

Вплив житлової реформи в Україні на забезпечення житлом військовослужбовців: аналіз змін та варіант моделювання публічно-приватного партнерства

The Impact of Housing Reform in Ukraine on Providing Housing for Military Personnel: Analysis of Changes and a Modeling Option for Public-Private Partnership

Віталій Яворський

Vitalii Yavorskyi

ад'юнкнт, e-mail: vitalua@tutaimail.com,
<https://orcid.org/0009-0001-3033-6096>

ORCID ID:

PhD student, e-mail: vitalua@tutaimail.com,
<https://orcid.org/0009-0001-3033-6096>

ORCID ID:

Національний університет оборони України, Київ, Україна

National Defense University of Ukraine, Kyiv, Ukraine

Received: April 8, 2026 | Revised: April 20, 2026 | Accepted: April 30, 2026

УДК 332.8:355.1:351.86:330.4

DOI: <https://doi.org/10.33445/sds.2026.16.2.30>

Мета роботи. Проаналізувати системні зміни житлової політики України, запроваджені Законом України “Про основні засади житлової політики” від 13.01.2026 № 4751-IX, оцінити їх вплив на систему житлового забезпечення військовослужбовців Збройних Сил України та визначити ефективність змодельованого публічно-приватного партнерства у формі державного лізингу житла Міноборони для скорочення житлової черги.

Метод дослідження. Використано порівняльно-правовий аналіз нормативних актів, математичне моделювання, а також методи синтезу, індукції, дедукції та порівняння.

Результати дослідження. Встановлено, що новий закон визначає стратегічні напрями житлової політики, однак більшість механізмів потребує подальшої деталізації через підзаконні акти Кабінету Міністрів України. Аналіз змін до ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» показав відсутність принципово нових форм забезпечення житлом, за винятком права на соціальне житло. Водночас уточнено існуючі механізми (службове житло, житло у власність, пільгове кредитування, компенсації), адаптовані до скасування Житлового кодексу України, що зумовлює необхідність оновлення підзаконної бази. Моделювання публічно-приватного партнерства засвідчило, що лізингова модель дозволяє збільшити обсяги забезпечення житлом у перший рік у 3–4 рази, однак супроводжується довгостроковим бюджетним навантаженням і зниженням темпів у наступні періоди.

Теоретична цінність. Розширено підходи до формування житлової політики в умовах воєнного стану та євроінтеграції.

Практична цінність дослідження. Результати можуть бути використані при вдосконаленні механізмів забезпечення житлом військовослужбовців.

Оригінальність дослідження. Запропоновано комплексний післяреформний аналіз із застосуванням економічного моделювання лізингового механізму.

Обмеження та перспективи дослідження. Дослідження обмежене станом законодавства на березень 2026 року; подальші дослідження доцільно спрямувати на емпіричну оцінку імплементації та альтернативні моделі партнерства.

Тип статті: Теоретико-прикладна.

Purpose: To analyze the systemic changes in Ukraine’s housing policy introduced by the Law of Ukraine “On the Basic Principles of Housing Policy” (No. 4751-IX, January 13, 2026), assess their impact on the housing provision system for servicemen of the Armed Forces of Ukraine, and evaluate the effectiveness of a modeled public–private partnership in the form of state leasing of housing by the Ministry of Defense to reduce the housing queue.

Method. Comparative legal analysis of regulatory acts, mathematical modeling, as well as methods of synthesis, induction, deduction, and comparison.

Findings. The study establishes that the new law defines strategic directions of housing policy; however, most mechanisms require further specification through secondary legislation of the Cabinet of Ministers of Ukraine. The analysis of amendments to Article 12 of the Law of Ukraine “On Social and Legal Protection of Servicemen and Their Families” shows the absence of fundamentally new forms of housing provision, except for the introduction of the right to social housing. At the same time, existing mechanisms (service housing, ownership transfer, preferential lending, and compensation) have been clarified and adapted to the abolition of the Housing Code of Ukraine, which necessitates updating the secondary regulatory framework. The modeling of a public–private partnership demonstrates that a leasing model can increase housing provision volumes by 3–4 times in the first year; however, it creates long-term fiscal burdens and reduces housing acquisition rates in subsequent years.

Theoretical implications. The study contributes to the development of housing policy theory under conditions of martial law and European integration.

Practical implications. The results can be used to improve mechanisms for housing provision for servicemen.

Originality. A comprehensive post-reform analysis is provided, incorporating economic modeling of a leasing-based public–private partnership.

Limitations and future research. The analysis is limited to the legislative framework as of March 2026; further research should focus on empirical monitoring of implementation and the development of alternative partnership models.

Paper type. Theoretical and applied.

Ключові слова: житлове забезпечення військовослужбовців; житлова реформа; соціальне житло; публічно-приватне партнерство; лізингова модель.

Key words: Housing for Military Personnel; Housing Reform; Social Housing; Public-Private Partnership; Leasing Model.

Вступ

У контексті прагнення України до європейської інтеграції та в умовах широкомасштабної війни з росією житлове питання набуло критичного значення як для громадян загалом, так і військовослужбовців Збройних Сил України зокрема. Мільйони громадян втратили дах над головою через руйнування окремих житлових будинків або повне знищення цілих населених пунктів. Активні бойові дії спричинили появу мільйонів внутрішньо переміщених осіб, які з об'єктивних причин не можуть повернутися до своїх домівок.

Російська агресія проти України та невизначеність щодо її завершення прямо впливають на структуру витрат як державного, так і місцевих бюджетів. Основні фінансові ресурси нині спрямовані передусім на забезпечення основних потреб армії, обороноздатності країни, реалізацію заходів захисту безпеки населення, а також відновлення критичних підприємств, регіонів і територій, що постраждали внаслідок воєнних дій.

За таких умов Житловий кодекс України [3], ухвалений ще за радянських часів, який вже давно не відповідав реаліям та сучасному соціально-економічному розвитку держави, потребував кардинальних змін, разом із ним набула актуальності державна житлова реформа. 13 січня 2026 року Верховна Рада України ухвалила Закон України “Про основні засади житлової політики” № 4751-IX, яким скасовано Житловий кодекс України та оновлено житлову політику України через запровадження соціальної оренди, цифровізації обліку потреби на житло через Єдину інформаційно-аналітичну житлову систему та запроваджено механізми публічно-приватного партнерства.

Актуальність цього питання зростає через наявність черги на житло серед військовослужбовців, яка на початок 2026 року перевищує 39 тис. осіб, та обмеженими бюджетними можливостями держави в умовах воєнного стану. Реформа передбачає перехід від роздержавлення житлового фонду до довгострокових моделей його використання, зокрема соціального житла та лізингу, що безпосередньо впливає і на гарантії, закріплені у ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей».

Мета статті полягає в аналізі основних системних змін житлової політики України внаслідок ухвалення Закону України «Про основні засади житлової політики» від 13.01.2026 № 4751-IX, оцінюванні його впливу на чинну систему житлового забезпечення військовослужбовців Збройних Сил України, а також визначенні ефективності змодельованого публічно-приватного партнерства у формі державного лізингу придбання житла Міноборони для скорочення житлової черги військовослужбовців.

Огляд літератури

До ухвалення нового закону науковці активно досліджували житлову політику України та забезпечення житлом військовослужбовців, фіксували застарілість радянської моделі, неефективність бюджетних витрат та необхідність застосування європейських підходів.

Правове регулювання соціального захисту членів сімей військовослужбовців Збройних Сил України у контексті реалізації конституційного права на житло досліджували О. Роговенко, К. Горбачова та Н. Гресь, які надали слушні пропозиції, зважаючи на те, що сучасні підходи регулювання досліджуваних відносин потребують перегляду через застарілість багатьох норм законодавства, потребу в посиленні цифровізації та формуванні концептуального бачення розвитку політики забезпечення житлом військовослужбовців та членів їхніх сімей [4].

