

УДК 347.278

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2021.3.6>

БУЩАН А.О.

ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ДОГОВОРУ ЛІЗИНГУ З ДЕРЖАВНОЮ ІПОТЕЧНОЮ УСТАНОВОЮ ТА КРЕДИТНИМ ДОГОВОРОМ ДЛЯ ДЕРЖАВНИХ СЛУЖБОВЦІВ**COMPARATIVE ANALYSIS OF THE LEASING AGREEMENT WITH THE STATE MORTGAGE INSTITUTION AND THE LOAN AGREEMENT FOR CIVIL SERVANTS**

У цій статті досліджено види договорів, за якими поліцейські та особи рядового і начальницького складу служби цивільного захисту можуть придбати собі житло, проведено порівняльний аналіз договору фінансового лізингу та кредитного договору, розглянуто основні переваги та недоліки цих договорів. Здійснено аналіз основних ризиків придбання квартири для державних службовців за допомогою фінансового лізингу або в кредит. Висвітлено проблеми «Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу», затвердженого постановою КМУ № 1201 від 14 листопада 2018 року.

Також у статті досліджено алгоритм укладення договорів лізингу та кредиту, пов'язаних із ними документів та витрати, які будуть понесені державним службовцем. Розглянуто обмеження щодо предмету договору лізингу з Державною іпотечною установою та складності, пов'язані з пошуком квартири, яка відповідає встановленим вимогам. З'ясовано, яка процедура застосовується в разі відсутності підходящого житла. Порівнюючи договір лізингу та кредиту, виявлено істотні відмінності в порядку набуття права власності та обмеження, пов'язані з володінням квартирою.

Не залишено без уваги ціну договорів та розмір початкових внесків. Наведено детальні грошові розрахунки за кожним із видів договорів. Проаналізовано ціну квадратного метру та розраховано орієнтовні суми лізингового платежу та платежу за кредитним договором за перший місяць.

Виявлено основні та додаткові підстави припинення та розірвання договору Державною іпотечною установою з лізингоодержувачем, що фактично являють собою величезні ризи для останнього. Проведено порівняльний аналіз з порядком розірвання кредитного договору. Вивчено наслідки правові наслідки розірвання договорів та наслідки невиконання зобов'язань.

У статті сформульовано пропозиції щодо доопрацювань «Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу», затвердженого постановою КМУ № 1201 від 14 листопада 2018 року, та підвищення гарантій для лізингоодержувачів. Звернули увагу на можливі ризики, пов'язані зі стороною, яка буде здійснювати пошук та підбір житла для заявників. А також висвітлили можливі ризики, пов'язані зі зловживанням службовим становищем керівного складу. Зробили висновки щодо недоліків та переваг між договором лізингу та кредитним договором.

Ключові слова: фінансовий лізинг, договір лізингу, лізингодавець, лізингоодержувач, кредитний договір, кредитор, банк, позичальник, житло, квартира, забезпечення житлом, поліцейські, державний службовець, право власності.

This article examines the types of agreements under which police officers and members of the rank and managerial staff of civil protection can buy a home, comparative analysis of financial leasing and credit agreement, considers the main advantages and disadvantages of these agreements. An analysis of the main risks of purchasing an

apartment for civil servants through financial leasing or credit has been completed. The problems of the “Procedure for providing the State Mortgage Institution with police officers and officers of the Civil Protection Service with housing on the terms of financial leasing” approved by the Cabinet of Ministers Resolution No. 1201 of November 14, 2018 are highlighted.

In addition, the article has researched the algorithm of establishing the leasing or credit agreement, as well as documentation and expenses that should be paid by civil servants. Reviewed the limitations of the subject of leasing agreement with the State Mortgage Institution and difficulties with searching a flat that meets the requirements. The article is analyzing the procedure that is implemented in case of the absence of the needed accommodation. Comparing the leasing and credit agreements, significant difference in acquisition of the property rights and limitations connected with flat ownership have been revealed.

The pricing of agreement and the amount of initial payments have not been left without additional analysis. The article has the detailed calculations on each type of agreement. The pricing for each square meter has been researched, the indicative sums of leasing payments and payment on credit agreement for the first month has been calculated.

