

1 Є.Р. Зельцер, канд. екон. наук, доцент, докторант, ORCID: 0000-0002-9192-3606.

¹ Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ

СВІТОВИЙ ДОСВІД ЛІЗИНГУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА СТАН СПРАВ В УКРАЇНІ

Анотація. Урядом України та НБУ у 2020-2022 роках не були реалізовані Президентські ініціативи щодо суттєвого збільшення обсягів забезпечення громадян України житлом, у тому числі запровадження ефективних фінансових інструментів іпотеки та лізингу.

Відповідно до основ довгострокової (2013 – 2032 роки) державної політики в інвестиційній сфері в умовах відновлення економіки України, успішне реформування державних житлових програм в Україні на етапі відбудови країни сприятиме стимулюванню залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки, створенню умов для активізації інвестиційної діяльності шляхом концентрації ресурсів на пріоритетних напрямках розвитку економіки з метою запровадження новітніх та енергозберігаючих технологій, створенню нових робочих місць, розвитку регіонів.

На теперішній час державні житлові програми в Україні існували та існують переважно на стадії пілотних проектів. Так, за новою державною житловою програмою «Оселя в Дії, оператором якої є ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» (ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»), загалом держава у 2022- 2023 роках видала українцям лише 929 кредитів на суму 1 млрд. 224,9 млн. грн.

За період з початку воєнних дій проблема забезпечення громадян житлом стала ще актуальнішою. Збитки від руйнувань житлового фонду оцінюються у \$53,6 млрд. За понад рік війни загалом пошкоджено або зруйновано понад 150 тис. житлових будинків.

Таким чином, про вирішення питання забезпечення громадян України житлом на теперішній час говорити явно передчасно.

У 2019 році в Україні було вперше запроваджено фінансовий лізинг. Єдиним оператором державних житлових програм в Україні на умовах фінансового лізингу була Державна іпотечна установа (ДІУ), яка у 2019-2020 роках придбала біля 2,3 тисяч квартир для забезпечення громадян житлом на умовах фінансового лізингу. На теперішній час дію державних житлових програм в Україні на умовах фінансового лізингу припинено.

Враховуючи зазначене вище, запровадження такого фінансово-кредитного механізму, як забезпечення житлом громадян на умовах фінансового лізингу, дозволить державі розпочати створення окремого напрямку забезпечення житлом громадян України. Це зробить суттєвий внесок в успішне реформування державних житлових програм в Україні в умовах відбудови країни.

Ключові слова: державні житлові програми, іпотека, фінансовий лізинг, лізингодавець, лізингоодержувач, предмет лізингу, лізингові платежі.

Постановка проблеми

З часів отримання Україною незалежності гостро постала проблема забезпечення громадян житлом. Після розпаду колишнього СРСР радянська система забезпечення громадян житлом була зламана, а нова система так і не була побудована.

За законом є декілька категорій громадян, які мають право отримати безкоштовне житло від держави. Серед них мешканці аварійних будинків та важкі хворі, які повинні жити окремо від інших членів родини, сироти або діти, які залишилися без батьківського піклування, деякі бюджетні працівники (наприклад, вчителі в сільській місцевості та медики) тощо.

На службові квартири мають право військово-службовці ЗСУ, судді, працівники правоохоронних органів (МВС, СБУ, прокуратури), Державної прикордонної служби, Державної служби з надзвичайних ситуацій. Відповідно до законодавства, службове житло надається тимчасово на час проходження служби при необхідності проживати на певній території. У автоматичному режимі подальша приватизація таких службових квартир законодавчо не передбачена. Тому якщо вона і проходить, то переважно із численними порушеннями діючого законодавства.