В ході аналізу механізмів бюджетного фінансування Л. Городянська виявила, що основною причиною недостатнього забезпечення військовослужбовців житлом у довгостроковій перспективі є обмежені фінансові ресурси, які виділяють на будівництво (придбання) житла. Слушно запропонувала запровадити інноваційні підходи до забезпечення

військовослужбовців житлом – іпотечне кредитування, фінансовий лізинг і залучення інвестицій для будівництва житла на земельних ділянках Міністерства оборони України [5].

На основі аналізу перешкоди для забезпечення власним житлом військовослужбовців і ветеранів В. Шведун наголосила на застарілості законодавства і системи квартирної черги загалом, відсутності належного фінансування, зайвій забюрократизованості і корупційних чинниках [6].

Щодо загальної житлової політики Аналітичний центр CEDOS (2019) у власному дослідженні “Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування”, присвяченому проблемі гарантування права на житло і питанням реформування державної житлової політики в Україні, констатував відсутність єдиної державної житлової стратегії, неефективність Житлового кодексу, потребу в соціальній оренді та публічно-приватному партнерстві [7].

Спробою вирішити проблему забезпечення житлом військовослужбовців стала презентована Міністерством оборони України у 2025 році Концепція Державної цільової програми забезпечення житлом військовослужбовців, якою передбачені прозорі алгоритми забезпечення, цифровізація процесів, пріоритет для учасників бойових дій, сімей загиблих та поранених. Одним із напрямів вирішення житлової проблеми визначено розроблення та впровадження механізмів пільгового іпотечного кредитування та фінансового лізингу із частковим залученням власних коштів військовослужбовців [8]. Однак на цей час проект зазначеної концепції поки не реалізований.

Таким чином, у попередніх працях науковці розглядали наявні проблеми та пропонували напрями реформування, однак не оцінювали впливу нового закону на чинну систему житлового забезпечення військовослужбовців Збройних Сил України та ефективність лізингової моделі публічно-приватного партнерства.

Методологія дослідження

Дослідження є комплексним і поєднує якісні та кількісні методи.

На *першому етапі* застосовано порівняльно-правовий метод: зіставлено стару редакцію ст. 12 Закону України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” яка діяла на основі Житлового кодексу України, з новою редакцією, введеною Законом України “Про основні засади житлової політики”. Результати оформлено у порівняльній таблиці за відповідними категоріями. Додатково проаналізовано перелік питань, що потребують врегулювання підзаконними актами Кабінету Міністрів України для завершення реалізації нової житлової політики держави.

На *другому етапі* використано метод математичного моделювання для оцінювання ефективності публічно-приватного партнерства. Розроблено два сценарії на період 10 років:

сценарій А – чинний механізм, у якому 100 % квартир купується Міноборони за передбачений наявний державний бюджет;

сценарій Б – запровадження нової державної моделі у якій Міноборони купує житло для військовослужбовців у лізинг, через створення відповідної програми з публічно-приватного партнерства з комерційною банківською установою.

Після проведених розрахунків, які наведено в таблицях динаміки та порівняння, за сформульованою гіпотезою зроблено відповідні висновки.

Такий підхід дав змогу об’єктивно оцінити короткострокові та довгострокові ефекти від застосування можливих підходів і надати практичні рекомендації.

Результати

Наріжним каменем у прагненні України до вступу в європейське співтовариство була необхідність кардинальної зміни підходів до житлового забезпечення громадян. Це

передбачало реформування нормативно-правової бази, що регулює відповідну сферу, а також розроблення житлової політики, яка б відповідала стандартам і нормам, закріпленим у керівних документах Європейського Союзу. Житловий кодекс України, який вже давно не відповідав реаліям розвитку держави та суспільно-економічним відносинам в Україні? потребував докорінних змін.

Зазначену роботу очолило Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України на базі якого було створено робочу групу з розроблення нового житлового законодавства із залученням фахових експертів міжнародних організацій з питань житлової політики. Експертами стали представники від Норвезької ради у справах біженців в Україні, Європейської економічної комісії ООН, Офісу ради Європи в Україні, Управління Верховного комісара у справах біженців ООН в Україні, Міжнародної організації з міграції, Європейського банку реконструкції та розвитку, Світового банку, Європейської комісії [9]. Залучення іноземних представників сприяло впровадженню у ухваленому Законі України “Про основні засади житлової політики” кращих практик європейських країн і засад, закладених у міжнародних актах з питань житлової політики. Як зазначають розробники, закон базується на прозорості всіх процесів та участі суспільства, справедливості і рівному доступі кожного громадянина до житла та передбачає стратегічне планування і підзвітність.

Майже після року опрацювання проєкту 13 січня 2026 року Верховна Рада України ухвалила Закон України “Про основні засади житлової політики”, який передбачає встановлення нових засад і напрямів, що визначають житлову політику України, спрямовану на створення можливостей та умов, за яких кожен матиме змогу вирішити житлове питання, набуттям житла в оренду або власність та фактичним запуском житлової реформи [1].

Ухваленим законом передбачено такі основні нововведення:

втрату чинності Житлового кодексу України та Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” у визначені терміни;

формування та затвердження державної стратегії житлової політики окремим нормативним актом;

зміну державою акценту з отримання та роздержавлення житлового фонду на впровадження довгострокових моделей їх використання, зокрема запровадження соціальної оренди;

затвердження мінімальних і загальних вимог до споживчої якості житла;

розвиток системи забезпечення громадян житлом через державні та муніципальні програми;

створення інституту операторів соціального й доступного житла, які забезпечуватимуть громадян квартирами за помірну орендну плату та професійно управлятимуть фондами;

припинення ведення паперових форм обліку черг на соціальне житло та цифровізацію обліку шляхом створення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи – публічного електронного реєстру, що забезпечує збирання, накопичення, облік, оброблення та надання відомостей про житловий фонд України, а також осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло;

публічно-приватне партнерство як механізм будівництва доступного житла [1].

Детальне ознайомлення з положеннями зазначеного законодавчого акта показало, що це не заміна Житлового кодексу України, а дійсно, що документ лише встановлює основні засади житлової політики. Такий висновок можна зробити через наявність у тексті нормативного документа багатьох норм і порядків, передбачених до затвердження Кабінетом Міністрів України.

Серед питань, які передбачено врегулювати окремими нормативними актами Кабінету Міністрів України, зокрема, є:

формування державної стратегії житлової політики;

набуття статусу оператора доступного житла юридичною особою;
розмір підтримки, яку надають у межах реалізації фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва, придбання та оренди житла у разі залучення коштів державного бюджету;

критерії належності до категорії осіб, які можуть скористатися державною підтримкою для реалізації права на житло;

надання субсидії для оплати оренди соціального житла з урахуванням фінансово-майнового стану особи (сім'ї), домогосподарства;

порядок надання соціального житла, порядок розрахунку плати за соціальне житло і типовий договір оренди соціального житла;

порядок надання службового житла, що належить до державного житлового фонду або житлового фонду територіальної громади;

порядок надання безоплатного службового житла військовослужбовцям, поліцейським, особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту та членам їхніх сімей;

типова форма договору оренди службового житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальної громади;

порядок визначення розміру плати за оренду службового житла;

перелік категорій осіб, яким може бути надано службове житло з державного житлового фонду;

перелік категорій осіб, які не можуть бути виселені зі службового житла без надання іншого житла;

окремі питання адміністрування, функціонування та обліку Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи;

виключення житла з житлового фонду, переведення житлових приміщень у нежитлові; переведення дачних і садових будинків у категорію житлових будинків [1].

