із титульної сторінки, переліку умовних скорочень, вступу, трьох розділів, якими охоплюються вісім підрозділів, висновків та списку використаних джерел (77 найменувань). Загальний обсяг роботи – 124 сторінки, у тому числі список використаних джерел – 10.

РОЗДІЛ 1

АНАЛІЗ УМОВ І ФАКТОРІВ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ НОВИХ МЕХАНІЗМІВ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ ТА ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ

Військовослужбовці є важливим елементом національної безпеки та обороноздатності країни. Їхнє фізичне та психологічне здоров'я, соціальний захист та матеріальне забезпечення є пріоритетними завданнями для держави. Одним із ключових аспектів соціального захисту військовослужбовців є житлове забезпечення. 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.

Основу чинного житлового законодавства становить радянське законодавство, яке давно не відповідає наявним ні політичним, ні соціально-економічним умовам і, зрозуміло, потребує кардинальних змін.

У зв'язку з цим, важливо здійснити аналіз умов і факторів, що впливають на теоретико-правові аспекти запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців. Такий аналіз дозволить розкрити проблеми і недоліки запровадження нових механізмів забезпечення житлом зазначеної категорії осіб та визначити шляхи їх подальшого розвитку.

1.1. Теоретичний зміст та еволюція механізмів забезпечення житлом військовослужбовців ЗС України та членів їх сімей

Питання нормативно-правового регулювання механізмів забезпечення військовослужбовців та членів їхніх сімей житлом є дуже важливими для розвитку будь-якої країни. Теоретико-правове дослідження забезпечення військовослужбовців та членів їхніх сімей житлом є чи не одним із найбільш проблемних і водночас актуальних питань сьогодення.

З огляду на історичні особливості територіального та адміністративного устрою України, основу чинного житлового законодавства становить радянське законодавство, яке давно не відповідає наявним ні політичним, ні соціально-економічним умовам і, зрозуміло, 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 XVII-XVIII століттях начальницький склад армії мав яскраво виражений становий характер. До створення регулярної армії забезпечення житлом зазначеної категорії осіб здійснювалось відповідно до Соборного уложення 1649 року царя Олексія Михайловича, поширення дії якого на українські землі розпочалося вже з другої половини XVII століття [22].

Відповідно до Соборного уложення, в мирний час військовослужбовці розміщувалися в подарованих їм маєтках, а у воєнний час висилалися на службу міськими воєводами і повинні були знаходитися при полках до кінця походу [23, с. 117].

За часів Петра I, під час формування регулярної армії, питанню забезпечення житлом з боку держави почала приділятися особлива увага. Враховуючи те, що армії не відводилося окремого житлового фонду, була встановлена квартирна повинність, сутність якої зводилась до того, що військові частини розміщувалися в приміщеннях, що безкоштовно надавались у містах і селах населенням. Населення у свою чергу зобов'язувалось надавати квартири, як для тимчасового, так і для постійного розміщення військових частин. Вказаний порядок, як підкреслюють дослідники, існував з незначними змінами і в період правління Катерини II, причому діяв досить тривалий час [23, с. 118].

У дореволюційний період порядок забезпечення житлом військовослужбовців детально регламентувався Статутом про земські повинності 1857 року, Зведенням військових постанов 1869 року, Положенням про військову квартирну повинність 1874 року і деякими іншими правовими актами [24]. Загалом, виходячи з аналізу положень законодавства того часу, офіцери, як правило, під час проходження служби забезпечувалися житлом за рахунок наявних казенних будівель або шляхом виділення квартир від земств за місцем розташування військових частин.

Крім того, існував порядок забезпечення житлом у формі отримання квартирних грошей у розмірі, що залежав від військового звання, посади і місця служби офіцера [25].

Починаючи з 1816 року виплата квартирних грошей військовослужбовцям поступово замінила квартирну повинність: спочатку за рахунок коштів земств і лише з 1872 року повністю за рахунок державної скарбниці [25, с. 433-434].

Аналізуючи історичні передумови розвитку механізмів забезпечення військовослужбовців житлом зазначаємо, що умови, від яких залежав розмір квартирних грошей, поступово вдосконалювалися, і якщо спочатку розмір залежав від військового звання офіцера, то згодом враховувалися такі критерії, як посада, сімейний стан, місце проходження військової служби тощо.

Детальне дослідження історичних та наукових джерел дозволяє говорити про те, що розмір квартирних грошей, який до початку XX століття сягав 30-40 відсотків від загального грошового забезпечення, дозволяв вирішувати житлове питання військовослужбовців.

Після Жовтневої революції 1917 р., у зв'язку зі зміною принципів управління державою і виникненням іншого, порівняно з уже існуючим, соціально-економічного становища в країні виникла об'єктивна необхідність формування нормативно-правової бази, що відповідала б інтересам побудови соціалістичної держави [23, с. 62].

З 1920 р. по 1930 р. формується система житлового законодавства як СРСР, так і окремих республік СРСР. Особливістю цього періоду було прийняття першого в УРСР Житлового закону № 225 від 20 грудня 1921р. [26, с. 16-19].

Після завершення громадянської війни (1918-1922 рр.) УРСР, як і інші радянські республіки, які виникли після розпаду Російської імперії, була юридично незалежною державою. Вона мала свою власну Конституцію,

органи державної влади й управління, видавала закони. Однак державний суверенітет УРСР був досить обмеженим.

Вагоме значення в умовах проведення на початку 20-х років ХХ століття заходів з ущільнення громадян у місцях проживання мало прийняття постанови Ради Народних Комісарів від 17 листопада 1921 року № 629 “Про надання командному складу Червоної Армії і Флоту, їх сім'ям, сім'ям червоноармійців та відповідальним особам адміністративних установ права на виселення з робочих Будинків-комун” [28, с.69], згідно з яким військовослужбовцям надано право не виселятись із займаних ними приміщень.

На розвиток вищезазначеної постанови Ради Народних Комісарів від 17 листопада 1921 року № 629 був виданий циркуляр Головного управління комунального господарства НКВС від 24 грудня 1921 року № 552 “Про покращення житлових умов військовослужбовців” [29, с.95], в якому була закріплена норма, відповідно до якої житловий відділ зобов'язувався задовольняти потреби військовослужбовців у житлових приміщеннях у першу чергу.

Як бачимо, ці акти, з певною умовністю, можна назвати першими нормативно-правовими актами, що визначили пільговий статус військовослужбовців та членів їхніх сімей у житловому праві.

З метою поліпшення житлових умов командного, політичного і адміністративного складу військ і флоту шляхом розміщення в гуртожитках циркуляром НКВС від 9 червня 1924 року № 250 Про відведення приміщень під гуртожитки для військовослужбовців» комунальним відділам на місцях було доручено здавати військовому і морському відомствам в оренду вільні житлові приміщення без стягнення орендної плати та укладання договорів страхування приміщень. Зазначені відомства були зобов'язані утримувати виділені житлові приміщення в належному стані з узяттям на себе відповідних витрат [29, с. 93].

У період з 1924 року по 1937 рік були розроблені основні положення щодо порядку надання житлової площі в армії, що виразилося у формуванні нового законодавства, зокрема затвердження постановою ЦВК від 9 жовтня 1924 року Кодексу законів про пільги і переваги для військовослужбовців Робітничо-селянської Червоної Армії і Робітничо-селянського червоного Флоту Союзу РСР і їхніх сімей [30, с. 253], що регулює питання матеріального забезпечення військовослужбовців, у тому числі підстави та умови надання житла.

Згодом постановою ЦВК і РНК від 23 квітня 1930 р. було затверджено новий Кодекс про пільги для військовослужбовців і військовозобов'язаних Робітничо-селянської Червоної Армії і їх сімей [31, с. 12].

У зазначених кодифікованих актах знайшли відображення основні питання житлового забезпечення військовослужбовців. При цьому особливе значення надавалося заходам зі збереження житлового фонду військового відомства, що має велике значення для аналізу правового регулювання чинного порядку забезпечення житлом військовослужбовців.

Так, зазначені заходи загалом зводилися до закріплення житла, в якому проживали військовослужбовці, за начальниками гарнізонів з метою подальшого заселення його військовослужбовцями [32, с. 327], а також виселення в адміністративному порядку з житлових приміщень, закріплених за військовим відомством, осіб, які втратили зв'язок з військовою службою [33].

У період Великої Вітчизняної війни основні тенденції, пов'язані із житловим забезпеченням, в основному не змінювалися, оскільки це було зумовлено досить складним періодом часу.

Постановою РНК СРСР від 5 серпня 1941 року № 1931 “Про збереження житлової площі за військовослужбовцями і про порядок оплати житлової площі у воєнний час” були встановлені правові заходи збереження

житлової площі за військовослужбовцями, визначено пільговий порядок оплати житлової площі їхніми сім'ями.

Починаючи з 1943 року стали ухвалюватися документи, спрямовані на надання фінансової підтримки військовослужбовцям та членам їхніх сімей у забезпеченні їх житлом і відновленні будинків [34].

У 40-60-х роках XX століття в СРСР було прийнято значну кількість правових актів з питань забезпечення житлом військовослужбовців (окремі положення яких знайшли своє відображення і були враховані під час розроблення чинного законодавства України) і сформовано важливі шляхи реалізації права військовослужбовців і членів їхніх сімей на житло, основним з яких було надання житла зі спеціально формованого відомчого житлового фонду (квартир і кімнат у житлових будинках; службових квартир, гуртожитків тощо).

У 1970-1980 роках були остаточно сформовані принципи житлового забезпечення, а також вироблений налагоджений механізм надання житлових приміщень військовослужбовцям.

Багато важливих положень містилися і в чинному на той час законодавстві. Важливим було закріплення права на житло в статті 44 Конституції (Основного закону) СРСР. Постановою Ради Міністрів СРСР від 17 лютого 1981 року № 193 було затверджено Положення про пільги для військовослужбовців, військовозобов'язаних, осіб, звільнених з військової служби у відставку, та їхніх сімей [22, с. 64]..

Досить суттєвим зрушенням в законодавчому закріпленні правового статусу військовослужбовця, його детальній регламентації був початок 1990-их років, а саме період розпаду СРСР і створення Співдружності Незалежних Держав.

Саме кардинальна зміна наявного порядку державного устрою зумовила необхідність прийняття нового пакета законів, формування

правових основ організації та діяльності різних органів, у тому числі військової організації держави [23, с. 71].

Першим серйозним кроком в сфері житлового забезпечення громадян стало прийняття Конституції України [1]. Конституція України закріплює загальні засади житлової політики держави. В статті 47 закріплюється, що держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону.

З прийняттям Закону України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” [12] держава взяла на себе зобов’язання забезпечити військовослужбовців жилими приміщеннями або за їх бажанням грошовою компенсацією за належне їм для отримання жиле приміщення.

Таким чином, аналіз еволюції правового регулювання інституту забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей жилими приміщеннями дозволив нам дійти висновку про те, що правове регулювання інституту забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей жилими приміщеннями нормами житлового законодавства України пройшло декілька етапів, серед яких доцільно виокремити:

а) зародження правового регулювання забезпечення військовослужбовців жилими приміщеннями, що характеризувалося появою перших правових норм, які закріплювали квартирну повинність населення (XII–XIII ст. ст.);

б) правове регулювання інституту забезпечення військовослужбовців жилими приміщеннями в дореволюційний період, особливістю якого була правова регламентація виплати квартирних грошей, розмір яких залежав від військового звання, посади та сімейного

стану (XIX ст. – початок XX ст.);

в) формування системи житлового законодавства, що характеризувалося появою спеціальних нормативно-правових актів, які закріплювали особливе пільгове становище військовослужбовців порівняно з іншими категоріями осіб (20-60-ті роки XX ст.);

г) остаточне формування засад житлового забезпечення військовослужбовців, характерною особливістю якого стала поява механізму надання жилих приміщень військовослужбовцям та членам їх сімей (70-ті роки 20 століття – початок 1990-х років);

г) розвиток інституту правового регулювання забезпечення військовослужбовців жилими приміщеннями за часи незалежної України (початок 1990-х років – до сьогодні).

У цілому історичний аналіз свідчить про те, що в дореволюційні часи питання житлового забезпечення військовослужбовців не було проблемним. За радянських часів простежувалася стійка тенденція, згідно з якою військовослужбовці мали перевагу в забезпеченні житлом перед іншими категоріями громадян. Однак у період становлення радянської держави робилися різні спроби формування механізму забезпечення житлом військовослужбовців. Отже, як свідчить історичний аналіз, дорадянське та радянське житлове законодавство значно вплинуло на формування сучасного законодавства щодо забезпечення житлом названої категорії осіб.

1.2. Особливості становлення та функціонування механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей

Становлення та функціонування механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей є найбільш актуальним питанням, як в контексті забезпечення престижу військової служби, так й з точки зору управління фінансовими потоками в Міністерстві оборони України. Підтвердженням цього є майже 43-тисячна черга на отримання військовослужбовцями житла та вкрай неефективне використання бюджетних коштів, що спрямовуються на будівництво і придбання житла для військовослужбовців.

Військова служба в Україні є специфічним різновидом державної служби, яка відрізняється своєю жорсткою регламентацією, наслідком якої є часткове обмеження військовослужбовців в правах і свободах. Таке становище передбачене Конституцією України і передбачає певні заходи стимулювання військової служби, які повинні компенсувати втрату військовослужбовцями певних можливостей і зацікавлювати молодь до вибору військової професії.

Про це йдеться, зокрема, у статті 9 Закону України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” (далі – Закон), в якій визначено, що держава гарантує військовослужбовцям достатнє матеріальне, грошове та інші види забезпечення в обсязі, що відповідає умовам військової служби, стимулює закріплення кваліфікованих військових кадрів [12].

Одним з видів такого забезпечення військовослужбовців є житлове.

Відповідно до статті 12 Закону військовослужбовцям, які мають вислугу на військовій службі 20 років і більше, та членам їх сімей, один раз протягом усього часу проходження військової служби надаються жилі приміщення для постійного проживання або за їх бажанням грошова компенсація за належне їм для отримання жиле приміщення.

На практиці це положення закону реалізується відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 03.08.2006 № 1081 (далі – постанова) у порядку, що визначений наказом Міністерства оборони України від 31.07.2018 № 380 (далі – наказ). Таким чином у нормативно-правовому полі визначений *механізм забезпечення військовослужбовців житлом*.

Крім цього, існує поняття службового житла, забезпечення яким здійснюється за рішенням командира військової частини і начальника гарнізону незалежно від наявності у військовослужбовців житла в інших населених пунктах. Відповідно до розділу IV пункту 9 наказу, якщо військовослужбовець прибув до нового місця служби та забезпечений в іншій місцевості постійним житлом за рахунок Міноборони, де залишилися проживати члени його сім'ї, можуть бути забезпечені житловою площею у гуртожитку або отримувати грошову компенсацію за піднайом (найом) жилого приміщення за новим місцем проходження військової служби у разі, якщо вони не мають житла для постійного проживання у цьому населеному пункті. Такі військовослужбовці забезпечуються житловою площею у гуртожитку або отримують компенсацію за піднайом (найом) житлового приміщення на одну особу. В той же час при отриманні службового житлового приміщення військовослужбовці та члени їх сімей з обліку осіб, які мають право на отримання постійного житла, не знімаються. Також існує можливість забезпечення військовослужбовців житлом за окремими рішеннями Міністра оборони України [35].

Таким чином, доводиться констатувати суттєво ускладнений і вкрай непрозорий механізм забезпечення військовослужбовців житлом за рахунок держави.

В той же час на це спрямовуються величезні бюджетні ресурси. В умовах постійного бюджетного дефіциту і необхідності жорсткої економії бюджетних коштів найактуальнішим є питання ефективності їх використання. Адже спрямування бюджетних ресурсів на виконання певних

функцій держави передбачає отримання найкращого результату. В іншому випадку використання бюджетних коштів буде неефективним.

Існуючий механізм забезпечення військовослужбовців житлом є причиною надмірної соціальної напруги у військовому середовищі. Адже виникає парадоксальна ситуація, коли військовослужбовці, які для виконання ними свого службового обов'язку мають отримати гарантоване державою житло, внаслідок недостатнього фінансування і вкрай неефективного його використання не можуть отримати це житло протягом всього періоду військової служби. В той же час окремі військовослужбовці, що мають доступ до адміністративних ресурсів та займають керівні посади, в цілком законний спосіб отримують одночасно, як житло для постійного проживання, так й службове житло. Певна категорія військовослужбовців отримують житло вже на перших роках військової служби, перебуваючи при цьому на останніх позиціях в черзі. Навіть попри створення в Міністерстві оборони України комісії з контролю за розподілом житла в гарнізонах, яку очолює начальник Управління з питань запобігання та виявлення корупції, трапляються ситуації, коли дехто безпідставно обходив гарнізонну чергу, а за декілька місяців після отримання ордеру на службову оселю вже клопотали про зміну статусу квартири на постійну. Це викликає обурення інших безквартирних військовослужбовців.

Всі ці випадки не суперечать порядку забезпечення військовослужбовців житлом, що визначений нормативно-правовими документами. Це свідчить про те, що зазначений порядок є суттєво недосконалим і порушує принципи соціальної справедливості. В цьому контексті важливим є той факт, що не існує досконалої системи розподілу соціальних благ. Якщо існує в державі орган, на який покладено функції розподілу соціальних благ, завжди будуть ситуації та підстави для нерівномірного їх розподілу.

1.3. Нормативне забезпечення та правове регулювання механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей

У зв'язку з введенням на території України воєнного стану, пов'язаного з відкритою агресією російської федерації, пріоритетним напрямком політики держави є належне соціальне забезпечення військовослужбовців, зокрема житлове забезпечення та приведення існуючих механізмів відповідно до стандартів Європейського Союзу та НАТО.

Обов'язком держави в сучасних умовах є створення та розроблення дієвого фінансового механізму соціального забезпечення військовослужбовців з метою своєчасного визначення потреб та гарантування повноцінного захисту військовослужбовців. Детальне вивчення цієї проблеми і усунення недоліків щодо забезпечення військовослужбовців житлом сприятиме ефективному функціонуванню сучасної системи соціального захисту військовослужбовців та підвищенню рівня і якості життя військовослужбовців (у тому числі, осіб звільнених з військової служби) та їх сімей, зростанню престижу військової служби, кадрової забезпеченості Збройних Сил України.