Переважна кількість пересічних громадян України не мають право на безкоштовне отримання житла. Вирішенню питання отримання такими громадянами житла служать державні житлові програми, які повинні враховувати наявний світовий досвід забезпечення громадян житлом, зокрема на умовах лізингу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

На теперішній час державні житлові програми в Україні існували та існують переважно на стадії пілотних проектів. Так, за новою державною житловою програмою «Оселя в Дії» оператором якої є ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» (ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО») загалом держава у 2022- 2023 роках видала українцям лише 929 кредитів на суму 1 млрд. 224,9 млн. грн. У другому півріччі 2023 року планується видати ще 20-30 тис. кредитів для купівлі житла переважно на первинному ринку, проте на теперішній час низка питань щодо реалізації цих планів ще не вирішена (зокрема, остаточне законодавче врегулювання реєстрів майнових прав на об'єкти первинної нерухомості та питання щодо ліквідності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО») [1].

У той же час за даними Київської школи економіки (KSE) станом на лютий 2023 року загальна сума

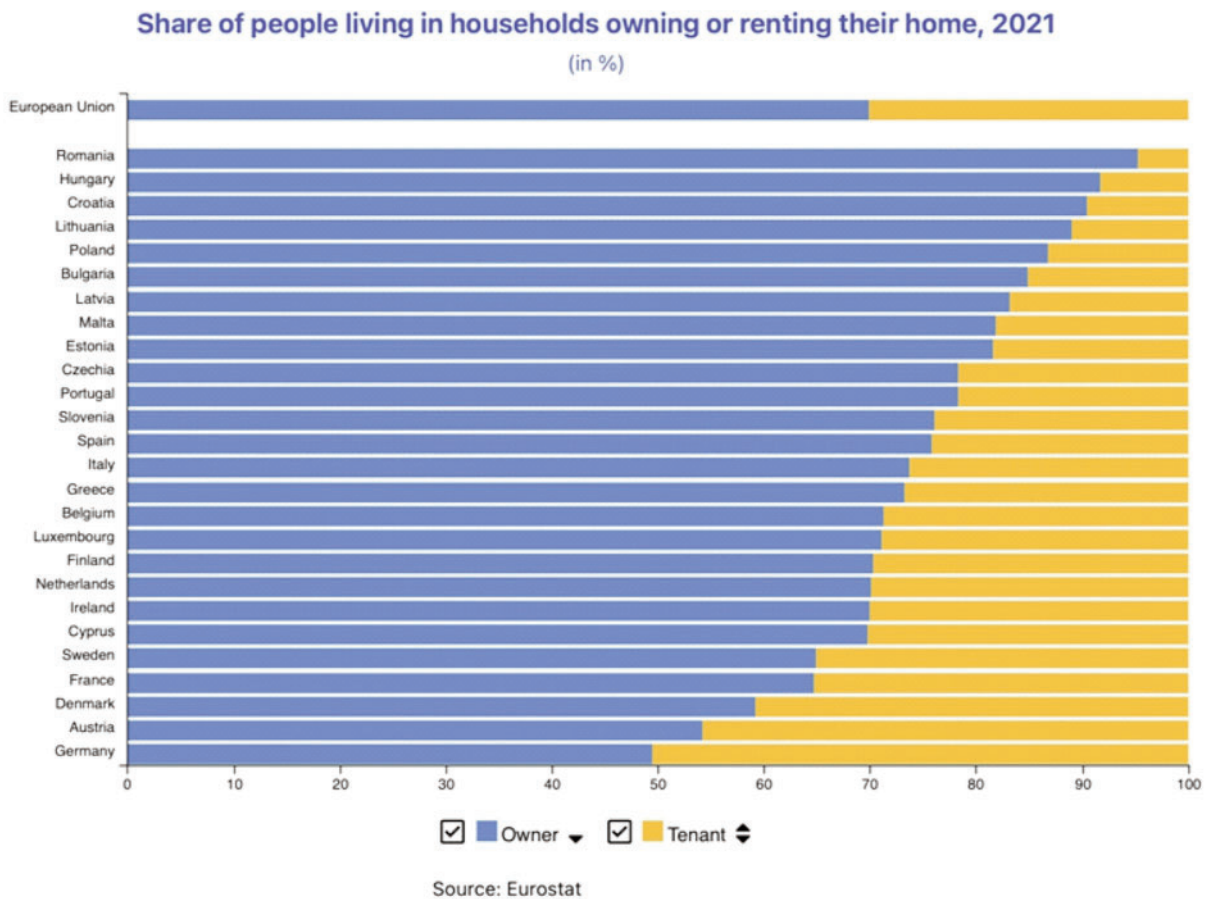


Рис. 1. Розподіл житлового фонду по країнах Європи (власний/оренда).