Наведені основні напрями, що потребують подальшого розроблення окремих нормативних актів і затвердження їх Кабінетом Міністрів України, показують, що для комплексного оновлення житлової політики відповідним державним органам ще належить виконати значний обсяг роботи.

Більшість механізмів має бути визначена через підзаконні акти, запроваджені стандарти, місцеві програми, правила компенсацій та регламенти функціонування системи, зокрема у сфері соціального житла. Для громадян це означає, що успішність реформи залежатиме від подальших кроків уряду та місцевої влади у впровадженні необхідних інструментів.

Безперечно, зміни в державній політиці щодо забезпечення громадян житлом стосуються і військовослужбовців Збройних Сил України. У ст. 2 Закону передбачено, що відносини, які виникають у зв'язку з реалізацією права на житло військовослужбовцями та членами їхніх сімей, регулює цей Закон та Закон України "Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей".

Крім загальнодержавних нововведень, ухваленим законом внесено зміни і до редакції статті 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» та викладено її у новій редакції.

Для детального аналізу на основі порівняння зміненої редакції ст. 12 "Забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей жилими приміщеннями" Закону України "Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей" та нової її редакції введеної Законом України "Про основні засади житлової політики" від 13.01.2026 № 4751-IX виокремимо основні ключові зміни в системі забезпечення житлом захисників України (табл.1).

Таблиця 1: Порівняння основних норм житлового забезпечення військовослужбовців у зв'язку з ухваленням змін до ст. 12 Закону України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” у редакції закону України “Про основні засади житлової політики”

Категорія порівняння	Відмінені норми ст. 12	Нові норми ст. 12 (за законом № 4751-IX)
Нормативна база	Регулюється Житловим кодексом України	Ґрунтується на новому Законі “Про основні засади житлової політики”
Залежність від доходу	Право на житло часто пов'язано із загальним статусом особи, яка потребує поліпшення житлових умов	Військовослужбовці можуть користуватися державною підтримкою незалежно від рівня доходу.
Типи житлового фонду	У казармах	У казармах
	Безоплатно у спеціально пристосованих казармах	Безоплатно у спеціально пристосованих казармах
	У гуртожитках (сімейних гуртожитках)	У гуртожитках
	Службові житлові приміщення	Безоплатно у службовому житлі
	Оренда військовою частиною житлового приміщення	– (відсутня така норма)
	За бажанням військовослужбовця грошова компенсація за піднайом (найом) жилого приміщення	За бажанням військовослужбовця виплата грошової компенсації за найм (оренду) житла
		– може бути надано соціальне житло відповідно до Закону України "Про основні засади житлової політики"
Безоплатне житло у власність	Військовослужбовці, які мають вислугу на військовій службі 20 років і більше, та членам їхніх сімей надаються жилі приміщення для постійного проживання або за їх бажанням грошову компенсацію за належне їм для отримання жиле приміщення за умови, що вони не використали право на безоплатну приватизацію житла	Для осіб, які мають вислугу 20 років і більше, звільнених з військової служби за станом здоров'я, за віком, у зв'язку зі скороченням штату, членам сімей військовослужбовців, які загинули (померли) або зникли безвісти безоплатно надається у власність житло (у тому числі житло, яке вони займають у будинках державного житлового фонду або житлового фонду територіальних громад, якщо таке житло придбане або збудоване за рахунок коштів державного бюджету та передане у комунальну власність) або за бажанням грошову компенсацію за належне для отримання житло (уточнено можливість передання з державного у комунальну власність для надання військовослужбовцям)
Отримання земельної ділянки для власного будівництва	Військовослужбовці, які мають вислугу 17 років і більше 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	Військовослужбовці, члени сімей військовослужбовців, які загинули (померли) або зникли безвісти, мають право на одержання земельної ділянки у власність для будівництва та обслуговування житлового будинку в порядку, встановленому законодавством

Категорія порівняння	Відмінені норми ст. 12	Нові норми ст. 12 (за законом № 4751-IX)
	для проживання з урахуванням встановленого порядку	
Пільгове кредитування	Військовослужбовці, які мають вислугу 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 на утримання ЗСУ	Ті хто під час проходження служби не отримав у власність житло або грошову компенсацію, мають право один раз протягом усього часу проходження військової служби одержати кредит для будівництва житлового будинку або придбання житла на строк до 20 років з погашенням загальної суми та процентів за кредитом за рахунок коштів на утримання Збройних Сил України
Підтримка першого контракту	Компенсація 50% внеску за іпотекою та виплати по 100 тис. грн через 1 і 2 роки служби	Механізм повністю збережено та інтегровано в нову систему державної підтримки
Механізм для ВПО	Право на житло за згодою на відмову від майна на окупованій території	Отримання житла без урахування майна на ТОТ за умови нотаріальної згоди на передання прав на це майно державі
Вивільнення службових житлових приміщень	Військовослужбовці та члени їхніх сімей зобов'язані вивільнити займане ними службове жиле приміщення у двотижневий строк з дня виключення зі списків особового складу	Військовослужбовці та члени їхніх сімей зобов'язані вивільнити займане ними службове житло не пізніше дня виключення зі списків особового складу
Заборона подвійного отримання	Жилі приміщення або грошову компенсацію надають один раз протягом усього часу проходження військової служби	Житло або грошову компенсацію надають один раз протягом усього часу проходження військової служби
Збереження перебування на обліку	Військовослужбовці, що перебувають на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, при звільненні з військової служби, які на час звільнення мають вислугу військової служби не менше 20 років, залишаються на цьому обліку у військовій частині до одержання житла з державного житлового фонду або за їх бажанням – грошової компенсації	Військовослужбовці, особи, звільнені з військової служби, та члени їхніх сімей, які на день втрати чинності Житловим кодексом України перебували на обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов, за місцем проходження військової служби, залишаються на такому обліку та забезпечуються житлом у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України
Додаткові переваги окремих категорій	Визначені категорії мають право на позачергове отримання жилих приміщень	Визначені категорії мають право на позачергове отримання житла

Джерело: сформовано автором на основі [1; 2].

Як показує проведений порівняльний аналіз основних норм житлового забезпечення військовослужбовців, передбачених ст. 12 Закону України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” у редакції Закону України “Про основні засади житлової політики”, кардинально нових видів або шляхів житлового забезпечення не

запроваджено, а основні зміни стосуються уточнення понятійного апарату і його приведення до нових вимог закону та введення додаткового виду забезпечення – соціального житла. Крім того, через скасування Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” законодавчо закріплено питання безоплатного користування службовим житлом та безоплатного отримання житла у власність.

Подальший аналіз зміненої ст. 12 Закону України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” показує, що Кабінет Міністрів України має переглянути або затвердити ряд норм і порядків, які стосуються житлового забезпечення військовослужбовців.

Серед питань, що передбачають врегулювання окремими нормативними актами Кабінету Міністрів України, зокрема, є:

надання житла або грошової компенсації за належне для отримання житло;

забезпечення безоплатним службовим житлом військовослужбовців та членів їхніх сімей;

порядок виплати і розміри грошової компенсації за найм (оренду) житла;

порядок позачергового надання житла окремим категоріям військовослужбовців, які мають особливі заслуги, та сім'ям військовослужбовців, які загинули (померли) або зникли безвісти за особливих обставин під час проходження військової служби;

порядок переважного права на одержання житла окремими категоріями військовослужбовців у разі звільнення з військової служби;

порядок одержання кредиту для будівництва житлового будинку або придбання житла на строк до 20 років з погашенням загальної суми та процентів за кредитом за рахунок коштів державного бюджету;

порядок та умови надання військовослужбовцям у разі укладення першого контракту компенсації 50 % першого внеску за іпотечним кредитом та додатково - по 100 тис. грн після першого та другого років військової служби.