Нормативне забезпечення військовослужбовців житлом має тривалу історію.

Як зазначає А. Мельник: “З огляду на історичні особливості територіального та адміністративного устрою України, основу чинного житлового законодавства становить радянське законодавство, яке давно не відповідає наявним ні політичним, ні соціально-економічним умовам і, зрозуміло, потребує кардинальних змін” [10].

Враховуючи проведений історичний аналіз забезпечення військовослужбовців житлом А. Мельник робить висновок про те, що в

дореволюційні часи за часів СРСР питання житлового забезпечення військовослужбовців не було проблемним, оскільки вирішувались, як правило, вчасно та без суттєвих складнощів [10].

Тенденція надання переваг у житловому забезпеченні військовослужбовців порівняно з іншими категоріями громадян поступово перейшла до України і збережена в сучасному законодавстві.

Військовослужбовці наділені спеціальним правовим статусом особи та відносяться до громадян, яким держава гарантує надання житлових приміщень, що здійснюється та фінансується за рахунок коштів як державного бюджету, спрямованих безпосередньо на Збройні Сили України через Міністерство оборони України, так і за рахунок коштів, затверджених у кошторисі Міністерства соціальної політики України, а також місцевих бюджетів з урахуванням наявних пільг різним категоріям військовослужбовців та членів їх сімей (участь в бойових діях, отримання інвалідності, ушкодження здоров'я, поранення чи загибель військовослужбовця).

Основою національного законодавства та нормативно-правового забезпечення діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування щодо належної реалізації військовослужбовцями житлових прав є Конституція України, як основний закон, що має найвищу юридичну силу та норми якого є нормами прямої дії. Конституція України, Житловий Кодекс УРСР, закони України, Укази Президента України, Постанови КМУ та інші нормативно-правові акти становлять систему норм права, що врегульовують механізм забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

1. Загальні законодавчі акти, які регулюють порядок забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

Так, право громадян України на житло, закріплене у ст. 47 Конституції України, забезпечується розвитком і охороною всіх видів державного

житлового фонду, утворенням ринкової системи житлового забезпечення громадян через приватизацію житла, справедливим розподілом житлової площі під контролем громадськості.

Статтею 47 Конституції України визначено: «Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше, як на підставі закону за рішенням суду». Це право є гарантованим і стабільним [1].

Житловий кодекс УРСР від 1983 року визначає основні засади формування нормативно-правової бази у сфері забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

Суспільні відносини в зазначеній сфері продовжують регулюватися Житловим кодексом, а ті зміни, які були внесені до нього не в змозі настільки змінити “тіло” Закону, щоб завдання, покладені в основу нормативно-правового акта, відповідали вимогам сьогодення.

Як зазначено в ст.2 Житлового кодексу, завданнями житлового законодавства УРСР є регулювання житлових відносин з метою забезпечення гарантованого Конституцією СРСР і Конституцією УРСР права громадян на житло, належного використання і схоронності житлового фонду, а також зміцнення законності в галузі житлових відносин [15].

Формулювання було наведене без змін, щоб підкреслити наскільки кодекс, який є визначальним у регулюванні відносин у житловій сфері, не відповідає сучасним завданням розвитку житлового законодавства. З формального погляду посилення на неіснуючі Конституції без коригування змісту визначального права на житло призводить до викривлення змісту та спрямування суспільних відносин, які регулюються кодексом.

Отже, норми Конституції повинні забезпечуватися нормами Житлового кодексу. Причинами, що заважають взаємодіяти Конституції України із нормами Житлового кодексу є досить глибинними. Вони пов'язуються, по-перше, із типом суспільно-економічних відносин в державі, а, по-друге, із часовим критерієм. Це обумовлює складний характер правовідносин, які виникають під час реалізації положень цих правових актів, принципи правового регулювання яких було предметом досліджень фахівців різних галузей права, зокрема, інформаційного.

Тоді перерозподіл матеріальних і соціальних благ відбувався виключно під контролем держави. Вона була найбільшим і беззаперечним власником об'єктів матеріального світу, зокрема й житла. Щоб побудувати взаємини між державою та її громадянами, проектувалися державні житлові програми. Вони передбачали надання у безстрокове користування громадянам жилих приміщень. Саме ідеї безоплатного отримання жилого приміщення та безстрокового користування ним закріплені в нормах Житлового кодексу.

У 1991 році на політичній карті світу з'явилась нова держава - Україна, яка задекларувала себе державою із ринковою економікою, де цінуються права людини, а також і право на отримання житла. Норми кодексу впевнено регулювали житлові відносини, які склались у суспільстві за часів СРСР.

Утім, одна справа - задекларувати, інша справа - втілити декларації в життя. Оскільки врегулювання житлових відносин виявилось для молодій держави занадто складним і об'ємним завданням, тому на виконання Постанови ВРУ від 12.09.1991 №1545-XII "Про порядок тимчасової дії на території України окремих актів законодавства Союзу РСР", було встановлено застосовувати Житловий кодекс УРСР. Саме це рішення і призводить до сучасних протиріч у законодавстві. За таких обставин жодна держава не має змоги діяти відповідно до законодавства та ефективно виконувати свої функції.

Дослідження суперечностей конституційних положень з тимчасово існуючими житловими нормами вказує на наявні колізії в українському законодавстві.

Так, аналіз ст. 9 Житлового кодексу (житлові права громадян) дає змогу дійти висновку, що будь-який громадянин має право на безоплатне отримання житла. Водночас ст. 47 Конституції України наділяє таким правом лише соціально незахищені верстви населення.

Отже, під час застосування положень Житлового кодексу 1983 року та Конституції України відбулось переплетіння правових норм, які належать різним часовим епохам суспільного розвитку. Конституція України є переважно зорієнтованою на розвиток приватної власності, що є цілком прийнятним для ринкової держави. Суцільні державні монополії уже залишились у минулому.

Поряд із цим, норми Житлового кодексу, що зазнали лише “косметичних” поправок шляхом внесення до них змін та доповнень, які не можуть повною мірою врегулювати реалії нашого життя, продовжують регламентувати відносини, які будуються за умов, коли в суспільстві домінує державна власність. Він не враховує нові нормативні акти, не відображає питань, пов'язаних з сьогоденням, і потреб суспільства.

Ці відносини є характерними для радянської держави, коли кожний вид власності, сам по собі, створює певний порядок відносин у суспільстві. Домінувати одночасно в окремій сфері вони не можуть, оскільки за таких обставин виникатимуть суперечливі ситуації, котрі важко вирішити правовим шляхом. Досвід нашої держави підтверджує цю думку.

Таким чином, згідно з одним законом громадяни України мають право безоплатно отримати житло, а згідно з іншим - ні. Норма ж ст. 47 Конституції України відповідає вимогам сучасності, а ст. ст. 1 та 9 Житлового кодексу переважно регулюють відносини, які залишились у минулому .

На наше переконання, передусім, для розв'язання зазначеної проблеми слід вжити заходів щодо створення належної законодавчої бази, норми якої регулюватимуть рівень суспільних відносин, що існує в державі сьогодні.

Іншим загальним законодавчим актом, який визначає основні положення реалізації конституційного права військовослужбовців на житло є Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» [36].

Цей Закон відповідно до Конституції України визначає систему та гарантії місцевого самоврядування в Україні, засади організації та діяльності, правового статусу і відповідальності органів та посадових осіб місцевого самоврядування.

Так, відповідно до ст. ст. 27, 30, 36 Закону, до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад відносить: власні (самоврядні) повноваження, делеговані повноваження, що включають в себе організаційне забезпечення надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг; облік громадян, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов; розподіл та надання відповідно до законодавства житла, що належить до комунальної власності; вирішення питань щодо використання нежилих приміщень, будинків і споруд, що належать до комунальної власності; сприяння розширенню житлового будівництва, подання громадянам, які мають потребу в житлі, допомоги в будівництві житла, в отриманні кредитів, у тому числі пільгових, та субсидій для будівництва чи придбання житла; подання допомоги власникам квартир (будинків) в їх обслуговуванні та ремонті; сприяння створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків; облік відповідно до закону житлового фонду, здійснення контролю за його використанням; надання відповідно до закону громадянам, які потребують соціального захисту, безоплатного житла або за доступну для них плату; здійснення контролю за станом квартирної обліку та додержанням житлового законодавства на підприємствах, в установах та

організаціях, розташованих на відповідній території, незалежно від форм власності; видача ордерів на заселення жилої площі в будинках державних та комунальних організацій; здійснення заходів щодо ведення в установленому порядку єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов; вирішення відповідно до законодавства питань, пов'язаних з наданням військовим частинам, установам, навчальним закладам ЗСУ службових приміщень і жилої площі, інших об'єктів, комунально-побутових послуг; здійснення контролю за їх використанням, наданням послуг.

Ще одним загальним законом, який визначає основні засади формування нормативної бази у сфері реалізації конституційного права військовослужбовців на житло є Закон України “Про житловий фонд соціального призначення” [37]. Цей Закон визначає правові, організаційні та соціальні засади державної політики щодо забезпечення конституційного права соціально незахищених верств населення України на отримання житла.

Зокрема ст. 2 Закону визначено, що відповідно до Конституції України кожен має право на житло. Громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту, соціальне житло надається безоплатно.

Наступним нормативним актом є *Закон України “Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків”* [38], який регулює правові, майнові, економічні, соціальні, організаційні питання щодо особливостей забезпечення реалізації конституційного права на житло громадян, які за відсутності власного житла тривалий час на правових підставах, визначених законом, мешкають у гуртожитках, призначених для проживання одиноких громадян або для проживання сімей, жилі приміщення в яких після передачі гуртожитків у власність територіальних громад можуть бути приватизовані відповідно до закону.

Ще одним загальним законом, який визначає основні засади формування нормативної бази у сфері забезпечення житлом

військовослужбовців та членів їх сімей є Закон України *“Про приватизацію державного житлового фонду”* [39].

Цей Закон визначає правові основи приватизації державного житлового фонду, його подальшого використання і утримання. Статтею 2 Закону визначено об’єкти, які підлягають та не підлягають приватизації. Зокрема, до об’єктів приватизації належать квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, житлові приміщення у гуртожитках, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, які використовуються громадянами на умовах найму. Не підлягають приватизації: ... квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, розташовані на територіях закритих військових поселень, підприємств; квартири (кімнати, будинки), віднесені у встановленому порядку до числа службових, а також квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках.

Закон України *“Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”* встановлює загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю. Так, статтею 3 Закону визначено, що системою фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю є врегульовані цим законом та договорами дії суб’єктів системи при організації будівництва житла, фінансуванні цього будівництва та здійсненні операцій з нерухомістю [40].

До загальних законодавчих актів, що визначають основні положення реалізації конституційного права військовослужбовців на житло, також слід віднести постанову Ради Міністрів УРСР від 04.02.1988 № 37 *“Про службові жилі приміщення”*, якою затверджується Перелік категорій працівників, яким може бути надано службові жилі приміщення за

визначених законодавством умов [41]. Пунктом 37 Переліку передбачається право військовослужбовців на отримання службового жилого приміщення до одержання постійного жилого приміщення.

Постановою Ради Міністрів УРСР від 11.12.1984 № 470 “Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР” затверджені Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР [42]. Правила регулюють облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм у безстрокове користування жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду, призначених для постійного проживання.

Також до загальних нормативних актів у вказаній сфері слід віднести *постанову КМУ від 25.04.2012 № 343 “Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов”*. Цей Порядок визначає механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, шляхом відшкодування частини процентів за кредитами, отриманими на будівництво (реконструкцію) чи придбання в об'єктах незавершеного будівництва або не реалізованого замовниками (управителями) в об'єктах, прийнятих в експлуатацію після 2007 року житла (квартири в багатоквартирних житлових будинках, індивідуальні житлові будинки або майнові права на них) [43].

2. Спеціальні законодавчі акти, які регулюють порядок забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

До спеціальних законодавчих актів, які регулюють порядок забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей слід віднести Закон України “Про Збройні Сили України”, ст. 16 якого визначено, що

Держава забезпечує соціальний і правовий захист військовослужбовців, резервістів, які виконують обов'язки служби у військовому резерві, та військовозобов'язаних, призваних на навчальні або перевірочні та спеціальні збори, членів їх сімей, працівників ЗСУ, а також членів сімей військовослужбовців, резервістів та військовозобов'язаних, які загинули (померли), пропали безвісти, стали особами з інвалідністю під час виконання службових обов'язків або постраждали у полоні в ході бойових дій (війни), в умовах надзвичайного стану чи під час виконання службових обов'язків за межами України в порядку військового співробітництва або у складі національного контингенту чи національного персоналу у міжнародних операціях з підтримання миру і безпеки [11].

Наступним спеціальним законодавчим актом, який визначає основні положення реалізації конституційного права військовослужбовців на житло є Закон України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” [12], який відповідно до Конституції України визначає основні засади державної політики у сфері соціального захисту військовослужбовців та членів їх сімей, встановлює єдину систему їх соціального та правового захисту, гарантує військовослужбовцям та членам їх сімей в економічній, соціальній, політичній сферах сприятливі умови для реалізації їх конституційного обов'язку щодо захисту Вітчизни та регулює відносини у цій галузі. Зокрема, відповідно до ч. 1 ст. 12 Закону, держава забезпечує військовослужбовців жилими приміщеннями або за їх бажанням грошовою компенсацією за належне їм для отримання жиле приміщення на підставах, у межах норм і відповідно до вимог, встановлених Житловим кодексом УРСР, іншими законами, в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Законом України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» визначено пільги для військовослужбовців – учасників бойових дій” [44]. Зокрема, п. п. 14, 15, 16 ч. 1 ст. Закону надаються такі пільги:

- першочергове забезпечення жилою площею осіб, які потребують поліпшення житлових умов, та першочергове відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, садівництва і городництва, першочерговий ремонт жилих будинків і квартир цих осіб та забезпечення їх паливом. Учасники бойових дій, які дістали поранення, контузію або каліцтво під час участі в бойових діях чи при виконанні обов'язків військової служби, забезпечуються жилою площею, у тому числі за рахунок жилої площі, що передається міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади, підприємствами, установами та організаціями у розпорядження місцевих рад та державних адміністрацій, - протягом двох років з дня взяття на квартирний облік (п. 14 Закону);

- одержання позики на будівництво, реконструкцію або капітальний ремонт жилих будинків і підвірних будівель, приєднання їх до інженерних мереж, комунікацій, а також позики на будівництво або придбання дачних будинків і благоустрій садових ділянок з погашенням її протягом 10 років починаючи з п'ятого року після закінчення будівництва. Зазначені позики надаються у порядку, який визначається КМУ (п. 15 Закону);

- першочергове право на вступ до житлово-будівельних (житлових) кооперативів, кооперативів по будівництву та експлуатації колективних гаражів, стоянок для транспортних засобів та їх технічне обслуговування, до садівницьких товариств, на придбання матеріалів для індивідуального будівництва і садових будинків (п. 16 Закону).

Закон України “Про державні гарантії соціального захисту військовослужбовців, які звільняються із служби, у зв’язку з реформуванням Збройних Сил України, та членів їхніх сімей” встановлює правові основи забезпечення соціального захисту військовослужбовців, які звільнятимуться у зв’язку зі скороченням чисельності ЗСУ в ході їх реформування, та членів їхніх сімей [45]. Зокрема, в п. 8 ст. 1 Закону зазначено, що забезпечення житлом осіб, які звільнилися з військової служби і потребують поліпшення

житлових умов, провадиться відповідно до Закону України "Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей".

Також до спеціальних законодавчих актів, які регулюють порядок реалізації конституційного права військовослужбовців на житло є постанова КМУ від 28.01.2004 № 88 "Про затвердження Порядку кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань" [16]. Даний Порядок визначає механізм реалізації п. 7 ст. 12 Закону України "Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей" щодо права військовослужбовців, які мають вислугу на військовій службі 20 років і більше та потребують поліпшення житлових умов, на одержання кредитів на індивідуальне житлове будівництво або придбання приватного жилого будинку (квартири) на строк до 20 років з погашенням загальної суми та відсоткових ставок за кредитами за рахунок коштів, призначених у державному бюджеті на утримання ЗСУ, Служби безпеки України, інших утворених відповідно до законів України військових формувань. Зазначений кредит надається військовослужбовцю тільки один раз протягом усього часу проходження ним військової служби.

Ще одним спеціальним нормативно-правовим актом являється *постанова КМУ від 03.08.2006 № 1081 "Про затвердження Порядку забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житловими приміщеннями"*. Цей Порядок визначає механізм забезпечення житловими приміщеннями військовослужбовців – осіб офіцерського (у тому числі осіб, які проходять військову службу за призовом осіб офіцерського складу), старшинського і сержантського, рядового складу (крім військовослужбовців строкової служби) ЗСУ, інших утворених відповідно до законів України військових формувань, правоохоронних органів спеціального призначення та Держспецтрансслужби, Держспецзв'язку, посади в яких комплектуються військовослужбовцями, у тому числі звільнених в запас або у відставку, що

залишилися перебувати на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, у військових частинах, закладах, установах та організаціях після звільнення, та членів їх сімей [46].

Постановою КМУ від 16.02.2011 № 147 затверджено Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу, який визначає процедуру використання коштів, передбачених у Державному бюджеті України на відповідний рік на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу [47].

Наступним спеціальним законодавчим актом, який визначає основні положення реалізації конституційного права військовослужбовців на житло є *постанова КМУ від 26.06.2013 № 450* “Про розмір і порядок виплати грошової компенсації військовослужбовцям Збройних Сил, Національної гвардії, Служби безпеки, Служби зовнішньої розвідки, Державної прикордонної служби, Державної служби спеціального зв’язку та захисту інформації, Державної спеціальної служби транспорту, Управління державної охорони та військовослужбовцям, відрядженим до Міністерства освіти і науки, Державного космічного агентства, за піднайом (найом) ними житлових приміщень” [48], якою затверджено Порядок виплати грошової компенсації військовослужбовцям Збройних Сил, Національної гвардії, Служби безпеки, Служби зовнішньої розвідки, Державної прикордонної служби, Державної служби спеціального зв’язку та захисту інформації, Державної спеціальної служби транспорту, Управління державної охорони та військовослужбовцям, відрядженим до Міністерства освіти і науки, Державного космічного агентства, за піднайом (найом) ними житлових приміщень.