The article has detected the main and additional reasons for cancelling and terminating the agreement by the State Mortgage Institution with leasing receivable that in fact creates the huge risk for the one mentioned last. The comparison analysis with the termination of credit agreement has been made. The paper has studied the legal consequences of agreements termination and consequences of non-fulfillment of obligations.

The article has formulated the proposals for revisions of the “Procedure for providing the State Mortgage Institution of police officers and members of the basic and senior staff of the Civil Protection Service with housing on the terms of financial leasing” that has been approved by the Cabinet of Ministers Resolution № 1201 of November 14, 2018 and increase of guarantees for lessees. Attention has been added to the possible risks associated with the party that will search and select housing for the applicants. The paper has highlighted the possible risks associated with abuse of senior staff. The conclusion on the disadvantages and advantages between the lease agreement and the loan agreement has been made.

Key words: *financial leasing, leasing agreement, lessor, lessee, loan agreement, creditor, bank, borrower, housing, apartment, housing, police, civil servant, property right.*

Вступ. В Україні функціонує програма фінансового лізингу від держави для поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту. Ця програма впроваджена з 2018 р. Органом, який займається реалізацією цієї програми, є Державна іпотечна установа (надалі – ДІУ).

Проблема забезпечення українців житлом існує вже давно, а дійсно працюючих програм дуже мало. Програми фінансового лізингу в першу чергу покликані створити альтернативу банківським кредитам та мати більш вигідні умови. У 2018 році Кабінет міністрів України постановою № 1201 затвердив «Порядок забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу» (далі – Порядок) [1], який визначає механізм забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу та компенсації частини лізингових платежів за рахунок коштів державного бюджету та інших джерел, не заборонених законодавством. Органами, що забезпечуються житлом, є центральний орган управління Національною поліцією, Державна служба України з надзвичайних ситуацій, їх територіальні (у тому числі міжрегіональні) органи, установи, заклади та організації, що належать до сфери управління таких центральних органів виконавчої влади, де заявник проходить службу, а також органи державної влади, установи та організації, до яких у встановленому порядку відраховані поліцейські.

Постановка завдання. Метою цієї роботи є дослідження договору фінансового лізингу з Державною іпотечною установою, укладеного на підставі зазначеного вище Порядку, а також порівняння договору лізингу та кредитного договору для отримання житла.

Результати дослідження.

Алгоритм укладення договорів для державних службовців та витрати. Для отримання житла за договором лізингу необхідно укласти договір фінансового лізингу між Державною іпотечною установою та заявником. Наступним кроком буде договір про компенсацію частини лізингових платежів – це тристоронній договір, що укладається між Державною іпотечною установою, заявником та відповідним органом забезпечення житлом, яким визначається механізм компенсації частини лізингових платежів за рахунок коштів державного бюджету та інших джерел, не заборонених законодавством, відповідно до Порядку. Наступний в черзі – договір страхування житла. У самому Порядку щодо страхування відсутня інформація, проте в ч. 2 ст. 13 закону України «Про фінансовий лізинг» передбачено, що предмет лізингу та/або пов'язані з виконанням лізингових договорів ризики підлягають страхуванню, у разі якщо їх обов'язковість встановлена законом або договором [2]. Витрати на страхування за договором лізингу несе лізингодержувач, якщо інше не встановлено договором. На сайті Державної іпотечної установи зазначено, що страхування житла здійснюється лізингодавцем [3]. На цьому ж ресурсі вказано про необхідність додаткового укладення договору про резервування житла (за результатами конкурсу між переможцями конкурсу та Державною іпотечною установою). До витрат можна віднести обов'язкове нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу та договору фінансового лізингу, а також витрати на попереднє вивчення та аналіз документів юристом.

У свою чергу, для купівлі квартири в кредит необхідно отримати схвалення в банку та укласти кредитний договір – двостороння угода, за якою банк або інша фінансова установа (кредитодавець) зобов'язується надати грошові кошти (кредит) позичальникові у розмірі та на умовах, встановлених договором, а позичальник зобов'язується повернути кредит та сплатити проценти. У такому випадку неминучим є і підписання договору застави, що буде гарантувати банку повернення позики за рахунок заставленої квартири, маючи переважне право перед іншими кредиторами цього боржника. Також банк може вимагати обов'язкове укладення договору страхування особи позичальника або квартири, що є предметом договору купівлі-продажу, або і того й іншого разом. До витрат можна віднести обов'язкове нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу та договору застави, а також витрати на попереднє юридичне вивчення та аналіз документів юристом.