Через ухвалення Закону України “Про основні засади житлової політики”, скасування Житлового кодексу України та внесення змін до ст. 12 Закону України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” потребують переопрацювання такі постанови Кабінету Міністрів України, що на цей час регулюють житлове забезпечення військовослужбовців і засновані на скасованому Житловому кодексі України, а саме:

“Про затвердження порядку забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житловими приміщеннями” від 03.08.2006 № 1081 [10];

“Про розмір і порядок виплати грошової компенсації військовослужбовцям Збройних Сил, ... за піднайом (найом) ними житлових приміщень” від 26.06.2013 № 450 [11];

“Про затвердження Порядку кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців” від 28.01.2004 № 88 [12];

“Деякі питання забезпечення житлом військовослужбовців та інших громадян” від 02.09.2015 № 728 [13].

Крім того, ухвалення Кабінетом Міністрів України потребують порядок та умови надання військовослужбовцям, які уклали перший контракт, компенсації 50 % першого внеску за кредитом та по 100 тис. грн протягом двох років, який з квітня 2024 року так і не розроблений [2].

Отже, на сучасному етапі трансформації житлової політики держави, зокрема стосовно житлового забезпечення військовослужбовців, держава закладає новий механізм реалізації права громадян на житло, а проведений аналіз показав, що цей процес стартував з ухваленням Закону України “Про основні засади житлової політики”. А отже, Міністерство оборони України може виступати із законодавчою ініціативою щодо запровадження нових

механізмів житлового забезпечення військовослужбовців задля подолання квартирної черги, яка на початок 2026 року становила понад 39 тис. осіб.

Під час аналізу більшою мірою йшлося про соціальний захист громадян, нові житлові стандарти і державні гарантії на житло, впровадження яких потребує значних державних капітальних вкладень. Утім, нині держава стикається з серйозними обмеженнями у фінансовому ресурсі, і вочевидь, що у країні, яка веде бойові дії, цей дефіцит збережеться протягом тривалого періоду, в тому числі і під час післявоєнного відновлення. Саме тому вирішення житлового питання потребує нових державних підходів і залучення значних додаткових фінансових ресурсів. Держава, у новому законі передбачила важливий крок до розвитку публічно-приватного партнерства у житловій сфері.

Згідно зі ст. 9 Закону України “Про основні засади житлової політики” передбачено, що держава стимулює розвиток публічно-приватного партнерства як *ключового механізму* реалізації житлових програм і створення доступного житла, а також, що житлова політика держави покликана забезпечити найкраще використання обмежених державних ресурсів через залучення досвіду, капіталів і стійкості до ризиків, притаманних приватному сектору. Крім того, передбачено, що органи державної влади, органи місцевого самоврядування можуть вступати у договірні відносини з фізичними особами та юридичними особами приватного права відповідно до чинного законодавства та Закону України “Про публічно-приватне партнерство” [1].

Закон України “Про основні засади житлової політики” фактично формує інституційну основу для діяльності операторів у сфері житлової політики, сприяючи розвитку публічно-приватного партнерства. При цьому акцент робиться не на продажу квартир, а на створенні, управлінні та утриманні житлового фонду, тобто створенні державно-приватних проєктів. Для бізнесу провідний меседж держави полягає у встановленні нового напрямку у житловій політиці, де основна цінність формується не через продаж житла, а завдяки його ефективній організації та подальшому професійному управлінню.

Закон України “Про публічно-приватне партнерство” ухвалений у 2025 році, серед багатьох напрямів, зокрема, передбачає реалізацію проєктів публічно-приватного партнерства з нового будівництва об’єктів житлової нерухомості, об’єктів соціальної інфраструктури та (або) допоміжного майна, та (або) реконструкції об’єктів житлової нерухомості, а ст. 4 щодо сфери застосування публічно-приватного партнерства визначає, що публічно-приватне партнерство може бути застосоване в усіх сферах, але не виключно у сфері житлової нерухомості, у тому числі модульних будинків і тимчасового житла та (або) соціальної інфраструктури [14].

Зокрема ст. 13 вищенаведеного закону встановлено, що визначають приватного партнера для укладення договору з публічно-приватного партнерства на конкурсних засадах із застосуванням однієї з таких конкурентних процедур: торгів з обмеженою участю, відкритих торгів, конкурентного діалогу. Порядок визначення приватного партнера, а також особливості визначення приватного партнера для проєктів у сфері безпеки та оборони затверджує Кабінет Міністрів України [14].

Публічно-приватне партнерство у житловій політиці може стати реальним інструментом для розширення доступу до соціального житла, адже діє зможу державі залучати приватні інвестиції, досвід та управлінські практики, зменшуючи навантаження на бюджет.

Основними перевагами для держави у залученні приватного капіталу можуть бути:

наявність у приватних компаній сучасних технологій та управлінських моделей, які можуть підвищити якість житла і швидкість його будівництва;

можливість створювати спільні юридичні особи та/або укладати спільні договори, щоб адаптувати житлові проєкти під конкретні потреби громади і території;

можливість для органів державного управління та громади залучати інвесторів для вирішення локальних житлових проблем;

здатність за допомогою приватних інвестицій бізнесу зменшити дефіцит бюджетних коштів, а наявні бюджетні кошти спрямовати на видатки найуразливішим категоріям населення; взяття приватним сектором на себе частини ризиків і витрат.

Проте приватне партнерство не буде відбуватися без будь-якої вигоди для приватного капіталу, а приватні компанії можуть прагнути максимального прибутку, що іноді суперечить соціальним цілям.

Оскільки законодавець визначив розвиток публічно-приватного партнерства як основний механізм реалізації житлових програм [1], а метою цього дослідження є аналіз впливу державної житлової реформи на житлове забезпечення військовослужбовців Збройних Сил України, пропонуємо змоделювати приклад публічно-приватного партнерства між Міноборони та суб'єктом господарювання у банківській сфері. Суб'єкт господарювання у банківській сфері забезпечить пільгове іпотечне кредитування придбання Міноборони житла і матиме відповідний зиск у вигляді відповідних відсотків, а Міноборони реалізує визначену законодавством соціальну гарантію та проводитиме платежі, розтягнуті в часі.

Фінансове забезпечення будівництва (придбання) житла для військовослужбовців Збройних Сил України в Міністерстві оборони на цей час відбувається лише за рахунок коштів державного бюджету за бюджетною програмою КПКВ 2101190 "Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Збройних Сил України", визначених щорічно у законі про Державний бюджет України на відповідний рік [15].

Порядок використання коштів, передбачених на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців затверджено постановою Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу" від 16.02.2011 № 147 [16], відповідно до якого бюджетні кошти спрямовують на такі напрями:

будівництво житла на земельних ділянках наданих Міністерству оборони України;

реконструкцію будівель (приміщень) під житло;

придбання житла на умовах пайової участі та на вторинному ринку;

надання військовослужбовцям та членам їхніх сімей грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення [16].

Однак з початком широкомасштабного вторгнення агресора в Україну бюджетні асигнування Міністерству оборони України на вирішення житлового питання передбачені лише в розмірі, що дає змогу побудувати або придбати близько 50 квартир на рік за наявності черги більше 39 тис. військовослужбовців.

Щоб швидко й істотно скоротити наявну чергу військовослужбовців на отримання житла, розглянемо варіант придбання готового житла на ринку нерухомості. Хоча будівництво нових житлових об'єктів на землях Міноборони або реконструкція наявних будівель під житло є економічнішими варіантами, однак ці процеси потребують значного часу. Від етапу проектування до введення об'єкта в експлуатацію може минути від 2 до 5 років, тому такий варіант надходження житла до Міноборони будемо розглядати для формування службового житлового фонду на короткострокову або середньострокову перспективу.