Постановою КМУ від 02.09.2015 № 728 “Деякі питання забезпечення житлом військовослужбовців та інших громадян” затверджено Порядок визначення розміру і надання військовослужбовцям та членам їх сімей

грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення, який встановлює механізм визначення розміру і надання військовослужбовцям та членам їх сімей, що перебувають разом з ними на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, який ведеться у військових частинах, органах, підрозділах, загонах, військових навчальних закладах, установах, а у разі їх розформування - у військових комісаріатах та квартирно-експлуатаційних установах (організаціях), за їх бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення [49].

Іншим спеціальним нормативним актом є *постанова Ради Міністрів УРСР від 17.02.1981 № 193 “Про затвердження Положення про пільги для військовослужбовців, військовозобов'язаних, осіб, звільнених з військової служби у відставку, та їх сімей”* [50]. Главою III вказаного Порядку передбачено житлові пільги для військовослужбовців, військовозобов'язаних, осіб, звільнених з військової служби у відставку, та їх сімей. Наприклад, п. 27 Порядку визначено, що особи офіцерського складу в званні полковника і вище, як ті, що перебувають на дійсній військовій службі, так і звільнені в запас чи відставку, а також командири окремих військових частин і викладачі військово-навчальних закладів зі спеціальних військових і військово-політичних предметів мають право на додаткову кімнату чи на додаткову жилу площу в розмірах, встановлених діючим законодавством.

Ще одним спеціальним законодавчим актом є *наказ МОУ від 31.07.2018 №380 “Про затвердження Інструкції з організації забезпечення військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей жилими приміщеннями”* [35]. Зазначена Інструкція визначає зміст та методику забезпечення жилими приміщеннями військовослужбовців ЗСУ (крім військовослужбовців строкової служби), а також осіб, звільнених в запас або відставку, що залишилися перебувати після звільнення з військової служби на обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов шляхом надання жилих приміщень для постійного проживання, та членів їх сімей.

Таким чином, законодавча база у сфері забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей на сьогоднішній день є досить обширною. Однак, чітка державна система, яка б на законодавчому рівні забезпечила досягнення помітних зрушень у питанні реалізації конституційного права військовослужбовців та членів їх сімей на житло, відсутня.

Висновки до першого розділу

В даному розділі здійснено аналіз умов і факторів, що впливають на теоретико-правові аспекти запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

Дослідження теоретико-правових засад житлового забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей в дорадянський та радянський період свідчить, що військовослужбовці мали переваги у забезпеченні житлом перед іншими категоріями громадян, а окремі нормативно-правові акти того періоду знайшли своє відображення і були враховані під час розроблення чинного законодавства України.

Таким чином, до факторів, які перейшли у спадок з минулих часів, закріпилися в сучасному законодавстві і позитивно впливають на механізм забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, можна віднести:

- надання переваг у житловому забезпеченні військовослужбовців порівняно з іншими категоріями громадян;
- вжиття заходів зі збереження житлового фонду військового відомства, з метою подальшого заселення його військовослужбовцями, а також виселення в адміністративному порядку з житлових приміщень, закріплених за військовим відомством, осіб, які втратили зв'язок з військовою службою;
- закріплення права на житло на конституційному рівні.

Умовами, які негативно впливають на ефективність засобів правового регулювання механізму забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей є:

- неефективність управлінських рішень щодо використання бюджетних коштів на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців;
- відсутність дієвого контролю на державному рівні за процесами використання коштів за призначенням, військового будівництва та розподілу житла;
- відсутність у МОУ стратегічного плану дій стосовно вирішення проблеми забезпечення житлом військовослужбовців;
- відсутність затвердженої Концепції забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, умовами якої закріплено запровадження дієвих фінансових механізмів забезпечення житлом за участю військовослужбовців в програмах довгострокового іпотечного кредитування, лізингу, монетарної накопичувальної системи;
- непрозорий механізм забезпечення військовослужбовців житлом на державному рівні;
- існування корупційних схем під час реалізації військового майна, закупівель та розподілі житла для потреб ЗСУ.

Таким чином, для вирішення житлової проблеми необхідна розробка наукових засад реалізації військовослужбовцями права на житло, методології його практичної реалізації системою загальнодержавних заходів та формування належного нормативно-правового механізму забезпечення, яке б відповідало економічним та соціальним викликам сьогодення.

РОЗДІЛ 2

ОЦІНКА СТАНУ ЗАПРОВАДЖЕННЯ НОВИХ МЕХАНІЗМІВ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ ЗБРОЙНИХ СИЛ УКРАЇНИ ТА ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ

Визначення основних напрямів щодо удосконалення теоретико-правових аспектів запровадження нових механізмів забезпечення військовослужбовців житлом можливе не тільки на основі вивчення умов та факторів, що впливають на стан запровадження нових механізмів забезпечення житлом в Україні, а й з урахуванням наукового аналізу досвіду зарубіжних країн.

Метод порівняльно-правового дослідження дозволяє виявити, як позитивні, так і негативні тенденції у вирішенні питання щодо житлового забезпечення військовослужбовців в іноземних державах.

Основною умовою поліпшення забезпечення військовослужбовців житлом може бути лише активна участь держави в реалізації на практиці тих законодавчих положень, які закріплені за зазначеними категоріями громадян. Для цього Україна повинна залучити конкретні механізми по поліпшенню перш за все фінансування ЗСУ, оскільки для запровадження будь-якої із форм забезпечення військовослужбовців житлом необхідне

стабільне фінансування зазначених заходів, без цього норма закону (підзаконного нормативного акту) перестане діяти.

Виходячи із змін економічних основ нашого суспільства та пріоритетів у здійсненні публічної влади необхідно по новому підійти до з'ясування ролі держави у вирішенні житлової проблеми військовослужбовців та членів їх сімей шляхом покращення житлового законодавства та запровадження нових фінансових механізмів житлового забезпечення для зазначеної категорії громадян за рахунок державної підтримки.

2.1. Механізми забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей: зарубіжний досвід та українська практика

Звертаючись до зарубіжного досвіду запровадження механізмів забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житлом, необхідно підкреслити, що в усьому світі немає універсальних моделей правового регулювання, які були б прийнятними для будь-якої держави. Слід враховувати цілий комплекс обставин і форм правової еволюції, історичні традиції, унікальність існуючих в державах правових систем і культур.

В наукових дослідженнях, зокрема В. Бирюкіна, Н. О. Купянської, Ю. В.М. Бараннік, Л. О. Мойсея, Т. Р. Федосєєвої вивчається зарубіжний досвід правового регулювання забезпечення військовослужбовців житлом.

На думку Л. О. Мойсея, “одним із найбільш позитивних наслідків щодо забезпечення житлом військовослужбовців є тісна співпраця українських та іноземних фахівців в системі наближення України до світових стандартів вирішення житлових проблем” [51, с. 55].

Проте, досвід зарубіжних країн слід оцінювати з огляду також і на зовнішні фактори. Як зазначає український дослідник В.М. Бараннік, можливості держав забезпечувати військовослужбовців житлом суттєво залежать від стану житлового фонду, який, у свою чергу, зазнає впливу руйнівних наслідків воєнних дій. Так, досвід Великобританії та США у

вирішенні житлових питань військових може бути менш релевантним для України, оскільки ці країни не зазнали значних руйнувань житлового фонду під час світових війн. Натомість досвід повоєнної Німеччини, яка мала відбудовувати житло після масштабних руйнувань, може становити особливий інтерес для нашої держави [52, с. 214].

Н. О. Купянська, проаналізувавши законодавство європейських країн, виділила основні заходи житлового забезпечення військовослужбовців: надання службового житла, забезпечення місцем у казармі або гуртожитку, виплата коштів для оренди житла, надання кредиту на придбання житла, часткова компенсація вартості житла, що купується. Для осіб, звільнених з військової служби, передбачаються щомісячні компенсації частини коштів по за рахунок погашення кредиту та пільгове проживання в раніше орендованому приміщенні [53].

З метою порівняльного аналізу житлового питання, на наш погляд найбільшу зацікавленість викликає вивчення досвіду забезпечення військовослужбовців житлом в арміях Франції, Великобританії, США. В цих країнах в результаті проведеної військової реформи вдалось виробити дієвий механізм правового захисту військовослужбовців [52].

Проте, не потрібно залишати поза увагою і досвід Німеччини, Італії, Польщі, Туреччини та інших європейських країн, а також деяких пострадянських держав.

У розвинутих європейських країнах забезпеченню військовослужбовців житлом та наданню компенсацій і надбавок у разі його відсутності приділяється значна увага. Зокрема, визначені порядок проживання у казармах, розмір плати за проживання в орендованих гуртожитках, державних будинках і квартирах тощо.

Міжнародний досвід демонструє, що держави обирають переводити якомога більше елементів соціального забезпечення, в тому числі і житлове забезпечення, в суто монетарні відносини.

Виходячи з досвіду зарубіжних країн щодо розв'язання житлових проблем військовослужбовців, можна визначити основні заходи, що здійснюються ними з цього приводу:

1. Надання сімейним військовослужбовцям службового житла в гарнізонах та військових містечках безоплатно або за зниженими ставками.

Важливою складовою соціального захисту військовослужбовців розвинутих країн світу є якісне службове житло.

Так, забезпечення житлом особового складу збройних сил Франції має диференційований характер. При цьому враховується службовий і сімейний стан, а також умови та місце проходження служби.

У французькій армії службове житло надається офіцерам, виходячи з можливостей і тільки військовослужбовцям окремих категорій, які проходять військову службу за межами Франції. На території Франції службовим житлом забезпечуються військовослужбовці за посадою від командира полку і вище (в штабах видів збройних сил від начальника управління і вище). При цьому, військовослужбовці, які займають службове житло сплачують лише комунальні послуги [54].

Також вирішення житлової проблеми здійснюється за рахунок оренди або придбання житла, на що витрачається близько 50 % місячного грошового утримання.

Відповідальність за створення нормальних житлових умов для особового складу збройних сил Франції покладена на житловий відділ адміністративного управління міністерства оборони, головним завданням якого є розробка та здійснення таких житлових програм, що дозволяють військовослужбовцям орендувати житло на пільгових умовах.

Ця робота ведеться за двома напрямками: міністерство оборони бере участь у будівництві житла на паях та надає військовослужбовцям фінансову допомогу в оплаті витрат за комунальні послуги .

У першому випадку міністерство оборони укладає контракт з приватною будівельною фірмою на участь у фінансуванні будівництва, згідно з яким частина побудованого житла передається в розпорядження військового відомства, але залишається власністю фірми. Здавання цих квартир в оренду військовослужбовцям і цивільному персоналу здійснюється житловим бюро гарнізону. Слід зауважити, що зазначений проект дозволяє суттєво зменшити орендну плату за житло (до 50 %).

Крім того, військовослужбовцям, які орендують або мають власне житло, виплачується щомісячна дотація на оплату комунальних послуг, що може сягати 50% виплат на такі потреби, а інколи бути й значно більшою. Рішення про це приймає фінансовий орган виду збройних сил на підставі подання командира частини, в якому зазначаються вартість оренди житла та комунальних послуг в даному регіоні, сімейний стан військовослужбовця та його ставлення до службових обов'язків [55].

В Німеччині військовослужбовці, які проходять військову службу за контрактом, забезпечуються службовим житлом після перших 15 місяців проходження військової служби, а офіцери – незалежно від строку служби.

Проблему забезпечення військовослужбовців бундесверу житлом воєнно-політичне керівництво країни вирішує, як шляхом будівництва нових квартир та офіцерських і унтер-офіцерських гуртожитків, так і модернізації наявного житлофонду. Також укладаються та реалізуються довгострокові договори про оренду й модернізацію квартир у державних компаніях та приватному секторі й стимулюється будівництво сімейних будинків. За рішенням Бундестагу в 1993 році Законом “Про правове положення військовослужбовців бундесверу” передбачена часткова компенсація витрат, пов'язаних з будівництвом або придбанням житла у власність. Для надання допомоги військовослужбовцям у вирішенні житлової проблеми в кожному гарнізоні створена мережа консультативних пунктів, що надають допомогу в пошуку та наймі квартир .

Пільгова оплата житла за рахунок держбюджету здійснюється на підставі прийнятих у Німеччині будівельних норм, згідно з якими площа двокімнатної квартири складає 60 м², трикімнатної – 82 м², чотирикімнатної – 94 м², п'ятикімнатної – 106 м². При переміщенні військовослужбовця до нового місця служби йому надається службове житло згідно з існуючими нормами. У разі, якщо бундесвер не спроможний забезпечити військовослужбовця житлом, йому сплачуються гроші для самостійного найму квартири із розрахунку 322 дол. США на місяць.

Показовим є те, що військовослужбовці бундесверу за період служби можуть придбати власну квартиру чи будинок. Отже, майже всі вони на момент звільнення в запас мають власне житло, а квартири, які надавало їм міністерство оборони, звільняють [56].

У Великобританії не існує жодних нормативів, які б обмежували житлову площу, зокрема й ту, що орендується через житлові бюро гарнізонів. Основними критеріями є склад сім'ї і вартість житла, що здається. Військовослужбовці, які не мають дітей, орендують, як правило, невеликі двокімнатні квартири. Сім'ї з чотирьох чоловік з дітьми старше десяти років займають квартири з чотирьох кімнат. З жилого фонду міністерство оборони своєчасно вилучає всі старі та погано облаштовані квартири.

Військовослужбовці з сім'єю отримують у гарнізонах і військових містечках службові квартири. Крім того, міністерство оборони орендує для них житло у приватних осіб. З тих, хто мешкає на службовій площі, береться певна плата, розмір якої залежить від сімейного стану та якості житла: 43-371 дол. США на рік для неодружених та 32-1125 – для сімейних.

У США існуюча система не передбачає безкоштовне забезпечення житлом військовослужбовців. Так, на військових базах (у тому числі в гуртожитках для холостих військовослужбовців, котеджах - для сімейних) військовослужбовці живуть у "кубриках" на одну-дві особи. На одному поверсі проживають чоловіки і жінки-військовослужбовці. Але якщо вони

зустрінутися за зачиненими дверима кімнати для проживання, це вважається грубим порушенням статуту. До послуг військовослужбовців – пральня, сауна, більярд, бар, кімнати для відпочинку, тренажерний зал тощо [57].

Що стосується України, то зараз в ЗСУ відсутній достатній фонд службового житла, а компенсація за піднайом житла військовослужбовцями в Україні в рази нижча за середньоринкову. Ті ж, хто отримує службове житло від МОУ, стикаються з тим, що його якість дуже низька, бо як таких стандартів службового житла у нас не існує.

Водночас, наприклад, в США існує спеціалізований сайт для військовослужбовців, де авторизовані орендодавці пропонують свої квартири – військовий може вибрати розташування квартири, подивитися її фотографії та домовитися про ціну. Вартість такої оренди для військового нижча ринкової, оскільки військові для орендодавців – це стабільний ринок: вони вчасно сплачують оренду, небагато часу проводять удома, не псують меблі та гідно поведуться.

Для розвинутого ІТ-сектору України створити таку послугу нескладно. Важливо, щоб МОУ створило сприятливі умови для максимального залучення бізнесу до непрофільних для армії функцій.

2. Надання кадровим військовослужбовцям (неодруженим сержантам і офіцерам) поліпшених умов проживання в казармах або гуртожитках.

Відповідно до французького законодавства рядові та сержанти служби за контрактом проживають у казармах.

При цьому органи військового управління визначають конкретні санітарно-гігієнічні норми (у Франції – 9 м² житлової площі на одного і один душ на двох військовослужбовців, які проходять військову службу за контрактом, в Німеччині – кімната площею 13,5 м² на одного унтер-офіцера) [55].

В Німеччині відповідно до програми реконструкції казармено-житлового фонду передбачається розміщення всіх військовослужбовців в двокімнатних приміщеннях загальною площею 35 м².

У Великобританії неодружені рядові й сержанти мешкають у казармах в окремих кімнатах на шість-вісім осіб.

3. Виплата компенсацій для оплати орендованого житла.

У Великобританії розмір добової надбавки за розквартирування без сім'ї складає: для старших офіцерів – 4 фунти стерлінгів, для молодших офіцерів – фунти стерлінгів, для уорент-офіцерів – 2,4 фунти стерлінгів, для капрала – 1,4 фунта стерлінгів, для рядового – 1 фунт стерлінгів. В разі проживання військовослужбовця з сім'єю розмір надбавки збільшується в декілька разів [58].

У Франції військовослужбовцям виплачується надбавка (квартирна компенсація), розмір якої залежить від вислуги років, військового звання і складу сім'ї військовослужбовця. В іншому випадку, при виконанні всіх законодавчих приписів, які відносяться до орендованого житла (забезпечення кожного члена сім'ї окремою кімнатою, в тому числі дитини, не менше 6 кв.м. і надання додаткової кімнати для командира окремої військової частини – від командира батальйону і вище) суму, якої не вистачає для оренди житла, виплачує Міністерство оборони Франції.

В Німеччині витрати кожного військовослужбовця на оплату житла не повинні перевищувати 18 % їх грошового утримання.

4. Надання військовослужбовцям безвідсоткових кредитів на придбання житла у власність.

Наприклад, в Італії військовослужбовцям видаються за рахунок держбюджету безвідсоткові кредити на придбання житла на суму до 100 тис. євро строком на 10 років.

У Франції соціальна допомога в зв'язку з виконанням службових обов'язків надається у вигляді безповоротних дотацій і пільг, а також у вигляді безвідсоткових і пільгових позик Збройних Сил Франції:

- безвідсоткові кредити в зв'язку з облаштуванням на новому місці служби і утримання дітей, які залишаються на старому місці проживання для продовження навчання.

Максимальна сума в Паризькому регіоні - 1982 євро (повертається протягом 18 місяців), в провінції - 1524 євро (повертається протягом 14 місяців). Про аналогічні виплати в Збройних Силах України навіть не ведеться мова;

- пільгові кредити на придбання (будівництво) житла та придбання земельної ділянки.