Дослідження предмету договорів. Згідно з Порядком предметом договору лізингу є квартира в житловому будинку, прийнятому в установленому порядку в експлуатацію, призначена та придатна для постійного проживання та в якій виконані всі передбачені проектною документацією роботи згідно з будівельними нормами, стандартами і правилами. У фінансовий лізинг передається житло, що перебувало в експлуатації не більш як протягом 20 років чи реконструкцію (капітальний ремонт) якого здійснено не більш як за 10 років до укладення договору фінансового лізингу та яке відповідає нормативній площі житла, що становить не більш як 21 м² загальної площі на одну особу та додатково 10,5 м² загальної площі житла на сім'ю, але не більш як 94,5 м². Нормативна площа житла, що є однокімнатною квартирою та надається для сім'ї з однієї особи (одинок особа), становить не більш як 52,5 м² загальної площі. У разі перевищення нормативної площі житла вартість понаднормативної площі житла лізингодержувач сплачує авансовим платежем за власний рахунок згідно з умовами договору фінансового лізингу [1].

Кредитний договір не має таких жорстких обмежень. Відповідно до ст. 379 Цивільного кодексу України житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше жиле приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них [4]. Слід зазначити, що позичальник може обрати в якості житла й приватний будинок, але тоді треба враховувати витрати на оформлення земельної ділянки. Якщо ж житло буде придбане за іпотечним кредитуванням, у такому випадку предметом іпотеки може бути незавершене будівництво або майнові права на нього, які стануть власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому. Обтяження такого нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку незалежно від того, хто є власником такого майна на час укладення іпотечного договору.

Отже, державний службовець, у випадку з лізинговим договором, стикається з конкретними обмеженнями щодо вибору виду та розміру майбутнього житла. Знаючи про те, що на ринку нерухомості не має стандартизованого житла в новобудовах, а будівлі радянського часу не беруть участь у масових програмах реконструкції, підбір необхідної квартири може стати проблемою для великої сім'ї.

Відсутність підходящого житла й альтернативні процедури, що з цього виходять.

У зв'язку із суворими вимогами Порядку існують ризики, що необхідна для заявника квартира (відповідно до наданої ним специфікації) буде відсутня. У цьому випадку процедура така.

Державна іпотечна установа протягом 30 календарних днів розглядає отримані документи (узагальнену інформацію про заявників, специфікацію житла і т.д.) і повідомляє відповідним уповноваженим підрозділам:

1) про наявність у власності житла для передачі у фінансовий лізинг відповідно до цього Порядку із зазначенням: місця розташування житла (повної адреси); кількості кімнат у житлі; загальної та житлової площі житла; загальної вартості та вартості 1 м² житла; відомостей про суми лізингового платежу та інші істотні умови договору фінансового лізингу;

2) про відсутність у власності необхідного житла для передачі у фінансовий лізинг відповідно до цього Порядку та очікувані строки його придбання в установленому законодавством порядку.

Така процедура не має граничного часу виконання, а тому процедура може затягнутися на роки.

Отримання кредиту здійснюється набагато швидше, якщо банк погодив заявку на надання кредиту, то пошук необхідного житла залежить лише від побажань позичальника та асортименту на ринку нерухомості.

Ціна договору. Однією з істотних умов договору є ціна. У випадку з договором лізингу йдеться про такі лізингові платежі:

1. Сума, яка відшкодовує частину вартості житла.

2. Сума винагороди лізингодавцю за отримане в лізинг житло за фіксованою відсотковою ставкою, розмір якої визначається з урахуванням вартості залучених (запозичених) фінансових ресурсів, але не більше ставки рефінансування, установлені для ДІУ (п. 18 Порядку). Згідно з інформацією із сайту ДІУ ставка рефінансування на сьогодні складає 15,3% річних [5]. Розмір частини суми, яка відшкодовує частину вартості житла, визначається з урахуванням стажу служби лізингоодержувача:

1) від 5 до 10 років вислуги – 10% відсотків щомісячної суми, яка відшкодовує частину вартості житла;

2) від 10 до 15 років вислуги – 20% щомісячної суми, яка відшкодовує частину вартості житла;

3) 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:

1) 5% на кожну дитину віком до 18 років, яка проживає разом із лізингоодержувачем, але не більш як на 10%;

2) на відповідний відсоток, визначений згідно із цим пунктом, залежно від стажу служби іншого з подружжя (в разі, коли дружина/чоловік заявника є поліцейським або особою рядового чи начальницького складу служби цивільного захисту) (п. 20 Порядку).