Звісно, швидкий ефект у подоланні житлової черги надала б виплата військовослужбовцям та членам їхніх сімей грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення, однак як вже зазначалося на цей час Міноборони має вкрай обмежений фінансовий ресурс для виплати такої компенсації.

Отже, для швидкого та значного скорочення наявної житлової черги військовослужбовців особливо з вислугою 20 років і більше (законодавчо задекларовано безоплатне надання їм у власність житла), та через відсутність у державі можливості виділення

значного обсягу бюджетних асигнувань на подолання черги, розглянемо варіант запровадження через публічно-приватне партнерство державної моделі лізингу, яка б могла замінити звичайну закупівлю житла Міноборони та одночасно задовольнити значну кількість безквартирних військовослужбовців, а виплати бюджетних коштів розтягнути в часі. Такі заходи дали б змогу досягнути швидкого ефекту отримання Міноборони квартир протягом найближчого строку, а оплату проводити протягом подальших тривалих періодів.

Для наочності результатів розглянемо два сценарії для обчислення та порівняння:

сценарій А – це наявний механізм, відповідно до якого 100% квартир купує Міноборони за передбачений наявний державний бюджет;

сценарій Б – запровадження державної моделі у якій Міноборони купує житло для військовослужбовців у лізинг через створення відповідної програми з публічно-приватного партнерства із комерційною банківською установою.

Сформуємо гіпотезу для сценарію Б: “У разі недостатнього обсягу державного бюджету, та його фіксованого розміру, запровадження лізингового механізму дасть змогу в перший рік забезпечити житлом у 3–4 рази більше військовослужбовців (залежно від розміру першого внеску), ніж під час застосування прямої закупівлі. В наступні роки бюджет буде навантажений поступово, що дасть змогу скоротити чергу швидше, ніж вона зростатиме природним шляхом”.

Визначимо умовні, але максимально реалістичні вхідні дані для проведення моделювання та подальших обчислень (табл.2)

Таблиця 2: Вхідні дані для моделювання та проведення обчислень за визначеними сценаріями

№ з/п	Показник	Позначення	Значення
1	Горизонт планування	T	10 років
2	Умовний щорічний бюджет Міноборони на напрям придбання житла	B_t	1 000 млн грн
3	Середня вартість квартири на ринку нерухомості України	C	2,4 млн грн
4	Параметри іпотеки:		
	– частка першого внеску при укладанні договору іпотеки (за умовами банку SkyBank станом на березень 2026 року)	α	30% від вартості квартири
	– сума кредиту (вартість за вирахуванням першого внеску)	P	1.68 млн грн
	– термін іпотечного кредитування	n	10 років
	– річна ставка здорожчання (номінальна річна ставка за умовами банку SkyBank станом на березень 2026 року)	r	16,99 % за перший рік, (22,51 % - реальна ставка)
	– схема погашення кредиту – ануїтет (обрана схема зручна для проведення розрахунків оскільки передбачає погашення кредитних платежів рівними частинами протягом всього періоду, на відміну від класичної)	A	За окремою формулою
	– щорічний платіж зі страхування іпотеки та вартість щорічного оцінювання		0,014 млн грн
	Показник інфляції (для спрощення та наочності розрахунків приймемо за 0%).		0%

Джерело: сформовано автором на умовних показниках та на основі [17].

Проведемо обчислення за двома змодельованими сценаріями за визначеним вхідними даними.

Сценарій А – пряма закупівля (наявний механізм, відповідно до якого 100% квартир купує Міноборони за передбачений наявний державний бюджет).

Розрахуємо, N - кількість квартир, які Міноборони може отримати на рік за формулою:

$$N = \frac{B_t}{C} = \frac{1\,000}{2,4} = 416, \quad (1)$$

де B_t – умовний щорічний бюджет Міноборони на напрям придбання житла;
 C – середня вартість квартири на ринку нерухомості України.

Отримані результати показують, що щороку за прогнозованого фінансування можна отримати 416 квартир. Загалом за 10 років за сценарієм А Міноборони отримає 4 160 квартир.

Сценарій Б – нова модель (запровадження державної моделі, у якій Міноборони купує житло для військовослужбовців у лізинг).

Міноборони не купує готове житло за повну вартість через вкрай обмежений фінансовий ресурс, а спільно із забудовником та суб'єктом господарювання у банківській сфері (на конкурсних засадах) укладає договір іпотечного кредитування і сплачує лише перший внесок, а решту платежів розтермінує на 10 років. У першому році запровадження весь наявний бюджет Міноборони витрачає на перші внески (30% від вартості), у наступні роки проводить витрати на обслуговування попередніх договорів, а на залишок коштів укладає нові договори.

Розрахунок динаміки бюджету буде виглядати наступним чином:

рік 1 – весь річний бюджет у розмірі 1 000 млн грн йде на перші внески за укладеними договорами;

рік 2 – спочатку проводять оплату щорічних платежів за квартири 1 року, на решту бюджету – укладають нові договори;

рік 3 – спочатку проводять оплату платежів за квартири 1 і 2 року, на решту бюджету – укладають нові договори;

рік 4 – спочатку проводять оплату щорічних платежів за квартири 1–3 року, на решту бюджету – укладають нові договори;

.....

рік 10 – спочатку проводять оплату щорічних платежів за квартири 1–9 року, на решту бюджету – укладають нові договори;

рік 11 – спочатку проводять оплату щорічних платежів за квартири 1–10 року, нові договори не укладають оскільки вільного фінансового ресурсу не залишається, а термін програми завершено.

рік 12 та наступні до 20 року – проводять тільки оплату щорічних платежів за квартири до повного їх погашення.

Проведемо обчислення.

Щорічний ануїтетний платіж за номінальною річною ставкою за одну квартиру A обчислимо за такою формулою:

$$A = P \frac{r}{1 - (1+r)^{-n}} \quad (2)$$

де P – сума кредиту;
 r – номінальна річна ставка;
 n – термін іпотечного кредитування.

Отримані результати показують, що щорічний ануїтетний платіж за одну квартиру становитиме 0,3612 млн грн. Крім того, до цього щорічного платежу потрібно додати щорічний платіж з страхування іпотеки та вартість щорічного оцінювання 0,014 млн грн, разом – 0,3752 млн грн. Отже, щомісячний ануїтетний платіж за одну квартиру становитиме близько 31,2 тис. грн.

Витрати Міноборони протягом року будуть складатися з двох частин:
перші внески за нові квартири, взяті в поточному році;
обслуговування боргу за квартири, взяті в попередні роки.
Формула для року t буде такою:

$$(\alpha \cdot C \cdot x_t) + (A \cdot \sum_{i=t-n}^{t-1} (x_i)) \leq B_t \quad (3)$$

- де α – частка першого внеску при укладанні договору іпотеки;
 C – середня вартість квартири на ринку нерухомості України;
 x_t – кількість нових квартир, взятих в поточному році;
 A – щорічний ануїтетний платіж за одну квартиру;
 t – кількість років;
 n – термін іпотечного кредитування;
 B_t – умовний щорічний бюджет Міноборони на напрям придбання житла;

Перша частина формули відображає необхідні витрати на перший внесок за новими договорами, друга – суму щорічних платежів за всі договори, укладені раніше, термін виплат за якими ще не сплив. Загалом витрати за розрахунковий рік повинні не мають перевищувати умовний щорічний бюджет Міноборони на напрям придбання житла.

Після проведення обчислень та отримання результатів за сценарієм Б, складемо таблицю з відповідними показниками (табл. 3).