Максимальна сума 19056 євро на 10 років (3,91 % суми на весь період); безвідсоткові кредити на придбання (будівництво) житла і покращення житлових умов в залежності від сукупного доходу членів сім'ї. Максимальна сума 7662 на 6 років і 15245 на 10 років [59].

У Туреччині ж, наприклад, військовослужбовці часто беруть іпотеку на купівлю житла в курортних містечках. Оскільки на час служби військовий все одно отримує службове житло, він може виплачувати кредит за рахунок орендної плати від туристів, а після звільнення переїхати вже у власну квартиру та проводити пенсію на курорті.

5. Щомісячна виплата військовими відомствами особам, звільненим з військової служби грошових коштів за рахунок погашення (сплати) кредиту, отриманого на придбання житла.

Так, у Великобританії така виплата здійснюється в розмірі до 200 фунтів стерлінгів. Дана виплата також не передбачена для військовослужбовців ЗСУ.

6. Часткова компенсація (до 30%) вартості житла, яке купується.

У Великобританії військовослужбовцям, які прослужили за контрактом 22 роки, виплачується премія у розмірі 5600 дол. США, призначена для часткової компенсації придбаного житла.

Також, міністерство оборони Великобританії надає фінансові компенсації для придбання ними власного житла – при одноразовій виплаті компенсується 30 % його ціни, а при отриманні кредиту від банку на придбання будинку чи квартири військове відомство щомісяця виплачує до 320 дол. США в рахунок погашення кредиту. Всього під програму забезпечення житлом звільнених з лав збройних сил міністерством оборони щороку виділяється близько 80 млн. дол. США. Загалом реалізація цієї програми дозволила придбати житло на пільгових умовах для близько 150 тис. британських військовослужбовців.

Слід наголосити, що подібна компенсація для військовослужбовців в діючому законодавстві України взагалі не передбачена.

7. Надання військовослужбовцям, які звільнилися у запас або у зв'язку із закінченням строку контракту права на подальшу оренду житла, яке вони займали в період проходження служби.

Військовослужбовці збройних сил Німеччини, що звільняються в запас після завершення контракту, мають право на подальшу оренду того житла, яке вони займали під час проходження служби. Ветерани, що прослужили в бундесвері 20 і більше років, а також ті, що вийшли на пенсію за віком, зберігають право на пільгову оплату житла та компенсацію витрат, пов'язану з його орендою, якщо ці витрати перевищують 18 % грошового забезпечення. Проте, як зазначалось вище, майже всі військовослужбовці Німеччини, як правило, купують за період проходження військової служби у власність будинок або квартиру у визначених ними для постійного проживання місцях.

Суттєві пільги в разі придбання житла надають звільненим військовослужбовцям Великобританії. Оскільки лише 25 % британських солдатів і офіцерів мають власні квартири чи будинки, а інші мешкають на

житловій площі, що належить міністерству оборони, був створений спеціальний резервний житловий фонд – понад 10 тис. квартир, які на пільгових умовах продаються звільненим військовослужбовцям.

Окрім цього, різними способами було вирішено питання квартирних черг, які мали місце, як правило, в пострадянських країнах. Зокрема, в Польщі, наприклад, обрали найбільш прямолінійний спосіб – скасували чергу, але попередньо компенсували вартість квартир всім військовим у черзі. Такий підхід до ліквідації черги могла б обрати і наша держава, однак в поточних умовах повне фінансування черги є непосильним тягарем для бюджету. Крім цього, величезні грошові вливання не вирішать системних проблем із забезпеченням соціального захисту українських військових.

Інші країни, такі як Киргизстан, Казахстан, Узбекистан, Молдова та Білорусь, використовують два основних механізми забезпечення житлом: можливість отримати у постійну власність службове житло або ділянку землі по досягненню служби в середньому 20 років, або кредитно-іпотечні програми для житла.

Однак, залишаються й пострадянські країни, наприклад, Туркменістан та Таджикистан, що досі не ліквідували чергу.

Україна також залишається в компанії небагатьох держав, які досі не позбулися квартирної черги в збройних силах. Інші країни обирають заохочувати військових іншими шляхами – наданням субсидій, вигідними умовами кредитування, високою вихідною допомогою. Окрім цього, Україна продовжує чіплятися за практику безоплатної видачі постійного житла військовослужбовцям. Втім, як ми бачимо, країни одна за одною поступово відмовляються від цього методу через економічну недоцільність, а отже й Україні треба шукати альтернативні механізми соціального захисту військовослужбовців.

Таким чином, аналізуючи зарубіжний досвід правового регулювання забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житлом, слід

враховувати особливості історичного розвитку, традиції, культуру а також, безперечно, рівень економічного розвитку кожної країни аби застосувати запропоновані шляхи у власній державі.

При цьому, основною умовою забезпечення військовослужбовців житлом може бути лише активна участь держави в реалізації на практиці тих законодавчих положень, які регулюють відносини щодо житлового забезпечення вказаної категорії громадян.

2.2. Переваги та недоліки нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців ЗС України та членів їх сімей

Конституція України гарантує право військовослужбовців на житло через визнання їхнього права на достатній житловий простір. Зокрема, стаття 47 Конституції України стверджує, що "Кожен має право на достатній житловий простір. Держава створює умови для здійснення цього права" [1]. Це право визначається як одне з соціальних і економічних прав громадян, а отже, держава зобов'язана створювати умови для забезпечення доступу громадян до житла, в тому числі й для військовослужбовців.

З прийняттям Закону України "Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей" [12] держава взяла на себе зобов'язання забезпечити військовослужбовців жилими приміщеннями або за їх бажанням грошовою компенсацією за належне їм для отримання жиле приміщення на підставах, у порядку і відповідно до вимог, встановлених Житловим кодексом Української РСР та іншими нормативно-правовими актами.

Забезпечення житлом окремих пільгових категорій громадян, зокрема учасників бойових дій та осіб прирівняних до них, учасників війни,

військовослужбовців, дозволяє стверджувати, що вказані категорії громадян мають значні проблеми з житлом.

Запровадження довгострокових фінансових інструментів, характерних для ринкової економіки, таких як спеціальна накопичувальна система, довгострокове іпотечне кредитування та фінансовий лізинг спроможне істотно сприяти вирішенню проблеми забезпечення житлом даної категорії громадян.

Останнім часом у сучасній науковій літературі досить активно обговорюються питання житлового забезпечення військовослужбовців Збройних Сил України. Фінансово-економічні проблеми з даної тематики висвітлені у роботах І.Ю. Марка, І.М. Семеніхіна, Л. В. Цюкало, С.М. Чімишенка.

З огляду юридичної літератури вбачається, що науковці мають різні погляди на запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

Так, в ході дослідження відповідної проблематики Є.А. Соколовський дійшов висновку, що для покращення соціального розвитку держави в сфері поліпшення житлових умов необхідно використання державних програм підтримки іпотечного ринку. Також він вважає, що існує постійне недофінансування заявлених програм. До основних недоліків програм варто віднести: складність змісту програм для сприйняття населенням, неефективні процеси узгодження та взаємодії державних органів і комерційних банків, що не дозволяє досягти взаємної вигоди в процесі реалізації програм підтримки забезпечення населення житлом» [60, с. 13].

На думку Л.О. Мойсея, спосіб придбання житла для військовослужбовців через довгострокові кредити проблематичний, оскільки надання цільових довгострокових кредитів на придбання житла є швидше надзвичайним винятком, чим правилом в кредитній діяльності комерційних банків. Отже, виглядає більш раціональним і доцільним

розв'язання житлової проблеми військовослужбовців шляхом цільового фінансування з державного бюджету [61, с. 250–251].

С. М. Чімишенко вважає, що в Україні “діє застаріла та надто непрозора система забезпечення військовослужбовців житлом, що ґрунтується на розподілі благ в натуральному вигляді. Фінансування витрат на житлове забезпечення є дуже неефективним. Щороку кількість придбаних квартир для військовослужбовців зростає набагато повільніше, ніж зростання витрат на житлове забезпечення” [62, с. 52].

В своєму дисертаційному дослідженні Ю. О. Прудов дійшов висновку, що законодавство і відповідна практика вирішення житлових питань військовослужбовців значною мірою суперечать реальним ринковим відносинам, що є передумовою для корумпованості в розподілі житла, неефективного використання виділених державою коштів. Необхідно ліквідувати передбачені в законах та нормативно-правових актах можливості ігнорування ринкових принципів, узгодити механізм надання житла та забезпечення інших потреб військовослужбовців завдяки ефективній дії чинних фінансових механізмів і бюджетних принципів [63, с. 9].

Низка інших науковців вирішення проблеми житлового забезпечення військовослужбовців вбачає в запровадженні іпотечно-накопичувальної системи, основною ідеєю якої є зарахування коштів державного бюджету на спеціальні накопичувальні рахунки військовослужбовців протягом проходження ними військової служби.

Так, на думку С. М. Чімишенка запровадження іпотечно-накопичувальної системи забезпечення військовослужбовців житлом буде мати й певний позитивний ефект від пожвавлення підприємницької діяльності в місцях проживання військовослужбовців, зокрема в сфері житлового будівництва та іпотечного кредитування [62, с. 53].

Л. В. Зіняк дійшов висновку, що враховуючи позитивний міжнародний досвід з метою покращення стану житлового забезпечення

військовослужбовців необхідно встановити для військовослужбовців, як соціально уразливої верстви населення, привабливу банківську ставку та комфортну розстрочку за іпотечним кредитуванням, а також у майбутньому відійти від практики будівництва житла за рахунок коштів державного бюджету, віддавши перевагу в застосуванні, як альтернативного способу отримання житла одноразової грошової допомоги (компенсації) в розмірі від 40 до 75% ринкової вартості житла залежно від вислуги на військовій службі [8, с. 54].

Потребує дослідження такий механізм житлового забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей, як *надання кредиту для спорудження (купівлі) житла*, що передбачено пунктом 7 статті 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей».

Згідно із зазначеною нормою, військовослужбовці, які мають вислугу на військовій службі 20 років і більше та потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання кредитів на індивідуальне житлове будівництво або придбання приватного жилого будинку (квартири) на строк до 20 років з погашенням загальної суми та відсоткових ставок за кредитами за рахунок коштів, призначених у державному бюджеті на утримання Збройних Сил України, Служби безпеки України, інших утворених відповідно до законів України військових формувань. Зазначений кредит надається військовослужбовцю тільки один раз протягом усього часу проходження ним військової служби.

Міністерство оборони України [64], Служба безпеки України [65], Управління державної охорони України [66] в відповідях на запити зазначили, що ними не було погоджено жодного випадку надання кредиту на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців та членів їх сімей протягом 2008–2019 років. І пов'язано це з наступним.

Порядок та умови надання військовослужбовцям кредитів на індивідуальне житлове будівництво або придбання приватного жилого

будинку (квартири) визначаються Кабінетом Міністрів України. Зазначене питання врегульоване Порядком кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 28 січня 2004 року № 88 (далі – Порядок кредитування) [16].

Згідно з Порядком кредитування військовослужбовці, які не мають жилого приміщення для постійного проживання і перебувають на квартирному обліку за місцем проходження служби, мають право на одержання кредитів для будівництва або придбання житла на строк до 20 років з погашенням за рахунок коштів, передбачених у державному бюджеті військовим формуванням для будівництва або придбання житла, з урахуванням вислуги років: для тих, хто прослужив більше ніж 15 років – 50 відсотків, більше ніж 20 років – 75 відсотків, більше ніж 25 років – 100 відсотків кредиту.

Згідно з Порядком кредитування, замовник (Міністерство оборони, інші центральні органи виконавчої влади, які здійснюють керівництво військовими формуваннями) і уповноважений банк (визначений замовником банк, який відповідно до законодавства надає кредити) укладають договір про організацію роботи з кредитування будівництва або придбання житла для військовослужбовців, де зазначаються об'єкти кредитування, умови відбору військовослужбовців, яким надаються кредити, процедура перерахування на відкриті ними поточні рахунки сум компенсації кредитів та погодження з уповноваженим банком механізму проведення таких операцій, зобов'язання щодо цільового використання коштів, призначених для компенсації кредиту.

Проте, такий порядок відбору військовослужбовців досі не визначено, а тому реалізація військовослужбовцями свого права на отримання кредиту на будівництво (придбання) житла не є можливою.

З метою реалізації своїх прав, в 2015 році особа, звільнена з військової служби, подала позов до Кабінету Міністрів України, Міністерства оборони

України та Державного казначейства України про визнання протиправною бездіяльності (неприйняття необхідних актів в сфері кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців) та зобов'язати вчинити певні дії (прийняти такі акти) [69].

Після неодноразового перегляду судових рішень, Київським апеляційним адміністративним судом встановлено, що відповідно до Порядку кредитування Міністерство оборони України є замовником уповноваженого банку, який надає кредити військовослужбовцям, та порядок відбору військовослужбовців, яким надаються кредити, визначається саме Міноборони за погодженням з іншими центральними органами виконавчої влади, які здійснюють керівництво військовими формуваннями. Посилання Міністерства оборони України на невизначеність терміну реалізації даного Порядку, в який мало б бути прийняті відповідні рішення, є необґрунтованими, оскільки визначення порядку відбору військовослужбовців, яким надаються кредити у відповідності з положеннями Закону України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” і Порядку № 88 для гарантування реалізації військовослужбовцями свого права на кредитування будівництва або придбання житла, не зважаючи на невизначеність законодавства Кабінетом Міністрів України мало бути дотримано розумний строк – найкоротший строк, достатній для вжиття відповідних заходів з урахуванням характеристики впливу часу на становище осіб – учасників правовідносин.

Крім того, в своїй апеляційній скарзі Міністерство оборони України, зазначає, що відповідні роботи щодо реалізації положень Порядку кредитування велися, однак на стадії погодження виникли певні проблеми і ця робота була тимчасово зупинена [67].

Отже, суд в рішенні погодився з *визнанням незаконної бездіяльності державних органів щодо неприйняття актів стосовно кредитування військовослужбовців*. Вимога щодо зобов'язання державних органів

прийняти нормативно-правові акти, якими визначити порядок надання безвідсоткового кредиту на індивідуальне житлове будівництво чи придбання житла з урахуванням встановленої норми жилої площі на сім'ю і погашення його в повному розмірі за рахунок Міністерства оборони України, порядок відбору військовослужбовців та осіб, звільнених з військової служби, яким надаються кредити, була відхилена з мотивів недопущення втручання у дискреційні повноваження вищого органу в системі органів виконавчої влади.

Таким чином, *прийняття актів для реалізації положень пункту 7 статті 12 Закону України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” та Порядку кредитування є обов’язковою умовою для реалізації механізму забезпечення житлом військовослужбовців.*

Нові фінансові механізми забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей включають в себе відповідні заходи та державні програми, спрямовані на поліпшення їх доступу до житла.

Варто зазначити, що дії цих програм розраховані на осіб офіцерського, старшинського і сержантського, рядового складу (крім військовослужбовців строкової служби) Збройних Сил, інших утворених відповідно до законів України військових формувань, правоохоронних органів спеціального призначення та Держспецтрансслужби, Держспецзв’язку, посади в яких комплектуються військовослужбовцями.

Такі державні програми включають наступні фінансові інструменти забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей: спеціальна накопичувальна система, лізинг, довгострокове іпотечне кредитування, оренда з правом викупу.

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 3 200 родин на понад 5 млрд грн. Більшість позичальників - військовослужбовці та правоохоронці (85%). Щодо регіонального розподілу, то більш за все виданих кредитів приходить на Київську область, місто Київ, Чернігівську область. Найбільшу кількість кредитів видали «Ощадбанк» (3186) та «ПриватБанк» (2182) [70].

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 [19].

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 [18].

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 [18].

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 [18].

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 “єОселя”: Закарпаття: компенсація 3% річних військовослужбовцям ЗСУ за контрактом та особам з інвалідністю внаслідок війни; Одещина: компенсація 3% для контрактників та силовикам; 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 контрактикам 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 7¹ такого змісту: “7¹. 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” [71].*

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 “єОселя” для таких військовослужбовців є майже єдиним способом отримати власне житло за умови державної підтримки, але враховуючи відносно низький рівень 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 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 м². 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 м² 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.

Серед позитивних рис програми “єОселя” варто занадити 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.

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.

Наступним механізмом забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей є *фінансовий лізинг*, під яким слід розуміти вид цивільно-правових відносин за якими лізингоодержувач може отримати житло у користування з моменту укладання договору фінансового лізингу, а набути право власності на таке житло – після сплати всіх платежів за діючим договором у повному обсязі. Договір фінансового лізингу – це змішаний договір оренди житла та купівлі продажу нерухомого майна, що орендується.

Умови придбання та передачі житла у фінансовий лізинг визначені у Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого *постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 № 1201 “Про затвердження Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу”* [20].

Набуття права власності на житло – здійснюється відповідно отриманої ДІУ інформації про заявників та специфікацію житла, яке вони бажають отримати на умовах фінансового лізингу. При цьому житло, що буде придбане і передане у фінансовий лізинг обирає безпосередньо сам лізингоодержувач. ДІУ здійснює виключно оцінку можливості придбання такого житла та передачі його у фінансовий лізинг лізингоодержувачу.

Надання житла у фінансовий лізинг – передача лізингодавцем лізингоодержувачу житла в строкове платне володіння та користування, що належить ДПУ на праві власності здійснюється шляхом укладання договору фінансового лізингу. Для забезпечення компенсації з боку МВС платежів за договором фінансового лізингу укладається трьохсторонній договір про компенсацію частини лізингових платежів між лізингоодержувачем, ДПУ та органом забезпечення житлом – платником таких платежів.