Що стосується сум, які підлягають сплаті за кредитом, до них відносяться:

1) первинний внесок (у більшості випадків);

2) щомісячні платежі відповідно до графіку платежів.

Додаткові можливі витрати:

– страхування житла, взятого в кредит;

– страхування життя позичальника;

– інші витрати, пов'язані з обслуговуванням кредиту (наприклад, обслуговування кредитного рахунку в банку).

Початковий внесок. У випадку з лізинговим договором відсутня необхідність внесення початкового внеску. Додаткові витрати заявника можливі у випадку, якщо перевищено нормативну площу житла. Вартість понаднормативної площі житла лізингоодержувач сплачує авансовим платежем за власний рахунок згідно з умовами договору фінансового лізингу (абз. 3 п. 5 Порядку).

Сплата початкового внеску в більшості банків є обов'язковою умовою для одержання кредиту. Розмір такого внеску у кожного банку різний (Приватбанк – від 25%, Ощадбанк – 20/30%, Кредобанк – 20/40%), що є досить вагомим фінансовим навантаженням на Позичальника. У свою чергу, це є як мінусом, так і плюсом, оскільки чим більший початковий внесок, тим менші відсотки за кредитом. У будь-якому випадку необхідно розглядати конкретні умови та враховувати індекс інфляції.

Момент набуття права власності. Слід розуміти, що отримання житла в користування ще не гарантує повного володіння майном. Договори фінансового лізингу та про компенсацію частини лізингових платежів укладаються на строк до дати досягнення лізингоодержувачем граничного віку перебування на службі. Строк дії таких договорів не повинен бути менше ніж 5 років та не може перевищувати 20 років. Власником квартири є держава в особі Державної іпотечної установи. Лізингоодержувач набуває право власності на неї за умови повного виконання зобов'язань за договором та на визначених у договорі умовах. Після виконання умов договорів фінансового лізингу та про компенсацію частини лізингових платежів Державна іпотечна установа:

1) передає лізингоодержувачу право власності на житло, для державної реєстрації права власності на яке подає необхідні документи, включаючи довідку про факт виконання умов договорів фінансового лізингу та про компенсацію частини лізингових платежів;

2) надсилає відповідному органу забезпечення житлом повідомлення про передачу лізингоодержувачу документів для державної реєстрації права власності на житло.

До цього часу, поки не будуть виконані усі зазначені вимоги, заявник не має права передавати житло в оренду або користування іншим особам, окрім власної сім'ї.

У випадку з кредитним договором право власності набувається одразу після підписання договору купівлі-продажу, проте буде накладено нотаріусом заборону відчуження житла. Тобто незважаючи на заборону продажу об'єкту нерухомості, така ситуація є більш вигідною для набувача з таких підстав:

1) право власності набувається одразу, а отже, позбавити цього права буде складніше;

2) власник має можливість надавати житло в оренду;

3) інші види використання.

Підстави припинення або розірвання договору. Підстави розірвання договору фінансового лізингу:

1) прострочення лізингоодержувачем сплати лізингових платежів більше ніж на 90 днів;

2) надання лізингоодержувачем житла в сублізинг, наймання (оренду), а також у разі іншого нецільового використання житла;

3) в інших випадках, передбачених договором фінансового лізингу та Законом України «Про фінансовий лізинг»;

4) зміна місця роботи, звільнення зі служби або переведення до іншого органу, співробітником якого не передбачено надання житла на умовах Порядку;

5) лізингоодержувач має право відмовитися від договору лізингу в односторонньому порядку, письмово повідомивши про це лізингодавця, у разі якщо прострочення передачі предмета лізингу становить більше 30 днів, за умови, що договором лізингу не передбачено іншого строку;

6) лізингодавець має право відмовитися від договору лізингу та вимагати повернення предмета лізингу від лізингоодержувача в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса, якщо лізингоодержувач не сплатив лізинговий платіж частково або в повному обсязі та прострочення сплати становить більше 30 днів.