Таблиця 3: Відображення проведених розрахунків та отриманих результатів за сценарієм Б (новою моделлю у якій Міноборони купує житло для військовослужбовців у лізинг)

Роки	Показники	Фінансовий ресурс, тис. грн	Кількість отримуваних квартир, од.	Кількість квартир, за які сплачують іпотечні платежі, од.
1 рік	Кількість квартир у 1 році, од.		1 389	
	Витрати 1 року	1 000 080,0		
2 рік	Витрати на обслуговування квартир 1 року	520 241,6		1 389
	Фінансовий ресурс на укладання нових договорів іпотеки	479 520,0		
	Кількість квартир у 2 році		666	
	Витрати 2 року	999 761,6		
3 рік	Витрати на обслуговування квартир 1–2 року	769 687,9		2055
	Фінансовий ресурс на укладання нових договорів іпотеки	230 400,0		
	Кількість квартир у 3 році		320	
	Витрати 3 року	1 000 087,9		
4 рік	Витрати на обслуговування квартир 1–3 року	889 542,0		2375
	Фінансовий ресурс на укладання нових договорів іпотеки	110 160,0		
	Кількість квартир у 4 році		153	
	Витрати 4 року	999 702,0		

Роки	Показники	Фінансовий ресурс, тис. грн	Кількість отримуваних квартир, од.	Кількість квартир, за які сплачують іпотечні платежі, од.
5 рік	Витрати на обслуговування квартир 1–4 року	946 847,2		2 528
	Фінансовий ресурс на укладання нових договорів іпотеки	53 280,0		
	Кількість квартир у 5 році		74	
	Витрати 5 року	1 000 127,2		
6 рік	Витрати на обслуговування квартир 1–5 року	974 563,5		2 602
	Фінансовий ресурс на укладання нових договорів іпотеки	25 200,0		
	Кількість квартир у 6 році		35	
	Витрати 6 року	999 763,5		
7 рік	Витрати на обслуговування квартир 1–6 року	987 672,5		2 637
	Фінансовий ресурс на укладання нових договорів іпотеки	12 240,0		
	Кількість квартир у 7 році		17	
	Витрати 7 року	999 912,5		
8 рік	Витрати на обслуговування квартир 1–7 року	994 039,8		2 654
	Фінансовий ресурс на укладання нових договорів іпотеки	5 760,0		
	Кількість квартир у 8 році		8	
	Витрати 8 року	999 799,8		
9 рік	Витрати на обслуговування квартир 1–8 року	997 036,1		2 662
	Фінансовий ресурс на укладання нових договорів іпотеки	2 880,0		
	Кількість квартир у 9 році		4	
	Витрати 9 року	999 916,1		
10 рік	Витрати на обслуговування квартир 1–9 року	998 534,3		2 666
	Фінансовий ресурс на укладання нових договорів іпотеки	1 440,0		
	Кількість квартир у 10 році		2	
	Витрати 10 року	999 974,3		
11 рік	Витрати на обслуговування квартир 1–10 року	999 283,4		2668
	Фінансовий ресурс на укладання нових договорів іпотеки			
	Витрати 11 року	999 283,4		
12–20 роки	Витрати на обслуговування квартир 2–10 року	479 041,8		1 279
	Витрати на обслуговування квартир 3–10 року	229 595,5		613
	Витрати на обслуговування квартир 4–10 року	109 741,4		293
	Витрати на обслуговування квартир 5–10 року	52 436,1		140
	Витрати на обслуговування квартир 6–10 року	24 719,9		66
	Витрати на обслуговування квартир 7–10 року	11 610,9		31
	Витрати на обслуговування квартир 8–10 року	5 243,6		14
	Витрати на обслуговування квартир 9–10 року	2 247,3		6
	Витрати на обслуговування квартир 10 року	749,1		2
	Витрати бюджету за сценарієм Б	11 913 793,9	2668	

Джерело: сформовано автором на підставі проведених розрахунків.

Відповідно до розрахункових даних за двома різними сценаріями, для зіставлення результатів і їх наочності складемо порівняльну таблицю (табл. 4).

Таблиця 4: Таблиця порівняння результатів за сценаріями А і Б

Роки, програми	Сценарій А (чинний механізм придбання)		Сценарій Б (модель придбання у лізинг)		Різниця, квартир
	квартир	тис грн	квартир	тис грн	
1	416	998 400	1 389	1 000 080,0	973
2	416	998 400	666	999 761,6	250
3	416	998 400	320	1 000 087,9	– 96
4	416	998 400	153	999 702,0	– 263
5	416	998 400	74	1 000 127,2	– 342
6	416	998 400	35	999 763,5	– 381
7	416	998 400	17	999 912,5	– 399
8	416	998 400	8	999 799,8	– 408
9	416	998 400	4	999 916,1	– 412
10	416	998 400	2	999 974,3	– 414
11–20				1 914 669,0	
Разом	4 160	9 984 000	2668	11 913 793,9	– 1492

Джерело: сформовано автором на підставі проведених розрахунків.

Проведені розрахунки демонструють значний розрив в отриманні квартир оборонним відомством у перший рік більш ніж у 3,3 раза: 1389 квартир за сценарієм Б проти 416, які можна отримати за сценарієм А за однакового бюджету. Також сценарій Б (лізингова модель) дає змогу за 3 роки забезпечити житлом у 1,9 раза більше сімей, ніж за сценарієм А (2375 проти 1248). Однак у моделі Б є суттєвий недолік – зменшення кількості отримання житла у наступні роки.

Отримані розрахунки за сценарієм Б дали змогу виявити і наочно продемонструвати значне навантаження на бюджетні видатки особливо після 4 року. У таб. 3 видно, що на 5-й рік можна укласти договори іпотечного кредитування лише на 74 нових квартири, оскільки 95% бюджету вже з'їдають виплати за попередні роки.

Крім того, для повного розрахунку квартир отриманих у лізинг протягом 10 років, необхідно проводити видатки з обслуговування іпотечних і страхових платежів протягом ще 10 років, тобто додатково (порівняно із сценарієм А) необхідний бюджет в обсязі 1,913 млрд грн.

Така модель має переваги лише для ефекту швидкого старту у перший рік запровадження програми та створює довгострокове значне навантаження на оборонний бюджет. Застосування такої моделі зніме соціальне напруження лише у короткостроковій перспективі, але дасть змогу забезпечити житлом найбільш пріоритетні категорії, наприклад поранених, осіб з інвалідністю, сім'ї загиблих або тих, хто перебуває на черзі більше 20 років.

За сценарієм А за 10 років дії механізму прямої закупівлі можна отримати на 1492 квартири більше, ніж за дії механізму Б, а після 11 року до моменту погашення всієї іпотечної суми за квартири, отримані у попередні роки у лізинг (до 10 року) можна було б отримати ще 804 квартир (різниця бюджету сценарію А та сценарію Б складає 1 929,8 млн грн/2,4 млн грн), або загалом на 2296 квартир більше ніж за програмою лізингового придбання за ту саму суму бюджету.

Розрахунки дали змогу побачити, що первинна вартість квартири в сумі 2 400,0 тис. грн за програмою лізингового придбання становитиме 4 472,2 тис. грн, тобто на 2 072,0 тис. грн більше від первинної вартості або на 186 %, і це за умови сплати обов'язкового платежу у розмірі 30% (720 тис. грн) від первинної вартості квартири.

Така модель потребує прогнозування та врахування індексації бюджету (щорічного зростання фінансування) для досягнення мети – швидкого вирішення питання житлового забезпечення військовослужбовців.

Крім того, така модель передусім залежить від вихідних параметрів умов отримання лізингу, а саме номінальна річна ставка, яка на час проведення розрахунків за умовами банку SkyBank станом на березень 2026 року становила 16,99% за перший рік кредитування, мінімальна частка першого внеску при укладанні договору лізингу – 30 % від вартості квартири, обраний термін лізингу – 10 років.