Важливим аспектом фінансового лізингу для військовослужбовців зі складу поліції та служби цивільного захисту є відсутність умов перебування на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов. Відповідно п.5 Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських, осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженому постановою Уряду від 14 листопада 2018 р. № 1201 встановлено, що у фінансовий лізинг передається житло, яке відповідає нормативній площі, що становить не більше 21 кв.м загальної площі на одну особу (замість 31,5 кв.м., як раніше) та додатково 10,5 кв.м. загальної площі житла на сім'ю, але не більш як 94,5 кв.м. (замість 73,5 кв.м.). Нормативна площа однокімнатної квартири для одинокої особи становитиме до 52,5 кв.м. загальної площі. Згідно абз. 7 п. 20 розмір щомісячної частини суми, що входить до складу сум компенсації частини лізингових платежів, яка відшкодовує частину вартості житла, збільшується на: 5 % на кожну дитину віком до 18 років, яка проживає разом із лізингоодержувачем, але не більш як на 10%; на певний відсоток (10%, 20%, 30%) залежно від стажу служби іншого з подружжя (якщо дружина/чоловік заявника є поліцейським або особою зі служби цивільного захисту). У разі загибелі лізингоодержувача внаслідок самогубства або кримінального чи адміністративним правопорушенням, або дій у стані алкогольного, наркотичного чи токсичного сп'яніння, не сплачені ним лізингові платежі орган забезпечення житлом не погашає (п. 24).

Таким чином, на відміну від іпотеки, програма лізингу не передбачає першого внеску, що в більшості випадків є перешкодою для участі військовослужбовців в іпотечній програмі. З іншого боку, через відсутність першого внеску, щомісячний платіж може бути трохи вище, ніж на умовах дешевої іпотеки. Але варто зазначити, що згідно з програмою видачі житла до пільгового лізингу поліцейським, частина від повної вартості житла відшкодовується залежно від стажу служби одержувача. Згідно з відповідною ухвалою уряду, поліцейські отримують щомісяця від 5 до 30% від суми, яку компенсує держава. З програми лізингу можна вийти в будь-який момент без штрафних санкцій та можливість оформити право власності на житло, достроково погасивши решту суми. Крім того, лізинг передбачає відсутність застави і поручительства з боку третіх осіб.

Але найголовніша відмінність між іпотекою і лізингом полягає в тому, що на умовах іпотеки право власності оформлюється при укладенні договору іпотечного кредитування. За умовами участі в програмі фінансового лізингу військовослужбовець живе в квартирі, яка належить лізингодавцю, платить за неї визначену кількість років, а право власності оформляє тільки по закінченні терміну і після повного закриття суми.

Також звертаємо увагу, що в лізинг можна взяти тільки готову квартиру. Вказане означає, що об'єктом фінансового лізингу може бути тільки вторинна нерухомість, яка вже була в експлуатації. Також суттєвим недоліком є те, що програма фінансового лізингу не доступна для військовослужбовців Збройних Сил України.

Крім зазначених вище державних програм на увагу заслуговує нова державна житлова програма оренди з переважним правом викупу “Domivka+ орендує та купує”, 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 [72]. За кілька місяців після введення програма вже доволі ефективно запроваджується.

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 [73].

На відміну від державної програми “єОселя” програма оренди з переважним правом викупу “Domivka+ орендуй та купи” 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" [72].

У програмі оренди з переважним правом викупу заявлено, що взяти участь у ній можуть усі бажаючі. 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 договору складе 117 тисяч гривень (до 5%). А далі щомісячні платежі складатимуть *29 тисяч гривень*. Двокімнатна на 58 кв. метрів затягне 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 "єОселя" складає 6 тисяч гривень на місяць, двокімнатна (3 мільйони гривень) затыгує 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 "єОселя" 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 з правом викупу 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 ремонтом, 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.

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.

З огляду на вищезазначене, варто зазначити, що запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, таких як спеціальна накопичувальна система, лізинг, довгострокове іпотечне кредитування, оренда з правом викупу може значно полегшити доступ до житла для цієї категорії громадян. Такі ініціативи сприяють вирішенню проблеми житлового питання, що стоїть перед військовими та їх сім'ями, і можуть позитивно вплинути на їх соціальний статус та благополуччя.

2.3 Аналіз теоретичних та організаційних засад запровадження нових механізмів забезпечення житлом

З метою зменшення багатотисячної квартирної черги була розроблена «Комплексна програма забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу, посадових осіб митної служби, Міністерства внутрішніх справ та членів їх сімей», затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 29.11.1999 року №2166, яка була розрахована до 2010 року, а потім продовжена до 2017 року [75].

Аналіз виконання зазначеної програми свідчить про великий розрив між плановими та фактичними показниками будівництва (придбання) житла. Це пов'язано з тим, що із запланованих Комплексною програмою на будівництво житла 13432,9 млн. грн. Міністерство оборони фактично отримало лише 2845,6 млн. грн., що склало – 21,2 %. Крім того, 97 % цих коштів становили кошти державного бюджету і лише 3 % – інших не заборонених законодавством джерел, тоді як відповідно до Комплексної програми 54 % видатків мали бути здійснені за рахунок інших джерел фінансування. Отриманий фінансовий ресурс дозволив забезпечити будівництво лише 4518 квартир.

Тому мета Комплексної програми досягнута не була а за даними Міністерства оборони за період 2011–2017 років чисельність військовослужбовців, які перебувають на квартирному обліку збільшилася з 44,9 до 47,1 тис. осіб [76].

Отже, головними причинами невиконання завдань Комплексної програми можна назвати:

- низький рівень фінансових видатків на її виконання;
- незастосування механізмів довгострокового, іпотечного кредитування та інших джерел,
- незалучення інвестицій для будівництва житла на земельних ділянках, що належать Міністерству оборони України.

Фінансове забезпечення будівництва (придбання) житла для військовослужбовців ЗСУ здійснюється за рахунок коштів державного бюджету за бюджетною програмою (КПКВ) 2101190 «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Збройних Сил України», які визначаються щорічно у законі про Державний бюджет України на відповідний рік. Порядок використання коштів, передбачених на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 16.02.2011

р. №147, відповідно до якого бюджетні кошти спрямовуються на будівництво житла на земельних ділянках, що надані Міністерству оборони України; реконструкцію будівель (приміщень) під житло; придбання житла на умовах пайової участі та на вторинному ринку; надання військовослужбовцям та членам їх сімей грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення [47].

Аналіз видатків на реалізацію бюджетної програми 2101190 показує про значно менше фактичне використання коштів за спеціальним фондом. Це пов'язано з невиконанням планових показників за надходженнями до спеціального фонду, що зрештою призвело до невиконання поставлених завдань, передбачених бюджетною програмою.

Крім обмежених фінансових ресурсів, виділених на будівництво (придбання) житла, існує неефективність їх використання за напрямками, а саме:

- перерозподіл коштів, передбачених на будівництво нового житла на придбання житла на вторинному ринку та на умовах пайової участі, де середня вартість квадратного метра загальної площі у два рази вища, ніж вартість квадратного метра житла власного будівництва;

- спрямування фінансових ресурсів на будівництво нових житлових об'єктів замість того, щоб завершити будівництво, розпочате у минулі роки, що призводить до збільшення обсягів незавершеного будівництва.

На реалізацію права забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей також впливають і розміри компенсаційних виплат, які не дозволяють забезпечити військовослужбовців та членів їх сімей житловою площею. Мова йде про розміри виплати грошової компенсації військовослужбовцям та членам їх сімей за належне їм для отримання жиле приміщення. Хочемо відмітити, що її розмір не відповідає реальним ринковим цінам житла на ринку нерухомості.

Досвід країн – членів НАТО показує, що забезпечення житлом військовослужбовців є невід’ємною складовою системи стимулювання військової служби з боку держави, про що свідчить наявність різних підходів щодо його надання, і що важливо – всі вони забезпечені фінансовими ресурсами. У таких державах, як США, Великобританія чи Туреччина існує практика надання службового житла, розташованого на території частини (гарнізону), яке при звільненні чи передислокації звільняється для іншого військовослужбовця. Крім того, військовослужбовцям виплачується грошова компенсація за оренду житла. У Франції військовослужбовцям на придбання (будівництва) житла у власність надаються безвідсоткові кредити або кредити на пільгових умовах.

Отже, деякі елементи соціального забезпечення військовослужбовців провідних країн – членів НАТО можуть бути запозичені до українського законодавства, що дасть можливість покращити рівень соціального захисту військовослужбовців Збройних Сил України та сприяти загальному підвищенню престижу військової служби.

Розв’язання житлового питання є невід’ємною складовою програм соціального та правового захисту військовослужбовців та членів їх сімей, яким гарантовано право на забезпечення жилими приміщеннями відповідно до чинного законодавства. Забезпечення житлом, а також виплата грошової компенсації за належне для отримання жила приміщення є важливим мотиваційним фактором проходження військової служби.

Проте існуючі механізми забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей неспроможні вирішити житлову проблему. За даними житлових комісій та експлуатаційних органів, станом на початок 2023 року на квартирному обліку у Збройних Силах України перебуває близько 43 тисяч сімей військовослужбовців, з них 24 тисячі сімей набули право на забезпечення за рахунок Міністерства оборони України житлом для постійного проживання, у тому числі 12 тисяч сімей дійсної служби та 11

тисяч сімей осіб, звільнених у запас або відставку, що не проживають у службових квартирах. Кількість сімей, які не перебувають на квартирному обліку але мають право на забезпечення службовим житлом 19 тисяч.

Аналіз стану реалізації механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей свідчить про невідповідність існуючих на сьогодні підходів до задоволення реальних потреб зазначеної категорії громадян.

На законодавчому та організаційному рівнях система забезпечення житлом військовослужбовців в Україні залишається неефективною та такою, що містить значні корупційні ризики. Основні документи, які упорядковують право військових на житло, є застарілими та не відповідають сучасним викликам. Передусім йдеться про Житловий кодекс Української РСР від 1983 року та Закон України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” від 1991 року.

На виконання застарілих законів діють порядки організації квартирного обліку, проведення конкурсів на будівництво житла і виплати грошових компенсацій для військовослужбовців, які не відповідають принципам сучасного регулювання у сфері запобігання корупції і публічних закупівель, розробленим після Революції Гідності з метою гармонізації українського законодавства з прозорими практиками країн Європейського Союзу.

Суттєво поглиблює проблему низького рівня забезпечення житлом військовослужбовців відсутність концептуальних документів, які мають визначити для Міністерства оборони України пріоритетний механізм (будівництво, закупівля квартир, грошова компенсація, іпотечна програма тощо) закупівлі житла з дотриманням принципів запобігання корупції на довгострокову перспективу.

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 [4].

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 [5].

Водночас однією із стратегічних цілей перед вищим керівництвом держави Бюлетень визначає створення ефективного оборонного менеджменту, зокрема, на засадах демократичного цивільного контролю, інших принципах і стандартах НАТО.

Бюлетень передбачає запровадження дієвих механізмів реалізації права військовослужбовців на отримання постійного житла, серед яких варто зазначити наступні:

- *розроблення урядової концепції забезпечення житлом в ЗСУ та інших військових формуваннях;*
- *удосконалення законодавства з питань забезпечення житлом військовослужбовців;*
- *впровадження депозитно-монетарних, компенсаційних та іпотечних програм придбання постійного житла для військовослужбовців на пільгових умовах за рахунок залучення державних банківських установ;*
- *розроблення державної програми будівництва соціальних об'єктів інфраструктури на територіях військових містечок тощо.*
- окреме завдання у Бюлетені відводиться усуненню умов корупції у пріоритетних сферах, що стосуються земель оборони і нерухомості, будівництва і житлового забезпечення тощо [5].

На сьогодні планується розробити Концепцію, відповідно до якої держава сплачуватиме одноразову грошову допомогу військовослужбовцю на придбання житла після 20 років військової служби.

Так, відповідно до п.2 ч. 2 Указу Президента України від 01.02.2022 №36/2022 “Про першочергові заходи щодо зміцнення обороноздатності держави, підвищення привабливості військової служби у Збройних Силах України та поступового переходу до засад професійної армії” наголошується на необхідності прискорення розробки Міноборони проекту концепції забезпечення житлом військовослужбовців ЗСУ. Відповідна постанова має передбачати спеціальну накопичувальну програму для отримання військовослужбовцями власного житла [75].

За інформацією Міноборони Головним управлінням капітальних вкладень Міноборони *розроблено проект Концепції забезпечення житлом військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей, що має бути затверджена розпорядженням Кабінету Міністрів України (далі - проект Концепції) та листом від 09.03.2023 №220/2256* направлено на погодження до центральних органів виконавчої влади у встановленому порядку. Після проведення узгоджувальних нарад доопрацьований проект Концепції повторно направлено на погодження від 26.05.2023 № 220/5972. Проект розпорядження КМУ “Про схвалення Концепції забезпечення житлом військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей” на даний час погоджено Міністерством фінансів із зауваженнями. Найближчим часом планується проведення узгоджувальної наради на рівні керівників Міністерства оборони України та Міністерства фінансів України. Після чого вказаний проект буде направлено одночасно до Міністерства юстиції України для проведення правової експертизи та Національного агентства з питань запобігання корупції для визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи.

Таким чином, проект Концепції передбачає положення щодо:

- визначення державних програм іпотечного кредитування, державних програм з фінансового лізингу, кредитних програм як основних джерел забезпечення постійним житлом (п.1 заходу).
- запровадження електронного реєстру військовослужбовців, які потребують поліпшення житлових вимог, що загалом відповідає п. 3 заходу.

Недоліком проекту Концепції є те, що її положення не містять запровадження заходів, що стосуються скорочення черги; складення переліку об'єктів незавершеного будівництва та вирішення питання їх добудови; проведення всіх закупівель житла для військовослужбовців без винятку з використанням електронного майданчика закупівель Prozorro. А також відповідні положення концепції не передбачають механізмів реалізації державних програм іпотечного кредитування, фінансового лізингу та інших державних кредитних програм за умовами участі в них військовослужбовців та членів їх сімей. Відповідне свідчить про виконання заходу частково.

Отже, незважаючи на існуючі варіанти забезпечення житлом військовослужбовців, його стан залишається найбільш гострою соціальною проблемою у Збройних Силах України.

Основними причинами виникнення проблем в запровадженні нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей є:

- відсутність Концепції забезпечення житлом військовослужбовців;
- відсутність єдиного органу управління в Міністерстві оборони України, відповідального за політику у сфері будівництва житла для військовослужбовців;
- недоліки системи управління квартирним обліком;
- відсутність стратегічного плану розпорядження об'єктами незавершеного будівництва.

Таким чином, розв'язання проблеми запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців можливе шляхом вжиття наступних заходів:

- розроблення та внесення на розгляд Кабінету Міністрів України проекту Концепції забезпечення житлом військовослужбовців, що включатиме цифровізацію процедур та автоматизацію систем;

- розроблення та внесення на розгляд Кабінету Міністрів України нового проекту порядку реалізації інвестиційних проектів на землях оборони (землях, наданих для розміщення військових частин, установ, підприємств та організацій ЗСУ);

- внесення змін до наказів, які регулюють питання закупівлі квартир на умовах пайової участі та на вторинному ринку. Ці зміни мають унормувати діяльність робочих груп із питань перевірки технічного та якісного стану квартир.

Також Міністерство оборони України має підготувати необхідні зміни до нормативного регулювання в галузі забезпечення житлом військовослужбовців, аби мінімізувати корупційні ризики.

Важливо розробити алгоритм, який зафіксує процедуру врахування пільг і черговості при отриманні військовослужбовцями житла. Також усі без винятку конкурси на закупівлю й будівництво житла мають бути організовані через електронні майданчики закупівель. Це дозволить уникнути зловживань посадових осіб своїми повноваженнями. Нагадаємо, що Антикорупційна стратегія до 2025 року наголошує на проблемі зловживання під час забезпечення житлом військовослужбовців.

Тому, для успішного вирішення житлового питання військовослужбовців та членів їх сімей потрібно не лише вдосконалити наявну систему житлового забезпечення військовослужбовців, але і запровадити нові механізми вирішення цього питання.

Висновки до другого розділу

Досвід країн-членів НАТО показує, що забезпечення житлом військовослужбовців є невід'ємною складовою системи стимулювання військової служби з боку держави, про що свідчить наявність різних підходів щодо його надання, і що важливо – усі вони забезпечені фінансовими ресурсами. У таких державах, як США, Великобританія чи Туреччина існує практика надання службового житла, розташованого на території частини (гарнізону), яке при звільненні чи передислокації звільняється для іншого військовослужбовця. Окрім того, військовослужбовцям виплачується грошова компенсація за оренду житла. У Франції військовослужбовцям на придбання у власність (будівництво) житла надаються безвідсоткові кредити або кредити на пільгових умовах.

Отже, деякі елементи соціального забезпечення військовослужбовців провідних країн-членів НАТО можуть бути запозичені до українського законодавства, що дасть можливість покращити рівень соціального захисту військовослужбовців ЗСУ та сприяти загальному підвищенню престижу військової служби.

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 7¹ 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.

Вирішення житлового питання потребує збільшення фінансового ресурсу. Ефективним та дієвим інструментом щодо забезпечення житлом військовослужбовців може бути фінансовий лізинг. Відповідно до постанови КМУ від 14.11.2018 р. № 1201 "Про затвердження Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу" передбачено компенсацію частини лізингових платежів за рахунок коштів державного бюджету та інших джерел, не заборонених законодавством. Враховуючи вищенаведене, доцільно на державному рівні розробити програму з фінансового лізингу для військовослужбовців ЗСУ, узявши за основу постанову кабінету Міністрів України від 14.11.2018 р. №1201, та залучити зовнішні альтернативні джерела фінансування, інвестиції іноземних інвесторів, а також міжнародну допомогу.

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.

РОЗДІЛ 3
РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ ТЕОРЕТИКО-
ПРАВОВИХ АСПЕКТІВ ЗАПРОВАДЖЕННЯ НОВИХ МЕХАНІЗМІВ
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ ТА ЧЛЕНІВ
ЇХ СІМЕЙ

В умовах російсько-української війни та окупації частини нашої території, яких Україна зазнала вперше із часу здобуття незалежності, проблема забезпечення житлом військовослужбовців Збройних Сил України

та членів їх сімей стала однією з найбільш актуальних і пріоритетних у діяльності держави.

Водночас діючі механізми забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, на жаль, остаточно не вирішують проблеми забезпечення житлом зазначеної категорії громадян. Відповідно до Стратегії національної безпеки України від 2020 року пріоритетним напрямком держави є належне соціальне забезпечення військовослужбовців, зокрема житлове забезпечення та приведення існуючих механізмів відповідно до стандартів Європейського Союзу та НАТО.