Крім того, Порядок передбачає наявність додаткових підстав для розірвання договору лізингу, які можуть міститися в договорі (п. 25 Порядку). Тому в кожному окремому випадку необхідно ретельно вивчати умови договору.

Підстави припинення договору про компенсацію частини лізингових платежів:

1) звільнення лізингоодержувача зі служби;

2) дострокове розірвання договору фінансового лізингу;

3) в інших випадках, передбачених договором про компенсацію частини лізингових платежів.

Слід зазначити, що несплачені лізингові платежі в повному обсязі погашаються лізингодавцю органом забезпечення житлом у разі:

1) звільнення лізингоодержувача зі служби у зв'язку з пораненням (травмою, каліцтвом, контузією), отриманим під час виконання службових обов'язків, унаслідок чого йому встановлено інвалідність I групи, крім випадків, коли поранення (травма, каліцтво або контузія) є наслідком навмисного спричинення собі тілесного ушкодження, іншої шкоди своєму здоров'ю, вчинення діяння, яке є кримінальним чи адміністративним правопорушенням, або дій у стані алкогольного, наркотичного чи токсичного сп'яніння;

2) загибелі лізингоодержувача під час виконання службових обов'язків або смерті внаслідок отримання поранення (травми, каліцтва, контузії) за зазначених обставин за умови наявності в лізингоодержувача членів сім'ї, які проживали разом із ним.

У разі загибелі лізингоодержувача внаслідок самогубства (крім випадку доведення особи до самогубства, який установлено судом) або загибелі (смерті) внаслідок вчинення ним діяння, яке є кримінальним чи адміністративним правопорушенням, або дій у стані алкогольного, наркотичного чи токсичного сп'яніння, не сплачені лізингоодержувачем лізингові платежі органом забезпечення житлом не погашаються.

Правові наслідки розірвання договору про компенсацію частини лізингових платежів:

1) за лізингоодержувачем зберігається право користування, володіння та право на викуп житла (предмета лізингу), але на умовах договору фінансового лізингу без компенсації з боку держави;

2) до договору фінансового лізингу вносяться зміни в частині встановлення суми винагороди лізингодавцю за отримане в лізинг житло на рівні діючої ставки Державної іпотечної установи із забезпечення житлом громадян на умовах фінансового лізингу з першого числа місяця, наступного за місяцем, коли договір про компенсацію частини лізингових платежів було достроково розірвано чи припинено;

3) невиконання вказаних пунктів тягне за собою позбавлення лізингоодержувача права користування житлом, а внесені кошти не повертаються.

Очевидно, що лізингоодержувач несе досить великі ризи та незручності, що обов'язково позначиться на якості та об'єктивності роботи поліцейських. Це в першу чергу пов'язано з можливістю зловживання службовим становищем із боку керівництва. Тому особа, яка 5 або 15 років виплачувала платежі за квартиру, може втратити усю сплачену суму, оскільки договором не передбачено повернення цих коштів після звільнення.

Щодо кредитного договору, то в разі затримання позичальником сплати щомісячних обов'язкових платежів та/або процентів щонайменше на один календарний місяць, а за споживчим кредитом, забезпеченим іпотекою, та за споживчим кредитом на придбання житла – щонайменше на три календарні місяці, кредитодавець має право вимагати повернення споживчого кредиту, строк виплати якого ще не настав в повному обсязі, якщо таке право передбачене договором споживчого кредитування.

За наслідками невиконання зобов'язання, забезпеченого заставою, заставодержатель набуває право звернення стягнення на предмет застави. За рахунок предмета застави заставодержатель має право задовольнити в повному обсязі свою вимогу, що визначена на момент фактичного задоволення, включаючи сплату процентів, неустойки, відшкодування збитків, завданих порушенням зобов'язання, необхідних витрат на утримання заставленого майна, а також витрат, понесених у зв'язку із пред'явленням вимоги, якщо інше не встановлено договором. Звернення стягнення на предмет застави здійснюється за рішенням суду, якщо інше не встановлено договором або законом, у розмірі залишку необхідного для задоволення вимог кредитора. Також сторони вправі змінити предмет застави, якщо залишення попереднього предмета призводить до істотного перевищення вартості заставленого майна над сумою основного зобов'язання. Реалізація предмета застави, на який звернене стягнення, провадиться шляхом його продажу з публічних торгів.