Через відповідний вплив на вихідні параметри умов отримання лізингу загальні видатки можуть бути відкориговані в бік зменшення або збільшення.

За результатами детального розгляду отриманих результатів сформуємо загальний висновок для сценарію А і Б:

математичне моделювання підтверджує початкову гіпотезу про швидкий старт за сценарієм Б, оскільки за перший рік лізингова модель забезпечує у 3–4 рази більше квартир (1389 проти 416), а у перші 3 роки такий механізм забезпечить в 1,9 рази більше сімей, ніж пряма закупівля. Однак ця перевага виявляється короткостроковою;

лізинговий механізм може стати ефективним інструментом тимчасового прискорення вирішення житлової проблеми, проте без додаткових пільгових умов та адаптації загалом менш ефективний за пряме фінансування з погляду загальної кількості квартир та економії бюджету;

у довгостроковій перспективі сценарій А забезпечує отримання значно більшої кількості квартир;

розроблення оптимальної стратегії потребує комбінування різних моделей з урахуванням реальних економічних умов (процентної ставки, строків кредитування, бюджетних обмежень) та визначених соціальних пріоритетів.

З огляду на отримані дані гіпотеза про абсолютну перевагу лізингу виправдана лише як частковий механізм швидкого вирішення для обмеженого періоду і потребує особливих параметрів лізингових програм, щоб стати більш стійкою та ефективною у довгостроковій перспективі.

Якщо перейти від теоретичного варіанту розгляду вирішення житлової проблеми військовослужбовців за іпотечним механізмом до практичного, то в Україні з 2022 року вже успішно працює пільгова програма доступної іпотеки, розрахована на широке коло громадян із залученням їх власних коштів.

Це загальнодержавна програма іпотечного кредитування, відома як «Оселя», запроваджена Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України» від 02.08.2022 № 856 [18]. Програма діє для широкого кола пільгових категорій громадян, зокрема військовослужбовців ЗС України за контрактом. Доступне іпотечне кредитування громадян України здійснюють приватне акціонерне товариство «Українська фінансова житлова компанія» та уповноважені ним суб'єкти.

За статистичними даними приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» станом на 11 березня 2026 року кредитними коштами скористалися вже 11 600 військовослужбовців та працівників правоохоронних і силових відомств (з них 3 616 – військовослужбовці ЗС України або 27,3 % у зазначеній категорії), що становить 48 % від всіх виданих у державі кредитів [19]. Цікавим є той факт, що середній вік позичальників у цій категорії становить 33 роки. Тобто цей механізм найбільше користується попитом та влаштовує молоді родини, які прагнуть розраховувати на власні ресурси та доходи, але водночас користуються державною підтримкою у вигляді стабільної й відносно низької 3 % ставки за іпотечним договором.

Крім того, зазначені статистичні дані вказують на те, що 3616 безквартирних військовослужбовців (близько 9% від загальної квартирної черги) вже скористалися запровадженим механізмом державного іпотечного кредитування за підтримки держави поза бюджетом Міноборони.

У ст. 11 вищенаведеної постанови Кабінету Міністрів України передбачено надання додаткової державної підтримки, коли роботодавець кандидата або заінтересована сторона може компенсувати перший внесок за кредитом, забезпеченим предметом іпотеки, частину процентної ставки або частину суми повернення кредиту [18].

На жаль, такий порядок для військовослужбовців не розроблений і механізму надання часткових компенсацій іпотечного кредитування за умовами програми «Оселя за рахунок, наприклад, бюджету Міноборони на цей час немає. Хоча запровадження такого інструменту могло б бути додатковим стимулом для збільшення кількості тих військовослужбовців, які би скористалися більш привабливими умовами іпотечного кредитування та у майбутньому зменшити відомчу житлову чергу за значно менших бюджетних витрат. Для обчислення видатків держбюджету у вигляді часткового погашення першого внеску за кредитом, частини процентної ставки або частини суми повернення кредиту та співучасті у витратах військовослужбовця необхідно провести окреме моделювання та математичні обчислення але така форма спільного співфінансування бюджету була би взаємовигідною для обох учасників.

Висновки

Проведене дослідження демонструє, що державна житлова реформа, ініційована Законом України «Про основні засади житлової політики» від 13.01.2026 № 4751-IX, закладає основу для модернізації системи забезпечення житлом громадян, зокрема військовослужбовців, через впровадження прозорих механізмів, цифровізації та публічно-приватного партнерства, але автоматично житлову проблему для громадян, зокрема військовослужбовців, не вирішує.

Нове законодавство закладає позитивний потенціал у залученні інвестицій та міжнародної допомоги через публічно-приватне партнерство, що дає шанс на реальне зрушення з мертвої точки, але вочевидь тільки для будівництва житла яке можна буде надавати в соціальну оренду.

Аналіз змін в ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» показав, що на цьому етапі реформа не вводить кардинально нових видів житлового забезпечення військовослужбовців, крім виникнення права на соціальне житло. Однак запроваджені зміни уточнюють і закріплюють правові норми щодо безоплатного службового житла та житла у власність, пільгового кредитування та компенсацій адаптуючи їх до скасування Житлового кодексу України. Це потребує перегляду чинних підзаконних актів Кабінету Міністрів України та ухвалення нових для повної її реалізації.

Проведене моделювання одного з можливих варіантів публічно-приватного партнерства Міністерства оборони України з використанням лізингової моделі придбання державою житла підтверджує гіпотезу про швидкий старт у забезпеченні військовослужбовців у період до трьох років. Однак у довгостроковій перспективі така модель менш ефективна через значне здорожчання житла та вагоме навантаження на державний бюджет. Перевагами публічно-приватного партнерства є залучення приватних інвестицій, технологій та розподіл ризиків, але це потребує спеціальних умов (спеціальної відсоткової ставки, коригування першого внеску тощо) для стійкості майбутніх спільних програм. Такий варіант придбання житла оборонним відомством можливий у комбінації з іншими інструментами для досягнення визначених пріоритетних цілей держави у забезпеченні військовослужбовців житлом.

Запровадження державою, наприклад через Міноборони, механізму часткового погашення за загальнодержавною програмою іпотечного кредитування «Оселя першого

внеску за кредитом та частини суми повернення кредиту за військовослужбовця буде дієвою альтернативою для тих, хто не хоче чекати в черзі роками. Така допомога зменшить потребу в забезпеченні військовослужбовців повністю безкоштовним житлом за рахунок бюджету Міноборони у майбутньому.

Загалом реформа відкриває можливості для оборонного відомства в ініціюванні нових механізмів або розширенні наявних, комбінуючи їх як для досягнення короткострокового ефекту так і довгострокової ефективності, з наданням переваги пріоритетним категоріям осіб. У країні де тривають бойові дії, це дасть змогу зменшити соціальне напруження та надати додаткову мотивацію у військовій службі. Вочевидь успіх триваючої житлової реформи залежить від подальшого ефективного впровадження новітніх механізмів та достатнього обсягу військового бюджету.

Фінансування

Це дослідження не отримало конкретної фінансової підтримки.

Конкуруючі інтереси

Автори заявляють, що у них немає конкуруючих інтересів.