збитків, завдана інфраструктурі України через військові дії, збільшилася ще на \$6 млрд і складає \$143.8 млрд (за вартістю заміщення). Оцінка здійснена в рамках Національної ради з відновлення України від наслідків війни спільно з Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури, Міністерством охорони здоров'я, Мінреінтеграції та у співпраці з іншими профільними міністерствами та Національним банком України. Сума збитків від руйнувань житлового фонду на рівні \$53.6 млрд. Загалом пошкоджено або зруйновано понад 150 тис. житлових будинків, серед яких приватні, багатоквартирні будинки та гуртожитки [2].

Тобто про вирішення питання забезпечення громадян України житлом на теперішній час говорити ще передчасно.

У подальшому, при відбудові житлового фонду України, треба мати на увазі що важливим елементом ринку житла в умовах сучасної ринкової економіки є сектор орендного житла. В Україні, за даними Держстату [3], 94,7% домогосподарств є власниками житла, 5,3% – орендують житло. Співвідношення частки житла, що використовується власниками та житла, що надається в оренду у різних формах, по країнах Європи наразі таке (рис. 1) [4].

У середньому біля 70% європейців живуть у власному житлі, решта винаймають житло. Найвищий показник домоволодіння – у Румунії, понад 95%. Також у власному житлі мешкають понад 90% жителів Угорщини та Хорватії. Загалом єдина країна ЄС, де частка винаймачів перевищує частку

власників, – Німеччина, 50,5% орендарів. Також живуть в орендованих помешканнях майже 46% жителів Австрії, майже 41% – Данії, понад 35% – у Франції та Швеції. У середньому по Євросоюзу 53% населення живе у будинках, 46% – у квартирах. Найвищі частки мешканців будинків в Ірландії (90%) та Нідерландах (80%). Натомість в Іспанії 66% людей живуть у квартирах, у Латвії – 65%, в Естонії – 61%. [5].

Слід зазначити, що у країнах, що розвиваються, таких як Китай, а також країнах Східної Європи, частка орендованого житла істотно нижче і становить близько 10%.

Наприклад, у Китаї понад 90% домогосподарств мають житло у власності, при чому понад 20% володіють більш як одним помешканням. Це дуже високий рівень: для порівняння, у США частка домовласників становить 65%. Також у нерухомості зосереджено значно вищий, ніж у західних економіках, обсяг капіталу: житло становить 70% активів домогосподарств [6].

Мера статті

Робота присвячена вивченню світового досвіду лізингу житлової нерухомості, сучасного стану сектору лізингу житла в Україні та обґрунтуванню доцільності запровадження такого фінансово-кредитного механізму, як забезпечення житлом громадян на умовах фінансового лізингу житла, з метою вирішення питання розвитку та реформування державних житлових програм в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження

У 2019 році в Україні було вперше запроваджено фінансовий лізинг житла - це вид цивільно-правових відносин, за якими лізингоодержувач може отримати житло у користування з моменту укладання договору фінансового лізингу, а набути право власності на таке житло - після сплати всіх платежів за діючим договором у повному обсязі. Договір фінансового лізингу житла - це змішаний договір оренди житла та купівлі-продажу нерухомого майна, що орендується [7].