Обов'язком держави в сучасних умовах є створення та розроблення дієвого фінансового механізму соціального забезпечення військовослужбовців з метою своєчасного визначення потреб та гарантування повноцінного захисту військовослужбовців. Детальне вивчення цієї проблеми і усунення недоліків щодо забезпечення військовослужбовців житлом сприятиме ефективному функціонуванню сучасної системи соціального захисту військовослужбовців та підвищенню рівня і якості життя військовослужбовців (у тому числі, осіб звільнених з військової служби) та їх сімей, зростанню престижу військової служби, кадрової забезпеченості Збройних Сил України.

3.1. Міжнародний досвід правового регулювання фінансових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей

Світова практика показує, що існує багато механізмів забезпечення військовослужбовців житлом. Але у всіх державах право на таке забезпечення є невід'ємною складовою системи стимулювання військової служби. І завжди частину витрат, більшу чи меншу, бере на себе держава,

адже саме в інтересах держави військовослужбовці виконують свій військовий обов'язок.

У Великобританії військовослужбовцям, які прослужили за контрактом 22 роки, виплачується премія у розмірі 5600 дол. США, призначена для часткової компенсації придбаного житла.

Також, міністерство оборони Великобританії надає фінансові компенсації для придбання ними власного житла – при одноразовій виплаті компенсується 30 % його ціни, а при отриманні кредиту від банку на придбання будинку чи квартири військове відомство щомісяця виплачує до 320 дол. США в рахунок погашення кредиту. Всього під програму забезпечення житлом звільнених з лав збройних сил міністерством оборони щороку виділяється близько 80 млн. дол. США. Загалом реалізація цієї програми дозволила придбати житло на пільгових умовах для близько 150 тис. британських військовослужбовців.

Наприклад, в Італії військовослужбовцям видаються за рахунок держбюджету безвідсоткові кредити на придбання житла на суму до 100 тис. євро строком на 10 років.

У Франції соціальна допомога в зв'язку з виконанням службових обов'язків надається у вигляді безповоротних дотацій і пільг, а також у вигляді безвідсоткових і пільгових позик Збройних Сил Франції:

- безвідсоткові кредити в зв'язку з облаштуванням на новому місці служби і утримання дітей, які залишаються на старому місці проживання для продовження навчання.

Максимальна сума в Паризькому регіоні - 1982 євро (повертається протягом 18 місяців), в провінції - 1524 євро (повертається протягом 14 місяців). Про аналогічні виплати в Збройних Силах України навіть не ведеться мова;

- пільгові кредити на придбання (будівництво) житла та придбання земельної ділянки.

Максимальна сума 19056 євро на 10 років (3,91 % суми на весь період); безвідсоткові кредити на придбання (будівництво) житла і покращення житлових умов в залежності від сукупного доходу членів сім'ї. Максимальна сума 7662 на 6 років і 15245 на 10 років.

Нажаль, перелічені вище пільги для українських військовослужбовців недоступні та на майбутній період не передбачаються.

У Туреччині ж, наприклад, військовослужбовці часто беруть іпотеку на купівлю житла в курортних містечках. Оскільки на час служби військовий все одно отримує службове житло, він може виплачувати кредит за рахунок орендної плати від туристів, а після звільнення переїхати вже у власну квартиру та проводити пенсію на курорті.

В зв'язку з вищезазначеним, вважаємо за доцільне запропонувати такий механізм забезпечення військовослужбовців житлом, як іпотечно-накопичувальна система. Сутність такої системи полягає у зарахуванні на рахунки військовослужбовців певної суми за рахунок коштів, передбачених у державному бюджеті на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців з певною періодичністю протягом військової служби. Рахунок повинен бути цільовим – тільки на придбання або будівництво житла. Такі цільові рахунки мають відкриватись всім військовослужбовцям в установах уповноважених банків. Розмір цієї суми повинен залежати від військового звання, посади та вислуги років військовослужбовця. Таким чином поступово на цих рахунках могла б накопичуватись сума, достатня або для придбання житла після звільнення з військової служби, або для початкового внеску для придбання житла в кредит під час військової служби. При цьому у разі придбання житла в кредит під час військової служби відрахування на рахунок військовослужбовця не припиняються і надалі можуть використовуватись на погашення кредиту та виплату відсотків по кредиту.

Не можна стверджувати, що запропонований механізм є найбільш досконалим, адже він побудований на основі бюджетних видатків, які завжди досить обмежені. Але певний соціальний і економічний ефект від запровадження цієї системи є беззаперечним. Так, переведення зобов'язань держави перед військовослужбовцями в житловій сфері з натуральної форми (надання квартири) у грошову форму може розширити можливості військовослужбовців самостійно приймати рішення щодо вибору місця проживання, якості й розміру житла.

Таким чином, вважаємо, що однією з нових форм реалізації військовослужбовцями права на житло повинен стати механізм придбання житла у власність із використанням інструментів іпотечного кредитування в будь-який час після закінчення трьох років участі в іпотечно-накопичувальній системі, не чекаючи закінчення терміну служби.

Відповідно до постанови КМУ від 14.11.2018 р. № 1201 "Про затвердження Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу" [20] передбачено компенсацію частини лізингових платежів за рахунок коштів державного бюджету та інших джерел, не заборонених законодавством. Враховуючи вищенаведене, доцільно на державному рівні розробити програму з фінансового лізингу для військовослужбовців ЗСУ, узявши за основу постанову кабінету Міністрів України від 14.11.2018 р. № 1201 [20], та залучити зовнішні альтернативні джерела фінансування, інвестиції іноземних інвесторів, а також міжнародну допомогу.

Доцільно розробити механізм фінансування Державною іпотечною установою житла для військовослужбовців ЗСУ на умовах фінансового лізингу. Це сприятиме пришвидшенню темпів забезпечення житлом військовослужбовців. Вважаємо, що початковим етапом узгодження цього

питання є укладення договору фінансового лізингу відповідно до постанови КМУ від 14 листопада 2018 р. № 1201 [20].

Особливістю укладання договорів фінансового лізингу та договорів про компенсацію частини лізингових платежів є строк перебування лізингоодержувача на службі до дати досягнення ним граничного віку. Термін дії таких договорів має бути не менше 5-ти років та не може перевищувати 20 років. Сума компенсації частини лізингових платежів включає частину суми, яка відшкодовує частину вартості житла, та в повному обсязі суму винагороди лізингодавцю [20].

Отже, важливою умовою таких договорів є вислуга років як одна з підстав для розрахунку терміну відпустки, розміру грошової допомоги при звільненні з лав ЗСУ. Таким чином, вислуга років є визначальною умовою саме для забезпечення житлових прав військовослужбовців, зокрема, при розрахунку частки суми, яка компенсує частину вартості житла.

У п. 20 постанови КМУ від 14.11.2018 р. № 1201 [20] зазначено, що розмір частини суми, яка відшкодовує вартість житла, визначається з урахуванням стажу служби лізингоодержувача: від 5 до 10 років вислуги – 10 % щомісячної суми, яка відшкодовує частину вартості житла; від 10 до 15 років вислуги – 20 % щомісячної суми, яка відшкодовує частину вартості житла; від 15 і більше років вислуги – 30 % щомісячної суми, яка відшкодовує частину вартості житла. Розмір частини щомісячної суми, яка відшкодовує частину вартості житла, збільшується на: 5 % на кожну дитину віком до 18 років, яка проживає разом із лізингоодержувачем, але не більше за 10 % [20].

Отже, для прискорення темпів забезпечення житлом військовослужбовців на державному рівні доцільно розробити програму з фінансового лізингу для військовослужбовців ЗСУ, узявши за основу постанову Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 р. № 1201.

Запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, таких як спеціальна накопичувальна система, лізинг, довгострокове іпотечне кредитування, може значно полегшити доступ до житла для цієї категорії громадян. Такі ініціативи сприяють вирішенню проблеми житлового питання, що стоїть перед військовими та їх сім'ями, і можуть позитивно вплинути на їх соціальний статус та благополуччя.

Запровадження спеціальної накопичувальної системи забезпечить можливість військовослужбовцям систематично накопичувати кошти на придбання житла, забезпечуючи їм додаткову фінансову підтримку.

Лізинг житла є іншим зручним механізмом, який дозволяє користуватися житлом, не маючи на нього прав власності. Це може бути особливо корисно для військовослужбовців, які потребують тимчасового житла. Довгострокове іпотечне кредитування в короткій перспективі здатно стати важливим джерелом фінансування для придбання житла для військовослужбовців та їх сімей, дозволяючи їм розподілити витрати на довгий період часу і забезпечити фінансову стабільність.

Загалом, основною метою запровадження нових фінансових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей є вирішення житлових проблем військовослужбовців та підвищення їх соціального захисту.

3.2. Напрями удосконалення правового регулювання нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців ЗС України та членів їх сімей

Питання забезпечення житлом військовослужбовців ЗСУ не має простої відповіді. Застаріле законодавство, яке спричинило появу багатотисячної квартирної черги, невідповідність наявного житлового фонду сучасним вимогам якості, неефективне використання бюджету та ряд інших проблем вимагають серйозних змін.

Україна залишається однією з небагатьох країн, що колись входили до Радянського Союзу, де досі діє неефективна система забезпечення військовослужбовців житлом. Саме система, а не фінансування, на яке всі звикли нарікати, досі не дала змоги понад 43-м тисячам родин військовослужбовців отримати власний дах над головою.

Нинішня система забезпечення житлом містить низку законодавчих проблем. Зокрема, питання надання житла військовослужбовцям та членам їхніх сімей досі регулюють ще закони радянської епохи, які не змінювалися з 1983 року.

Реалістичне вирішення цієї проблеми – провести аудит наявного житла і квартирної черги, земель оборони, замінити надання житла на модель грошової компенсації, переглянути і вдосконалити механізм проведення тендерів, укладання контрактів та подальшого керівництва ними, здійснювати подальше планування на основі реальних можливостей і потреб.

В умовах формування державою нових принципів та методів, що сприяли б створенню умов для реалізації військовослужбовцями конституційного права на житло, слід визначити основні напрямки вдосконалення механізму правового регулювання забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей:

- 1. Проведення інвентаризації та аудиту як житлової черги, так і всієї нерухомості та земель оборони.*

На сьогоднішній день достеменно невідомо, скільки українських військовослужбовців стоїть у житловій черзі. Цифра коливається між 43 та 60 тисячами людей. Це величезна різниця, яку необхідно зменшити, адже за кожною цифрою стоять не лише десятки тисяч доларів, але й конкретні військовослужбовці, які захищають інтереси держави і очікують на те, що держава також про них потурбується.

Внаслідок неналежної організації обліку та контролю за використанням земельних ділянок, що віднесені до земель оборони, а також їх державної реєстрації, МОУ не володіє достовірною інформацією про передачу земельних ділянок в оперативне управління підрозділам ЗСУ, у тому числі і державним підприємствам МОУ, виведення їх зі складу земель оборони.

Низький рівень державної реєстрації права на земельні ділянки обмежує землекористувачів ЗСУ в здійсненні будь-яких дій з ними (зокрема замовлення експертної грошової оцінки вартості земельних ділянок для подальшого оголошення конкурсу на інвестиційне будівництво), а також створює ризики втрати земельних ділянок, які віднесені до земель оборони.

2. Відмова від квартирної черги та скасування державного зобов'язання надавати постійне житло.

На жаль, Україна є однією з небагатьох пострадянських країн, що досі не ліквідувала чергу на житло та продовжує чіплятися за практику безоплатної видачі постійного житла військовослужбовцям, в той час, як країни одна за одною поступово відмовляються від цього методу через економічну недоцільність.

Ми пропонуємо внесення відповідних змін у житлове законодавство, які забезпечать скасування обов'язку держави щодо забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей постійним житлом та перехід до застосування європейської моделі – забезпечення вихідної фінансової допомоги, якісного службового житла і гідного річного грошового забезпечення. Таким чином, військові на службі отримуватимуть службове житло, а після завершення служби – грошову підтримку, яка може бути

використана для придбання власного житла, у формі разової виплати або ж розтягнену у часі.

3. Розроблення сучасної державної цільової програми забезпечення житлом військовослужбовців.

У 2017 році закінчилася дія Комплексної програми забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу, посадових осіб митної служби, Міністерства внутрішніх справ та членів їх сімей [76], мета якої досягнена не була, а фактичний стан вирішення проблеми забезпечення житлом військовослужбовців засвідчив значні прогалини між її метою та реальним станом.

Таким чином, починаючи з 2018 року видатки на будівництво і придбання житла здійснюються за відсутності державної програми забезпечення житлом військовослужбовців, що разом із відсутністю розроблених оборонним відомством відомчих програмних документів, які б визначали політику (стратегію дій), напрями діяльності МОУ в частині ведення будівництва, або придбання житла, або залучення інвесторів на землі оборони, або виплати компенсації, створює ризики непрозорого і суб'єктивного прийняття рішень відповідальними посадовими особами МОУ та поглиблення проблеми забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

Враховуючи низький рівень фінансування видатків на виконання Комплексної програми у 2011–2017 роках, відсутність нормативно-правового регулювання розподілу фінансування видатків між різними варіантами житлового забезпечення (будівництво, реконструкція, оренда тощо), дієвого механізму формування фондів службового житла, з метою пошуку нових шляхів та механізмів забезпечення житлом військовослужбовців ЗСУ, необхідно розробити сучасну цільову програму забезпечення житлом військовослужбовців та визначити реальний фінансовий ресурс для її виконання.

4. Удосконалити механізм компенсації частини першого внеску за кредитом, забезпеченим предметом іпотеки відповідно до Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова

компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України, за рахунок державної підтримки в залежності від вислуги років військовослужбовця.

Згідно змін до деяких законодавчих актів України щодо окремих питань проходження військової служби, мобілізації та військового обліку, Законом України від 11.04.2024 р. №3633-IX *статтю 12 Закону України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” було доповнено пунктом 7¹ такого змісту: “7¹. 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” [71].*

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. Втім, питання пільгового кредитування військовослужбовців, які проходять службу на умовах чергового контракту залишається невирішеним.

З метою реалізації права на житло військовослужбовців та членів їх сімей, які роками перебувають на квартирній черзі за умовами чергового контракту, ми пропонуємо запровадити механізм надання компенсацій іпотечного кредитування за умовами програми “єОселя” за рахунок Міністерства оборони України шляхом сплати частини першого внеску за іпотечним кредитуванням у відсотковому відношенні в залежності від вислуги років.

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.

5. Запровадження механізму фінансування військовослужбовців ЗСУ на умовах фінансового лізингу.

Доцільно розробити механізм фінансування Державною іпотечною установою житла для військовослужбовців ЗСУ на умовах фінансового лізингу. Це сприятиме пришвидшенню темпів забезпечення житлом військовослужбовців. Вважаємо, що початковим етапом узгодження цього питання є укладення договору фінансового лізингу відповідно до постанови КМУ від 14 листопада 2018 р. № 1201 "Про затвердження Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу" [20] та залучити зовнішні альтернативні джерела фінансування, інвестиції іноземних інвесторів, а також міжнародну допомогу.

6. Удосконалення механізму виплати грошової компенсації військовослужбовцям за належне їм до отримання жиле приміщення.

Механізм виплати військовослужбовцям ЗСУ та членам їх сімей грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення почав діяти у 2015 році, але за цей час кошти отримали лише близько одного відсотка загальної кількості безквартирних.

Розмір грошової компенсації залежить від кількості осіб, що перебувають разом з військовослужбовцем на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, та місця проходження служби.

Проте, за результатами аудиторського звіту від 12.06.2018 № 14-1 встановлено, що планування виплат грошової компенсації здійснювалося МОУ несистемно та в ручному режимі.

Окрім цього, аудитом встановлено, що МОУ, керуючись застарілими нормами Житлового кодексу УРСР, грошову компенсацію виплачувало також перебуваючим разом з військовослужбовцями запасу на квартирному обліку онукам, батькам (у тому числі дружини), зятям, невісткам та ін.

Так, військовослужбовці, які мали службове житло менше від встановлених діючим законодавством норм на 5–10 м² при звільненні в запас не повертали його квартирним органам МОУ та, відповідно, не отримували житло в постійне користування в межах встановлених норм. Це призводило до подальшого перебування на квартирному обліку в очікуванні покращення житлових умов. Наявне у військових пенсіонерів службове житло МОУ з часом переводилося у статус постійного житла, яке у подальшому приватизувалося, і в якому прописувалися інші близькі родичі, тобто вимоги військових пенсіонерів на покращення житлових умов до МОУ перетворювалися уже в десятки квадратних метрів.

Враховуючи вищенаведене пропоную внести зміни щодо визначення суми грошової компенсації, встановивши її розмір пропорційно кількості вислуги років. Тобто, якщо грошову компенсацію військовослужбовцям за неотримане житло зробити незалежними від розміру сім'ї, місця служби і акумулювати їх на депозитному рахунку військовослужбовця в банку, це дозволить йому після звільнення отримати достатню суму для придбання квартири або взяти іпотеку ще під час служби і отримати власне житло раніше. Це виключить численну чергу, збір документів, корупцію тощо.

7. Удосконалення механізму виплати військовослужбовцям грошової компенсації за піднайом (найом) житлового приміщення.

В зв'язку з відсутністю в ЗСУ достатнього фонду службового житла, військовослужбовцям щомісячно здійснюється виплата, компенсації за піднайом (найом) ними житлових приміщень.

Розмір компенсації залежить від кількості осіб, що проживають разом з військовослужбовцем, місця проходження служби та розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого на 1 січня календарного року.

Проте, розмір прожиткового мінімуму протягом року міняється ще двічі (наприклад, в липні і грудні), тому, необхідно унормувати порядок зміни розміру грошової компенсації у разі зміни прожиткового мінімуму, а не тільки на початку року, як це визначено законодавством.