Важливо зазначити, що у цьому випадку позбавити боржника житла є набагато складнішою процедурою, оскільки кредитору необхідно спочатку довести у суді факт невиконання позичальником вимог договору, визначити частку в натурі, на яку необхідно звернути стягнення, зробити оцінку цього майна, що зазвичай оспорується сторонами окремо, а також провести публічні торги без порушень. І навіть якщо майно буде реалізоване, боржнику буде повернуто частину коштів від реалізованого майна. Такий варіант розвитку подій має значні переваги перед договором фінансового лізингу.

Можливість передачі квартири в користування третім особам. За договором лізингу можливість здачі квартири в оренду відсутня. Надання лізингоодержувачем житла в оренду є підставою для дострокового розірвання договору фінансового лізингу (п. 25 Порядку). А ось банки зазвичай не обмежують позичальників у праві здачі майна в оренду.

Проведення грошових розрахунків. Оцінивши переваги та недоліки обох договорів, слід також звернути увагу на цифри. Цей спосіб дозволить не тільки зрозуміти, як вигідніше придбати нерухомість, а й покаже практичні результати дії договорів.

Так, у п. 6 Порядку встановлено, що вартість 1 м² загальної площі житла, що передається у фінансовий лізинг, не може перевищувати опосередковану вартість спорудження житла за регіонами України, визначену Мінрегіоном та збільшену для міст:

- 1) Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова – у 1,75 рази;
- 2) обласних центрів, міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб та населених пунктів, які розташовані в районах, прилеглих до меж м. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова, – у 1,5 рази;
- 3) обласного значення з населенням від 100 тис. до 300 тис. – у 1,25 рази;
- 4) інших населених пунктів – у межах опосередкованої вартості у відповідній області.

Для розрахунку візьмемо дані Мінрегіону для м. Харкова, опосередкована вартість спорудження житла станом на 01.07.2020 складає 13 621 грн. [6]. За курсом НБУ 28.35 грн за 1 доллар США (далі – дол.) це, відповідно, 480,46 дол.

Вираховуємо максимальну вартість 1 м² для м. Харкова:

$$480,46 \text{ дол.} * 1,75 = 840,8 \text{ дол.} / 1 \text{ м}^2$$

Нормативна площа житла, що є однокімнатною квартирою та надається для сім'ї з однієї особи (одинок особа), становить не більш як 52,5 м² загальної площі (п. 5 Порядку).

Тобто житло площею 52,5 м² може бути придбане державою за такою максимальною вартістю:

$$52,5 \text{ м}^2 * 840,8 \text{ дол.} = \mathbf{44\ 142 \text{ дол.}}$$

За даними dom.gia.com, середня вартість 1 м² у новобудовах м. Харкова складає 22 387 грн., що еквівалентно 789 дол. США [7].

$$52,5 \text{ м}^2 * 789 \text{ дол.} = \mathbf{41\ 457 \text{ дол.}}$$

В обрахунках не враховуються такі показники:

- 1) розмір квартир не є однаковим;
- 2) ціна квартир на вторинному ринку буде нижчою, але слід звертати увагу на стан будинків;
- 3) наявність ремонту;
- 4) віддаленість від центру міста;
- 5) поверх, сторона, наявність ліфту, території та інших факторів.

Слід лише зазначити, що у випадку договору лізингу заявник обмежений у виборі нерухомості з боку держави. Зі сторони банку позичальник обмежений лише своїми фінансовими можливостями.

Тепер розрахуємо орієнтовні суми лізингового платежу та платежу за кредитним договором за перший місяць, якщо договори укладено на максимальний строк – 20 років.

Лізинговий платіж складається з 2-ох частин:

- 1) відшкодування вартості житла: $41\ 457 \text{ дол.} : 240 \text{ місяців} = 172,74 \text{ дол./мес.}$
- 2) суму винагороди лізингодавця.