Список використаних джерел

1. Про основні засади житлової політики : Закон України від 13.01.2026 № 4751-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text>.
2. Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей : Закон України від 20.12.1991 № 2011-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2011-12>.
3. Житловий кодекс України від 30.06.1983 № 5464-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>.
4. Роговенко О.В., Горбачова К.М., Гресь Н.М. Правове регулювання соціального захисту членів сімей військовослужбовців Збройних Сил України у контексті реалізації конституційного права на житло // Юридичний науковий електронний журнал. 2024. № 8. С. 174–178. URL: http://lsej.org.ua/8_2024/40.pdf.
5. Городянська Л., Цюкало Л. Джерела фінансування житлового забезпечення у Збройних Силах України // Вісник Київського Національного університету імені Тараса Шевченка. Військово-спеціальні науки. 2021. Вип. 3. С. 31–37. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKNU_vsn_2021_3_8.
6. Шведун В.О., Ігнат'єв О.М. Напрямки розвитку механізмів публічного управління щодо забезпечення житлом ветеранів, військовослужбовців та членів їх сімей. Вісник НУЦЗ України. Серія: Державне управління. 2023. №3. С. 193–200. DOI 10.52363/2414-5866-2023-1-20.
7. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. Київ: Аналітичний центр CEDOS, 2019. 132 с. URL: <https://cedos.org.ua/wp-content/uploads/derzhavna-zhytlova-polityka-1.pdf>.
8. Прозорі алгоритми та цифровізація: Міноборони запускає нову Концепцію житлового забезпечення військових // Міністерство оборони України: сайт. URL: <https://mod.gov.ua/news/prozori-algoritmi-ta-czifrovizacziya-minoboroni-zapuskaye-novu-konczepcziyu-zhitlovogo-zabezpechennya-vijskovih>.
9. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про основні засади житлової політики» : Проект закону України від 06.01.2025 № 12377. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/55543>.

10. Про затвердження порядку забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житловими приміщеннями : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.08.2006 № 1081. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1081-2006-%D0%BF#Text>.
11. Про розмір і порядок виплати грошової компенсації військовослужбовцям Збройних Сил, ... за піднайом (найом) ними житлових приміщень : Постанова Кабінету Міністрів України від 26.06.2013 № 450. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/450-2013-%D0%BF#Text>.
12. Про затвердження Порядку кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.01.2004 № 88. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/4357141>.
13. Деякі питання забезпечення житлом військовослужбовців та інших громадян : Постанова Кабінету Міністрів України від 02.09.2015 № 728. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/728-2015-%D0%BF#Text>.
14. Про публічно-приватне партнерство : Закон України від 19.06.2025 № 4510-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4510-20#Text>.
15. Про Державний бюджет України на 2026 рік : Закон України від 03.12.2025 № 4695-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4695-20#Text>.
16. 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>.
17. SkyBank. Кредитний калькулятор. URL: <https://sky.bank/uk/credit-calculator>.
18. Деякі питання забезпечення доступного іпотечного кредитування : Постанова Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 № 856. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#Text>.
19. Є-Оселя. Статистика за програмою : щотижневий звіт за 2026 рік (інформація на 11.03.2026) // Приватне акціонерне товариство “Українська фінансова житлова компанія”: сайт. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2026/03/NEW-Prezentatsiia-dlia-KMU-ieOselia-24.pdf>.

References

1. Verkhovna Rada of Ukraine. (2026). *Pro osnovni zasady zhytlovoi polityky: Zakon Ukrainy vid 13 sichnia 2026 roku № 4751-IX* [On the basic principles of housing policy]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text>
2. Verkhovna Rada of Ukraine. (1991). *Pro sotsialnyi i pravovyi zakhyst viiskovosluzhbovtiv ta chleniv yikh simei: Zakon Ukrainy vid 20 hrudnia 1991 roku № 2011-XII* [On social and legal protection of servicemen and their families]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2011-12>
3. Verkhovna Rada of Ukraine. (1983). *Zhytlovyi kodeks Ukrainy vid 30 chervnia 1983 roku № 5464-X* [Housing Code of Ukraine]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>
4. Rohovenko, O. V., Horbachova, K. M., & Hres, N. M. (2024). Pravove rehuliuвання sotsialnoho zakhystu chleniv simei viiskovosluzhbovtiv Zbroinykh Syl Ukrainy u konteksti realizatsii konstytutsiinoho prava na zhytlo [Legal regulation of social protection of servicemen’s families in the context of the constitutional right to housing]. *Yurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal*, (8), 174–178. http://lsej.org.ua/8_2024/40.pdf
5. Horodianska, L., & Tsiukalo, L. (2021). Dzherela finansuvannya zhytlovoho zabezpechennia u Zbroinykh Sylakh Ukrainy [Sources of housing financing in the Armed Forces of Ukraine]. *Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu imeni Tarasa Shevchenka. Viiskovo-spetsialni nauky*, (3), 31–37. http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKNU_vsn_2021_3_8

6. Shvedun, V. O., & Ihnatiev, O. M. (2023). Napriamky rozvytku mekhanizmv publicnogo upravlinnia shchodo zabezpechennia zhytloom veteraniv, viiskovosluzhbovtziv ta chleniv yikh simei [Development of public administration mechanisms for housing provision]. *Visnyk NUTsZ Ukrainy. Serii: Derzhavne upravlinnia*, (3), 193–200. <https://doi.org/10.52363/2414-5866-2023-1-20>
7. CEDOS. (2019). *Derzhavna zhytlova polityka v Ukraini: suchasnyi stan ta perspektyvy reformuvannia* [State housing policy in Ukraine: current state and reform prospects]. <https://cedos.org.ua/wp-content/uploads/derzhavna-zhytlova-polityka-1.pdf>
8. Ministry of Defense of Ukraine. (n.d.). Prozori alhorytmy ta tsyfrovizatsiia: Minoborony zapuskaie novu kontseptsiiu zhytloвого zabezpechennia viiskovykh [Transparent algorithms and digitalization: new housing concept]. <https://mod.gov.ua/news/prozori-algoritmi-ta-cyfrovizacziya-minoborony-zapuskaye-novu-konczepczyu-zhitloвого-zabezpechennya-viiskovih>
9. Verkhovna Rada of Ukraine. (2025). *Poiasniuvalna zapyska do proiektu Zakonu Ukrainy “Pro osnovni zasady zhytlovoi polityky” № 12377* [Explanatory note]. <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/55543>
10. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2006). *Pro zatverdzhennia poriadku zabezpechennia viiskovosluzhbovtziv... № 1081* [On housing provision procedure]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1081-2006-%D0%BF#Text>
11. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2013). *Pro rozmir i poriadok vyplaty hroshovoi kompensatsii... № 450* [Compensation for housing rent]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/450-2013-%D0%BF#Text>
12. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2004). *Pro zatverdzhennia Poriadku kredytuvannia budivnytstva... № 88* [Housing credit procedure]. <https://www.kmu.gov.ua/npas/4357141>
13. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2015). *Deiaki pytannia zabezpechennia zhytloom... № 728* [Certain housing issues]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/728-2015-%D0%BF#Text>
14. Verkhovna Rada of Ukraine. (2025). *Pro publichno-pryvatne partnerstvo: Zakon Ukrainy № 4510-IX* [On public-private partnership]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4510-20#Text>
15. Verkhovna Rada of Ukraine. (2025). *Pro Derzhavnyi biudzheth Ukrainy na 2026 rik № 4695-IX* [State budget of Ukraine 2026]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4695-20#Text>
16. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2011). *Pro zatverdzhennia Poriadku vykorystannia koshtiv... № 147* [Use of budget funds]. <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/147-2011-%D0%BF>
17. SkyBank. (n.d.). *Kredytnyi kalkuliator* [Credit calculator]. <https://sky.bank/uk/credit-calculator>
18. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2022). *Deiaki pytannia zabezpechennia dostupnogo ipotechnoho kredytuvannia № 856* [Affordable mortgage lending]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#Text>
19. Ukrfinzhytlo. (2026). *Ie-Oselya: statystyka za prohramoiu (stanom na 11.03.2026)* [Program statistics]. <https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2026/03/NEW-Prezentatsiia-dlia-KMU-ieOselia-24.pdf>



This is an open access journal and all published articles are licensed under a Creative Commons «Attribution» 4.0.