Крім того, МОУ своїми локальними нормативними актами (наказами про бюджетну політику на відповідний рік), без належних на те підстав, прикриваючись відсутністю належного фінансування, щороку визначає конкретний розмір грошової компенсації, який значно менший за розмір, встановлений п. 2 Порядку виплати грошової компенсації військовослужбовцям Збройних Сил, Національної гвардії, Служби безпеки, Служби зовнішньої розвідки, Державної прикордонної служби, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації та Державної спеціальної служби транспорту за піднайом (найом) ними жилих приміщень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.06.2013 № 450 [48]. Зазначену негативну практику штучного зменшення розміру грошової компенсації необхідно негайно припинити, оскільки це не покращує соціальний захист військовослужбовців та членів їх сімей, а навпаки тільки знижує їх життєвий рівень.

Ще одним нововведенням, яке ми пропонуємо унормувати, шляхом внесення доповнень до п. 1 Порядку, є надання права особам, звільненим з військової служби, на подальше отримання грошової компенсації за піднайом (найом) ними житлових приміщень, яку вони отримували до звільнення, до моменту виплати їм грошової компенсації за належне житло.

8. Удосконалення механізму довгострокового та іпотечного кредитування будівництва (придбання) житла для військовослужбовців.

Законодавством України визначений механізм кредитування будівництва (придбання) житла для військовослужбовців, хоча на сьогоднішній день вказана пільга в практиці не реалізовується. Окрім цього, нормативно-правові акти, якими визначено механізм реалізації кредитування носять суперечливий характер. Зокрема, п. 7 ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» визначено, що право на

одержання кредитів мають військовослужбовці при наявності вислуги на військовій службі 20 років і більше [12]. В той же час, відповідно до п. 3 Порядку кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань, затвердженим постановою КМУ від 28.01.2004 № 88, таке право надається військовим, які мають вислугу більше ніж 15 років [16].

Проте, право на пільгове (безвідсоткове) кредитування необхідно надавати військовослужбовцям з першого року служби. Причому, розмір кредиту повинен визначатися у вигляді фіксованої суми, яку військовослужбовець може отримати як «на руки», так і на банківський рахунок, без стягнення жодних відсотків.

9. Удосконалення механізму використання земельних ділянок для інвестиційного будівництва.

Одним із шляхів вирішення проблеми забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житлом є будівництво на земельних ділянках, які відносяться до земель оборони, за рахунок залучення небюджетних коштів, шляхом укладення інвестиційних договорів.

Постановою КМУ від 06.07.2011 № 715 затверджений Порядок організації будівництва житла для військовослужбовців та членів їх сімей на земельних ділянках, що належать до земель оборони [60], яким регламентовано визначення частки житла, що пов'язується з сумарною вартістю земельної ділянки майна, що на ній розташоване. Однак, питання щодо створення умов для впровадження визначеного Порядком механізму будівництва житла залишається невирішеним, а всього протягом часу його дії МОУ не організувало будівництва житла для військовослужбовців на землях оборони згідно з його умовами.

10. Удосконалення механізму використання коштів, передбачених у державному бюджеті України на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців.

КМУ постановою від 16.02.2011 № 147 затвердив Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу [47].

Так, відповідно до п. 9 Порядку, попередня оплата здійснюється за договорами щодо придбання житла на умовах пайової участі – в розмірі до 30 відсотків визначеної в договорі ціни не більш як на три місяці згідно з графіком фінансування.

Подальші розрахунки здійснюються за договорами щодо придбання житла на умовах пайової участі в розмірі до 95 відсотків визначеної в договорі ціни після підписання акта приймання-передачі житла.

Остаточні розрахунки здійснюються за договорами щодо придбання житла на умовах пайової участі – після надання документів, що підтверджують введення об'єкта в експлуатацію (нотаріально засвідченої копії сертифіката відповідності або декларації про готовність об'єкта до експлуатації).

Ми вважаємо, що умови проведення розрахунків за договорами пайової участі, що визначені п. 9 Порядку, є недосконалими та неоднозначними через наявність розмежованих розрахунків після підписання акта приймання-передачі житла та після надання документів, що підтверджують введення об'єкта в експлуатацію, а тому пропонується внести наступні зміни:

- попередня оплата здійснюється в розмірі до 30 % визначеної в договорі ціни не більш як на три місяці згідно з графіком фінансування;
- подальші розрахунки здійснюються в розмірі до 95 % визначеної в договорі ціни після підписання акта приймання-передачі житла та надання документів, що підтверджують введення об'єкта в експлуатацію (нотаріально засвідченої копії сертифіката або декларації про готовність об'єкта до експлуатації);
- остаточні розрахунки здійснюються після реєстрації за державними замовниками права власності на нерухоме майно.

Крім того, Міністерством оборони України наказом від 02.06.2014 № 346 затверджено Положення про конкурсну комісію Міністерства оборони України з відбору пропозицій щодо закупівлі квартир на умовах пайової участі та на вторинному ринку в регіонах України, а наказом від 02.06.2014 № 347

затверджено Порядок роботи конкурсної комісії Міністерства оборони України з відбору пропозицій щодо закупівлі квартир на умовах пайової участі та на вторинному ринку в регіонах України.

Однак, в ході аналізу вищезазначених наказів встановлено, що ними не регламентовано механізму та критеріїв відхилення конкурсних пропозицій, а також норми, що умови договору про закупівлю не повинні відрізнятися від змісту конкурсної пропозиції переможця процедури конкурсу, та не можуть змінюватися після його підписання до виконання зобов'язань сторонами в повному обсязі.

Беручи до уваги вищезазначене пропонується унормувати вказані нормативно-правові акти МОУ, доповнивши їх нормами, в яких визначити, що умови договору про закупівлю не повинні відрізнятися від змісту конкурсної пропозиції переможця процедури, визначеного за результатами конкурсу, а також, що істотні умови договору про закупівлю не можуть змінюватися після його підписання до виконання зобов'язань сторонами в повному обсязі.

11. Удосконалення механізму реалізації права військовослужбовців та осіб, звільнених з військової служби, на земельну ділянку для будівництва та обслуговування жилого будинку, поєднуючи його з правом на житло.

Довідно до п. 6 ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» [12], військовослужбовці, які мають вислугу на військовій службі не менше 17 років та потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд в населених пунктах, обраних ними для проживання з урахуванням встановленого порядку. Однак, вказана норма на сьогоднішній день є недієвою, порядок одержання таких земельних ділянок не визначений.

Тому на мою думку, найбільш ефективним способом реалізації вказаного права є розроблення порядку безоплатної передачі органам місцевого самоврядування вивільнених військових містечок із обов'язковим безоплатним виділенням земельних ділянок для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд військовослужбовцям та особам,

звільненим з військової служби, в населених пунктах, обраних ними для проживання.

Таким чином, удосконаливши систему забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, ми зможемо в певній мірі розв'язати житлову проблему в ЗСУ.

Висновки до третього розділу

Короткий огляд міжнародного досвіду однозначно свідчить, що Україні треба міняти підхід до соціального забезпечення військових. У світі існує достатньо прикладів того, як це зробити з найбільшою ефективністю та користю для збройних сил. Для початку достатньо зосередитись на двох найбільш важливих напрямках – створенні системи забезпечення військовослужбовців якісним службовим житлом та відмові від черги на користь прозорих монетарних механізмів винагороди.

Саме дослідження і співставлення заходів у вищезазначених країнах з тими заходами, які здійснюються Україною, дають можливість виробити конкретні шляхи з вирішення житлової проблеми в ЗСУ.

Для прискорення вирішення житлової проблеми в ЗСУ доцільним вважається проведення всебічного наукового аналізу існуючих правових норм житлового забезпечення військовослужбовців, пропозицій, що надходять від військовослужбовців. Також необхідно не лише впровадження певних змін до окремих нормативно-правових актів, але й утворення узгодженого, економічно обґрунтованого, соціально-правового механізму реалізації норм чинного законодавства, відповідне бюджетне фінансування та залучення іноземних інвесторів.

Тому, виходячи із вищенаведеного можна виділити основні напрямками вдосконалення механізму правового регулювання забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей:

проведення інвентаризації та аудиту як житлової черги, так і всієї нерухомості та земель оборони;

відмова від квартирної черги та скасування державного зобов'язання надавати постійне житло;

розроблення сучасної державної цільової програми забезпечення житлом військовослужбовців;

удосконалення механізму компенсації частини першого внеску за кредитом, забезпеченим предметом іпотеки відповідно до Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України, за рахунок державної підтримки в залежності від вислуги років військовослужбовця.

запровадження механізму фінансування військовослужбовців ЗСУ на умовах фінансового лізингу.

удосконалення механізму виплати грошової компенсації військовослужбовцям за належне їм до отримання жила приміщення;

удосконалення механізму виплати військовослужбовцям грошової компенсації за піднайом (найом) житлового приміщення;

удосконалення механізму довгострокового та іпотечного кредитування будівництва (придбання) житла для військовослужбовців;

удосконалення механізму використання земельних ділянок для інвестиційного будівництва.

удосконалення механізму використання коштів, передбачених у державному бюджеті України на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців;

удосконалення механізму реалізації права військовослужбовців та осіб, звільнених з військової служби, на земельну ділянку для будівництва та обслуговування жилого будинку, поєднуючи його з правом на житло.

ВИСНОВКИ

Забезпечення конституційних прав військовослужбовців та членів їх сімей передбачає належні соціальні гарантії, в тому числі і забезпечення житлом. Причому, серед всього загалу питань соціального захисту військовослужбовців, питання житлового забезпечення залишається однією з найгостріших соціально-економічних проблем України і повинно стати вищим пріоритетом державної політики.

Проте, в Україні склалася ситуація, коли держава тривалий час лише декларує прагнення вирішити найболючіше питання соціального захисту військовослужбовців ЗСУ, але зусилля, що нею докладаються не дають очікуваних наслідків.

Передбачене Конституцією зобов'язання держави забезпечити соціальний захист громадян України, які перебувають на службі у Збройних Силах України, а також членів їх сімей, на жаль на даний час не реалізовано. Це зумовлено насамперед недосконалістю правового регулювання механізму забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

За жодних умов житлова політика розвинутих країн не була без пріоритетної уваги держави, а забезпечення громадян, які потребують соціального захисту – без державної допомоги. Характерно, що така увага

корисна як державі (зміцнює її економіку та стабільність), так її громадянам (підвищує їхній життєвий рівень).

Виходячи з цього, вдосконалення житлового законодавства і адаптація його до міжнародних стандартів – одне з основних завдань нашої держави і вимагає нагального вирішення. Система забезпечення житлових прав військовослужбовців в сучасній Україні поки що перебуває на стадії становлення, а реалізованість та захищеність цих прав й досі залишається на невисокому рівні.

За таких умов в Україні проблема забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей набуває особливого значення, і складнощі полягають не тільки у недосконалості житлового законодавства, проблемах конституційного права на житло, а й у практиці розуміння та застосування нині діючого законодавства через різні об'єктивні та суб'єктивні чинники.

У результаті проведеного дослідження, виконаного на основі всебічного аналізу різних періодів розвитку вітчизняного житлового законодавства, чинного законодавства України та зарубіжних країн, практики його застосування, теоретичного осмислення низки наукових праць у різних галузях юриспруденції, запропоновано вирішення наукового завдання – формування комплексу теоретичних положень і практичних рекомендацій, спрямованих на вдосконалення теоретико-правових аспектів запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, а також розроблення пропозицій щодо вдосконалення норм чинного законодавства України, з урахуванням сучасних реалій та міжнародних стандартів у цій сфері.

Сформульовано висновки та пропозиції, спрямовані на вирішення зазначеного завдання, виходячи з теоретичних розробок цієї проблеми:

1. Дослідження різних періодів розвитку вітчизняного житлового законодавства дало можливість визначити та проаналізувати умови і фактори, що впливають на теоретико-правові аспекти запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей:

- застаріле радянське законодавство, яке становить основу чинного житлового законодавства України і давно не відповідає наявним ні політичним, ні соціально-економічним умовам;
- обмежене фінансування потреб житлового будівництва з державного бюджету та несвоєчасне надходження коштів;
- відсутність механізмів довгострокового, іпотечного кредитування та інвестиційного будівництва;
- відсутність достатнього фонду службового житла;
- недосконалість системи розподілу та надання житла, обмеженість можливостей вибору його за типами та місцем розташування.
- неефективність управлінських рішень щодо використання бюджетних коштів на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців;
- відсутність дієвого контролю на державному рівні за процесами використання коштів за призначенням, військового будівництва та розподілу житла;
- відсутність у МОУ стратегічного плану дій стосовно вирішення проблеми забезпечення житлом військовослужбовців;
- непрозорий механізм забезпечення військовослужбовців житлом на державному рівні;
- існування корупційних схем під час реалізації військового майна, закупівель та розподілі житла для потреб ЗСУ.

Проведений аналіз теоретичного змісту механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей дає підстави виділити наступне:

а) нормативно – правове регулювання механізму забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей являє собою сукупність загальних та спеціальних нормативно-правових актів, перші з яких регулюють правовідносини, що виникають у зв'язку із забезпеченням житлових прав всіх категорій громадян, а другі – механізм забезпечення житлом військовослужбовців;

б) механізм забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житловими приміщеннями включає:

- забезпечення службовими жилими приміщеннями;

- надання житлових приміщень для постійного проживання;
- виплату грошової компенсації за належне для отримання житлове приміщення;
- оренду житла або виплату грошової компенсації за піднайом (найом) жилого приміщення;
- нові державні програми довгострокового іпотечного кредитування, що передбачають пріоритетну участь військовослужбовців та членів їх сімей.

в) існуючий нормативно-правовий механізм забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей не дозволяє вирішити житлову проблему в ЗСУ та потребує невідкладного перегляду та вдосконалення.

2. В ході дослідження нами визначено теоретико-правові засади запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

Так, відповідно до п.2 ч. 2 Указу Президента України від 01.02.2022 №36/2022 “Про першочергові заходи щодо зміцнення обороноздатності держави, підвищення привабливості військової служби у Збройних Силах України та поступового переходу до засад професійної армії” наголошується на необхідності прискорення розробки Міноборони проекту концепції забезпечення житлом військовослужбовців ЗСУ. Відповідна постанова має передбачати спеціальну накопичувальну програму для отримання військовослужбовцями власного житла [75].

За інформацією Міноборони Головним управлінням капітальних вкладень Міноборони розроблено проект Концепції забезпечення житлом військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей, що має бути затверджена розпорядженням Кабінету Міністрів України (далі - проект Концепції) та листом від 09.03.2023 №220/2256 направлено на погодження до центральних органів виконавчої влади у встановленому порядку. Після проведення узгоджувальних нарад доопрацьований проект Концепції повторно направлено на погодження від 26.05.2023 № 220/5972. Проект розпорядження КМУ “Про схвалення Концепції забезпечення житлом військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей” на даний час погоджено

Міністерством фінансів із зауваженнями. Найближчим часом планується проведення узгоджувальної наради на рівні керівників Міністерства оборони України та Міністерства фінансів України. Після чого вказаний проект буде направлено одночасно до Міністерства юстиції України для проведення правової експертизи та Національного агентства з питань запобігання корупції для визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи.

Таким чином, проект Концепції передбачає положення щодо:

- визначення державних програм іпотечного кредитування, державних програм з фінансового лізингу, кредитних програм як основних джерел забезпечення постійним житлом (п.1 заходу).

- запровадження електронного реєстру військовослужбовців, які потребують поліпшення житлових вимог, що загалом відповідає п. 3 заходу.

Недоліком проекту Концепції є те, що її положення не містять запровадження заходів, що стосуються скорочення черги; складення переліку об'єктів незавершеного будівництва та вирішення питання їх добудови; проведення всіх закупівель житла для військовослужбовців без винятку з використанням електронного майданчика закупівель Prozorro. А також відповідні положення концепції не передбачають механізмів реалізації державних програм іпотечного кредитування, фінансового лізингу та інших державних кредитних програм за умовами участі в них військовослужбовців та членів їх сімей. Відповідне свідчить про виконання заходу частково.

Отже, незважаючи на існуючі варіанти забезпечення житлом військовослужбовців, його стан залишається найбільш гострою соціальною проблемою у Збройних Силах України.

Основними причинами виникнення проблем в запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей є:

- відсутність Концепції забезпечення житлом військовослужбовців;
- відсутність єдиного органу управління в Міністерстві оборони України, відповідального за політику у сфері будівництва житла для військовослужбовців;
- недоліки системи управління квартирним обліком;

- відсутність стратегічного плану розпорядження об'єктами незавершеного будівництва.

3. *Дослідження моделей функціонування спеціальної накопичувальної системи, іпотечного кредитування та лізингу дозволяє визначити наступне.*

Нові фінансові механізми забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей включають в себе відповідні заходи та державні програми, спрямовані на поліпшення їх доступу до житла.

Такі державні програми включають наступні фінансові інструменти забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей: спеціальна накопичувальна система, лізинг, довгострокове іпотечне кредитування, оренда з правом викупу.

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 єОселя, загалом майже на 15 млрд грн., 30% з них - на купівлю житла першого продажу. З початку 2024 року іпотечні кредити за цією програмою взяли 3 200 родин на понад 5 млрд грн. Більшість позичальників - військовослужбовці та правоохоронці (85%). Щодо регіонального розподілу, то більш за все виданих кредитів приходить на Київську область, місто Київ, Чернігівську область. Найбільшу кількість кредитів видали «Ощадбанк» (3186) та «ПриватБанк» (2182) [70].

Наступним механізмом забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей є фінансовий лізинг, під яким слід розуміти вид цивільно-правових відносин за якими лізингоодержувач може отримати житло у користування з моменту укладання договору фінансового лізингу, а набути право власності на таке житло – після сплати всіх платежів за діючим

договором у повному обсязі. Договір фінансового лізингу – це змішаний договір оренди житла та купівлі продажу нерухомого майна, що орендується.

Вирішення житлового питання потребує збільшення фінансового ресурсу. Ефективним та дієвим інструментом щодо забезпечення житлом військовослужбовців може бути фінансовий лізинг. Відповідно до постанови КМУ від 14.11.2018 р. № 1201 "Про затвердження Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу" передбачено компенсацію частини лізингових платежів за рахунок коштів державного бюджету та інших джерел, не заборонених законодавством. Враховуючи вищенаведене, доцільно на державному рівні розробити програму з фінансового лізингу для військовослужбовців ЗСУ, узявши за основу постанову кабінету Міністрів України від 14.11.2018 р. №1201, та залучити зовнішні альтернативні джерела фінансування, інвестиції іноземних інвесторів, а також міжнародну допомогу.