Відповідно до п. 20 Порядку «Сума компенсації частини лізингових платежів включає частину суми, яка відшкодовує частину вартості житла, та в повному обсязі суму винагороди лізингодавцю».

Тобто заявник буде виплачувати лише суму вартості житла, яка буде зменшена залежно від стажу його служби.

Наприклад, якщо вислуга складає від 5 до 10 років, то держава відшкодовує 10% вартості житла. Тобто заявник сплачуватиме:

$$\text{Платіж за перший та наступні місяця } 172,74 \text{ дол.} - (172,74 \text{ дол.} * 10\%) = 155,46 \text{ дол.} * 28,35 = \mathbf{4\ 407,46 \text{ грн.}}$$

У такому випадку ціна квартири становитиме 37 311,30 дол., а економія (10%) – 4 145,7 дол. або 117 530 грн.

Купівлю квартири за **41 457 дол.** у кредит у гривні розглянемо на прикладі пропозиції ПАТ КБ «ПриватБанк»:

1. Строк кредитування – 20 р.
2. Початковий внесок – 25% (10 367,25 дол. або 293 911, 54 грн.).
3. Ставка по кредиту – 14.90% (4 632,37 дол. * 20 років = 92 647,45 дол. або 2 626 555, 21 грн.).
4. Комісія при розгляді – 1.00% від суми кредиту (414,57 дол.).
5. Щомісячна комісія – 0.00%.
6. Дострокове погашення – можливе.
7. Платіж за перший місяць – 10 903,55 дол. або **309 115,64 грн.**
8. Платіж за другий та наступні місяці – 536,30 дол. або **15 204,11 грн.**

Страховання іпотеки 0,5% від вартості нерухомості та особисте страхування 0,5% від залишку заборгованості залишається на розсуд банку та не бралось в розрахунок.

Залежно від строку кредитування переплата щорічно становитиме 8-10% від вартості житла.

Висновки. Умови договору лізингу очевидно дуже жорсткі і ставлять державних службовців у дуже не вигідне становище з точки зору проходження служби. А норма, що надає право викупу житла на підставі розірвання договору, але без компенсації за вислугу років, взагалі припиняє працівників державної служби. До того ж держава у вигляді роботодавця має безумовний важіль тиску на працівників. Замість того, щоб забезпечити їх належною/достойною заробітною платою, Кабінет міністрів України пропонує дуже ризиковану угоду, за підсумками якої особа може залишитися і без квартири, і без грошей. На нашу думку, Порядок потребує доопрацювань та підвищення гарантій для заявників.

У статті ми взяли для прикладу гідний варіант житла, проте на практиці невідомо, чи взагалі будуть такі приклади схвалені перевіркою. Звертаємо увагу, якщо житловий об'єкт буде запропонований не з боку заявника, обов'язково треба визначити реальну ринкову вартість квартири. Це потрібно для того, щоб ставка 1,75/1 м² не спрацювала проти лізингоодержувача. В іншому випадку є ризик купівлі квартири із вторинного ринку або дуже бюджетної новобудови за завищеною ціною. І тоді вже відсотки за кредитним договором не будуть здаватися такими великими.

Слід погодитися, що ставки за кредитом досить високі, а в наведеному вище прикладі взагалі не вигідні. Проте умови кредитування є і більш гнучкими. Змінюючи строки кредитування, збільшивши початковий внесок, скориставшись можливістю здачі квартири в оренду, є всі шанси придбати більш привабливе житло за вигіднішою ціною з меншими ризиками.

Список використаних джерел:

1. Про затвердження Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу : Постанова Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 № 1201-2018-п / Затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 р. № 1201.
2. Про фінансовий лізинг: Закон України від 16.02.1997 № 723/97-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 16. Ст. 68.
3. Особливі умови надання житла у фінансовий лізинг / Офіційний сайт Державної іпотечної служби. 102. URL : <https://www.ipoteka.gov.ua/node/2558>.
4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003 № 40-44. Ст. 356.
5. Ставка рефінансування ДІУ / Офіційний сайт Державної іпотечної служби. 102. URL : <https://www.ipoteka.gov.ua/node/11>.
6. Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України : Наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 26.06.2020. № 151.
7. Ціни на новобудови Харкова / DOM.RIA. URL : <https://dom.ria.com/novostroyki/tsenykharkov/>.