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.

4. У розвинутих європейських країнах забезпеченню військовослужбовців житлом та наданню компенсацій і надбавок у разі його відсутності приділяється значна увага. Зокрема, визначені порядок проживання у казармах, розмір плати за проживання в орендованих гуртожитках, державних будинках і квартирах тощо.

Міжнародний досвід демонструє, що держави обирають переводити якомога більше елементів соціального забезпечення, в тому числі і житлове забезпечення, в суто монетарні відносини.

Україна також залишається в компанії небагатьох держав, які досі не позбулися квартирної черги в збройних силах. Інші країни обирають заохочувати військових іншими шляхами – наданням субсидій, вигідними умовами кредитування, високою вихідною допомогою. Окрім цього, Україна продовжує чіплятися за практику безоплатної видачі постійного житла військовослужбовцям. Втім, як ми бачимо, країни одна за одною поступово відмовляються від цього методу через економічну недоцільність, а отже й Україні треба шукати альтернативні механізми соціального захисту військовослужбовців.

Таким чином, аналізуючи зарубіжний досвід правового регулювання забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житлом, слід враховувати особливості історичного розвитку, традиції, культуру а також, безперечно, рівень економічного розвитку кожної країни аби застосувати запропоновані шляхи у власній державі.

При цьому, основною умовою забезпечення військовослужбовців житлом може бути лише активна участь держави в реалізації на практиці тих законодавчих положень, які регулюють відносини щодо житлового забезпечення вказаної категорії громадян.

5. Нами визначено переваги та недоліки нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей на умовах довгострокового іпотечного кредитування, оренди з правом викупу та лізингу, які полягають в наступному:

5.1. *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.*

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.

5.2. 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.

5.3. Фінансовий лізинг житла, на відміну від іпотеки, не передбачає першого внеску, що в більшості випадків є перешкодою для участі військовослужбовців в іпотечній програмі. З іншого боку, через відсутність першого внеску, щомісячний платіж може бути трохи вище, ніж на умовах дешевої іпотеки. Але варто зазначити, що згідно з програмою видачі житла до пільгового лізингу поліцейським, частина від повної вартості житла відшкодовується залежно від стажу служби одержувача. Згідно з відповідною ухвалою уряду, поліцейські отримують щомісяця від 5 до 30% від суми, яку

компенсує держава. *З програми лізингу можна вийти в будь-який момент без штрафних санкцій та* можливість оформити право власності на житло, достроково погасивши решту суми. Крім того, лізинг передбачає відсутність застави і поручительства з боку третіх осіб.

Але найголовніша відмінність між іпотекою і лізингом полягає в тому, що на умовах іпотеки право власності оформлюється при укладенні договору іпотечного кредитування. *За умовами участі в програмі фінансового лізингу* військовослужбовець живе в квартирі, яка належить лізингодавцю, платить за неї визначену кількість років, а право власності оформляє тільки по закінченні терміну і після повного закриття суми.

Також звертаємо увагу, що в лізинг можна взяти тільки готову квартиру. Вказане означає, що об'єктом фінансового лізингу може бути тільки вторинна нерухомість, яка вже була в експлуатації. Також суттєвим недоліком є те, що програма фінансового лізингу не доступна для військовослужбовців Збройних Сил України.

6. 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.

З огляду на вищезазначене, варто зазначити, що запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, таких як спеціальна накопичувальна система, лізинг, довгострокове іпотечне кредитування, оренда з правом викупу може значно полегшити доступ до житла для цієї категорії громадян. Такі ініціативи сприяють вирішенню проблеми житлового питання, що стоїть перед військовими та їх сім'ями, і можуть позитивно вплинути на їх соціальний статус та благополуччя.

надати оцінку ефективності виконання державних програм щодо забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей на умовах довгострокового іпотечного кредитування, оренди житла з правом викупу, фінансового лізингу житла за рахунок державної підтримки.

7. За результатами проведеного дослідження надано рекомендації щодо забезпечення ефективного функціонування нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей:

- проведення інвентаризації та аудиту як житлової черги, так і всієї нерухомості та земель оборони;

- відмова від квартирної черги та скасування державного зобов'язання надавати постійне житло;

- розроблення сучасної державної цільової програми забезпечення житлом військовослужбовців;

- удосконалення механізму компенсації частини першого внеску за кредитом, забезпеченим предметом іпотеки відповідно до Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України, за рахунок державної підтримки в залежності від вислуги років військовослужбовця.

- запровадження механізму фінансування військовослужбовців ЗСУ на умовах фінансового лізингу;

- удосконалення механізму виплати грошової компенсації військовослужбовцям за належне їм до отримання жиле приміщення;

- удосконалення механізму забезпечення службовим житлом та створення стандартів службового житла;

- удосконалення механізму виплати військовослужбовцям грошової компенсації за піднайом (найом) житлового приміщення;

- удосконалення механізму довгострокового та іпотечного кредитування будівництва (придбання) житла для військовослужбовців;

- удосконалення механізму використання земельних ділянок для інвестиційного будівництва.

удосконалення механізму використання коштів, передбачених у державному бюджеті України на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців;

удосконалення механізму реалізації права військовослужбовців та осіб, звільнених з військової служби, на земельну ділянку для будівництва та обслуговування жилого будинку, поєднуючи його з правом на житло.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР (із змінами). – [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.
2. Загальна декларація прав людини від 10 грудня 1948 року. – [Електронний ресурс]. – URL: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_015.
3. Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права, прийнятий Генеральною Асамблеєю ООН 16 грудня 1966 року. – [Електронний ресурс]. – URL: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_042.
4. 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>.
5. Про Стратегічний оборонний бюлетень України, рішення Ради національної безпеки і оборони України від 20 серпня 2021 року, введене

в дію Указом Президента України від 17 вересня 2021 року №473/2021. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0063525-21#Text>.

6. Оцінка ефективності бюджетної програми за 2018-2020 рр. Міністерство оборони України: [сайт]. URL: <https://www.mil.gov.ua/diyalnist/byudzheth-ta-vikonannya-czilovix-program/oczinka-efektivnosti-byudzhethnoiprogrami.html>.

7. 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_.

8. Зіняк Л.В., Ахметханов М.М. Сучасний стан житлового забезпечення військовослужбовців: порівняльний аналіз // Юрист України, 2018. № 2. С. 49–55. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/uy_2018_2_.

9. 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 імені Івана Черняхівського, 2019. № 2. С. 135–142. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Znprcvsd_2019_2_22. (дата звернення 08.07.2021 р.).

10. Мельник А.Р. Забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей жилими приміщеннями за житловим законодавством України : дис. 2021. URL: <http://elar.naiau.kiev.ua/handle/123456789/18962>. (дата звернення 08.07.2021 р.).

11. Про Збройні Сили України: Закон України від 06.12.1991р. № 1934-XII. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1934-12>.

12. Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей: Закон України від 20.12.1991 р. № 2011-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2011-12>.

13. Про державні гарантії соціального захисту військовослужбовців, які звільняються із служби у зв'язку з реформуванням Збройних Сил

України, та членів їхніх сімей: Закон України від 15.06.2004 № 1763-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1763-15>.

14. Кодекс адміністративного судочинства України: Закон України від 06.07.2005 №2747-IV. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15>.

15. Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983 № 5464-X (зі змінами). – URL: [http:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10).

16. Про затвердження Порядку кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.01.2004 № 88. URL: [http:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/88-2004-п](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/88-2004-п).

17. Про затвердження Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” громадян України житлом на умовах фінансового лізингу: Постанова Кабінету Міністрів України від 04.08.2021 №856. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2021-%D0%BF#Text>.

18. Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України: Постанова Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 року №856. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n2>.

19. 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>.

20. Про затвердження порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу: Постанова Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 року №1201. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1201-2018-%D0%BF#Text>

21. Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані на 01 січня 2024 року): Наказ Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 28 січня 2024 року №72. URL: <https://mtu.gov.ua/documents/2400.html>.

22. Горобець В.М. Соборне уложення 1649 URL:http://www.history.org.ua/?termin=Soborne_ulozhennia_1649.

23. Історія українського війська / За ред. І. Крип'якевича. - Львів: Видавництво Івана Тиктора, 1936. - С. 115-120. - URL: <https://archive.org/details/iskripiakevych1936>

24. Збірник постанов про військову квартирну повинність / під ред. Рудченко І. Я. – Житомир, 1878. – 324 с.

25. Крип'якевич І., Гнатевич Б., Стефанів З. та ін. Історія українського війська (від княжих часів до 20-х років XX ст.) / Упорядник Б. З. Якимович. — 4-те вид., змін. і доп. — Львів: Світ, 1992. — С. 433-434.

26. Квартирний закон. В обговоренні Цивільного відділення Харківської Спілки юридичних та економічних знань // Голос права (двотижневий юридичний журнал). – 1918. – № 2 (15 грудня). – С. 16-19.

27. Левицька Н. М. Історія України. Україна в світі: історія і сучасність: навч. посіб. [для студ. вищ. навч. закл.] / Н. М. Левицька ; ред. Л. Г. Василенко ; М-во освіти і науки України, Нац. ун-т харч. технологій. – К. : Кондор, 2010. – 416 с.

28. Черниш Н. Житлова політика Радянської влади у 1920-х рр. в УСРР // Україна XX ст.: культура, ідеологія, політика. - 2012. - Вип. 17. - С. 65-74. - URL: http://resource.history.org.ua/publ/Uxxs_2012_17_8.

29. Квартирне питання в радянській Україні (кін. 1920-х — поч. 1930-х рр.): між ідеологією та реальністю / О. В. Вільховик // Наукові праці історичного факультету Запорізького національного університету.

— 2013. — Вип. 36. — С. 91-96. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Npifznu_2013_36_22.

30. Тищик Б. Й. Західно-Українська Народна Республіка (1918–1923). Історія держави і права. – Львів: Тріада плюс, 2004. – 392 с.

31. Мазур Л.М. Житлова політика радянської влади у міжвоєнний період (1920-1930-ті рр.): законодавство і практика / Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право. - 2015. - Вип.32 (1). - С. 11-14. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvuzhpr_2015_32\(1\)__4](http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvuzhpr_2015_32(1)__4).

32. Якименко К.А. Зміни у житловому законодавстві УРСР напередодні Другої світової війни // Правове регулювання економіки. - 2014. - № 14. - С. 323-331. URL: https://kneu.edu.ua/userfiles/24_11_2015/ZbirnukPRE_14_2014.pdf

33. Кругляк М. Е. Житлова проблема в містах Радянської України в 1920-1930-х роках // Проблеми історії України: факти, судження, пошуки. - 2013. - Вип. 22. - С. 119-141. URL: http://resource.history.org.ua/publ/pro_2013_22_119.

34. Ткачова Л. І. Соціальний захист військовослужбовців та їхніх сімей в Україні в роки Другої світової війни // Сторінки воєнної історії України. - 2015. - Вип. 17. - С. 100-106. URL: http://resource.history.org.ua/publ/viu_2015_17_100.

35. Інструкція з організації забезпечення військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей жилими приміщеннями : Наказ Міністерства оборони України 31 липн. 2018 року № 380. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1020-18#Text>.

36. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>.

37. Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 № 3334-IV: Закон України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>.

38. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків: Закон України від 04.09.2008 № 500-VI. URL: [«http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/500-17](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/500-17).

39. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 № 2482-XII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.

40. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>.

41. Про службові жилі приміщення: Постанова Ради міністрів УРСР від 04.02.1988 № 37». URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/37-88-п>.

42. Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР: Постанова Ради Міністрів УРСР від 11.12.1984 № 470. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/470-84-%D0%BF#Text>.

43. Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 №343. URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-п.

44. Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту: Закон України» від 22.10.1993 № 3551-XII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12>.

45. Про державні гарантії соціального захисту військовослужбовців, які звільняються із служби у зв'язку з реформуванням Збройних Сил України, та членів їхніх сімей: Закон України від 15.06.2004 № 1763-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1763-15>.

46. Про затвердження порядку забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житловими приміщеннями: постанова Кабінету

Міністрів України від 03.08.2006 р. № 1081 (Офіційний вісник України від 16.08.2006, № 31, стор. 142);

47. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу: Постанова Кабінету Міністрів України від 16.02.2011 № 147. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/147-2011-п>.

48. Постанова Кабінету Міністрів України від 26.06.2013 № 450 «Про розмір і порядок виплати грошової компенсації військовослужбовцям Збройних Сил, Національної гвардії, Служби безпеки, Служби зовнішньої розвідки, Державної прикордонної служби, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації, Державної спеціальної служби транспорту, Управління державної охорони та військовослужбовцям, відрядженим до Міністерства освіти і науки, Державного космічного агентства, за піднайом (найом) ними житлових приміщень». URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/450-2013-п>.

49. Деякі питання забезпечення житлом військовослужбовців та інших громадян: Постанова Кабінету Міністрів України від 02.09.2015 № 728. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/728-2015-п>.

50. Про затвердження Положення про пільги для військовослужбовців, військовозобов'язаних, осіб, звільнених з військової служби у відставку, та їх сімей: Постанова Ради Міністрів Української РСР від 17.02.1981 № 193. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0193400>

51. Мойсей Л.О. Порівняльно-правове дослідження житлового забезпечення військовослужбовців іноземних держав. *Право і суспільство*. 2010. № 3. С. 55–59.

52. Бараннік В.М. Соціальний захист військовослужбовців у провідних країнах НАТО: досвід для України // Ефективність державного управління. - 2017. - Вип. 1 (50). Ч. 1. - С. 210-218.

53. Купянська Н.О. Зарубіжний досвід правового регулювання забезпечення військовослужбовців житлом. Збірник наукових праць Військового інституту Київського національного університету імені Тараса Шевченка. 2013. Вип. № 39. С. 253–256.

54. Канінський П.К., Олійник Р.В. Система соціального захисту військовослужбовців у Франції: досвід для України // Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ. - 2017. - № 1 (13). - С. 309-320. URL: <https://lawjournal.naiu.kiev.ua/index.php/lawjournal/article/view/443>.

55. Канінський П.К., Пашинський В.Й. Матеріальне забезпечення військовослужбовців: досвід Франції та його значення для України // Юридична наука. - 2012. - № 6. - С. 138-144. - URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/jnn_2012_6_18.

56. Бараннік В.М., Коваль В.С. Соціальні гарантії військовослужбовців Бундесверу: досвід для України // Публічне управління та митне адміністрування. - 2019. - № 1 (20). - С. 54-60. DOI: 10.32836/2310-9653-2019-1-54-60

57. Лисенко Ю. І., Ткач І. М. Соціальний захист військовослужбовців та членів їх сімей: досвід США // Вісник Національного університету оборони України. - 2014. - Вип. 3 (40). - С. 278-285. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vnaou_2014_3_46.

58. Рибчук О.О. Система соціального забезпечення військовослужбовців у Великій Британії // Інвестиції: практика та досвід. - 2016. - № 16. - С. 92-95. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipd_2016_16_21.

59. Пашинський В.Й. Фінансове та економічне забезпечення військовослужбовців у Франції: досвід для України // Вісник Національної академії державного управління при Президентові України. Серія:

Державне управління. - 2016. - № 3. - С. 85-91. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vnadu_2016_3_15.

60. Соколовський Є.А. Система іпотечного житлового кредитування у забезпеченні соціального розвитку держави: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 08.00.08. Одеський нац. економічний ун-т. Одеса, 2016. 19 с.

61. Мойсей Л.О. Проблеми правового регулювання фінансування будівництва житла для військовослужбовців. Наукові записки Львівського університету бізнесу та права. 2010. Вип. 5. С. 250-252.

62. Чимишенко С.М. Проблемні аспекти ефективного використання бюджетних коштів на житлове забезпечення військовослужбовців. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. 2012. № 29. С. 50–53.

63. Прудов Ю.О. Фінансово-правові засади соціальних гарантій військовослужбовців в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.07 адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право. Київ, 2007. 22 с.

64. Відповідь Міністерства оборони України від 09.12.2019 р. №303/4/2713.

65. Відповідь Служби безпеки України на запит про доступ до публічної інформації № 19/10M23п/164866 від 28.11.2019 р.

66. Відповідь Управління Державної Охорони України на запит про доступ до публічної інформації № 12/9/22068 від 14.11.2019 р.

67. Ухвала Київського апеляційного адміністративного суду від 11 червня 2015 року. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/45114994>.

68. ЄОселя: 9500 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>.

69. 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>.

70. Оренда квартир з викупом. Електронний ресурс. Сайт – КП Фінансова компанія “Житло-інвест”. - URL: <http://www.zhitlo-invest.kiev.ua/stock>.

71. Надання житла в оренду з переважним правом викупу: Регламент на виконання Рішення II сесії IX скликання від 13.07.2023 №6904/6945 Київської Міської Ради. URL: <chromeextension://efaidnbmnmnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.zhitlo-invest.kiev.ua/p/objects/original-195-docs-1695299819.0604.pdf>.

72. 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=>

73. Про Комплексну програму забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ, Державної кримінально-виконавчої служби, службових осіб митних органів та членів їх сімей: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.11.1999 року № 2166». URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2166-99-п>.

74. Про Комплексну програму забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей: Указ Президента України від 02.10.1999 № 1262/99. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1262/99>.

75. Про першочергові заходи щодо зміцнення обороноздатності держави, підвищення привабливості військової служби у Збройних Силах України та поступового переходу до засад професійної армії: Указ

Президента України від 01.02.2022 № 36/2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/36/2022#Text>.

76. Кривенко Ю.В. Житлове забезпечення військовослужбовців у США: правові та організаційні аспекти // Юридична наука. - 2015. - № 4. - С. 24-30. - URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/jnn_2015_4_5.

77. Денєжкін М.М., Наконечний О.В. Досвід тилового забезпечення збройних сил держав-членів НАТО // Збірник наукових праць Центру воєнно-стратегічних досліджень Національного університету оборони України імені Івана Черняхівського. - 2016. - № 1 (56). - С. 100-105. - URL: <http://znp-cvds.nuou.org.ua/article/view/126254>.