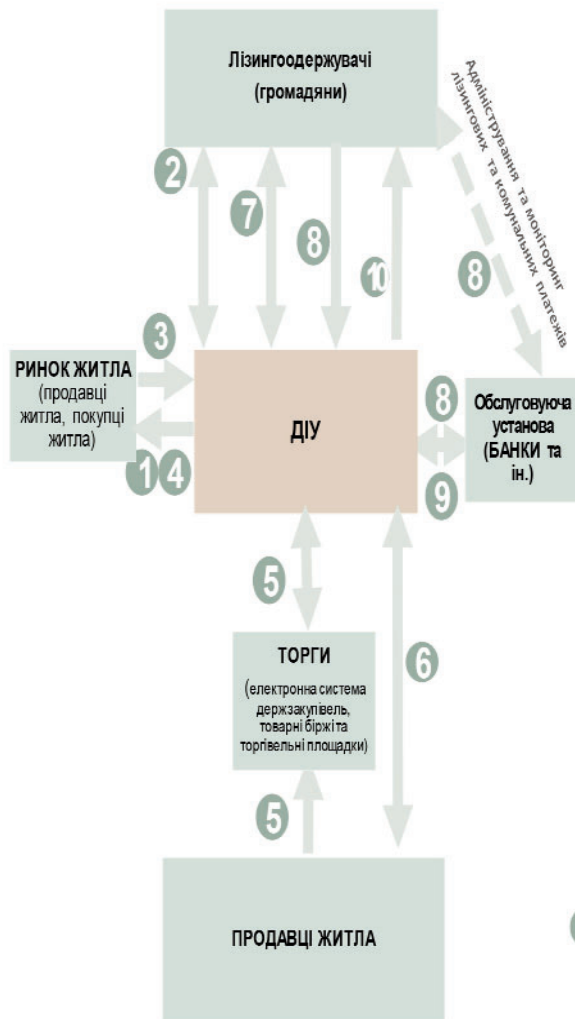
Єдиним оператором державних житлових програм в Україні на умовах фінансового лізингу була Державна іпотечна установа (ДІУ). Для реалізації стратегічних завдань ДІУ по забезпеченню житлом громадян України був розроблений такий фінансово-кредитний механізм, як надання житла на умовах фінансового лізингу (оренда з викупом), що було новим напрямком в діяльності ДІУ (рис. 2).

Загальні умови отримання житла у фінансовий лізинг наступні:

- Лізингодавець - ДІУ;
- Лізингоодержувачі - громадяни України;
- Предмет лізингу (житло, об'єкт фінансового лізингу) - об'єкт житлової нерухомості, а саме: квартира або її частина, житловий будинок або його частина, що призначаються та придатні для постій-

ного проживання в них (далі - житло), та право власності на який набуто ДІУ та в якому виконані внутрішні опоряджувальні роботи та встановлене необхідне устаткування (обладнання), визначені державними будівельними нормами України. Предмет лізингу може бути набути ДІУ заздалегідь, без попередньої домовленості із майбутнім лізингоодержувачем (прямий лізинг), або спеціально придбаватися ДІУ у продавця (постачальника) відповідно до встановлених специфікацій та умов (непрямий лізинг);

- Вартість об'єкту фінансового лізингу може бути визначена договором купівлі-продажу житла (договором фінансування будівництва житла або ін.) або незалежною оцінкою суб'єкта оціночної діяльності (при передачі житла у повторний лізинг);
- Умови отримання житла у фінансовий лізинг та набуття права власності: лізингодавець зобов'язується передати лізингоодержувачу житло на визначений строк у платне володіння та користування та передати його у власність у випадку, якщо договір фінансового лізингу не був розірваний, після сплати лізингових платежів відповідно до графіку із договору з ДІУ, а лізингоодержувач зобов'язується прийняти житло, яким має право володіти та користуватися протягом усього строку фінансового



1 Доведення до учасників Програми основних вимог та параметрів через веб-сайт ДІУ та ЗМІ

2 Формування портфелю «ПОПИТ на житло» засобами автоматизованої системи реєстрації фізичних осіб на веб-сайті ДІУ та направлення письмових звернень до органів влади, міністерств та крупних підприємств щодо формування заявок на отримання житла на умовах фінансового лізингу (оренда з викупом). Проведення реєстрації громадян-потенційних лізингоодержувачів.

3 Формування системою автоматизованої реєстрації Узагальненого переліку необхідного житла для закупівель в розрізі регіонів (адміністративних одиниць) та інформування про дати проведення закупівель

4 Формування портфелю «Пропозиція житла» - направлення пропозицій щодо здійснення закупівель житла.

5 Проведення незалежних ТОРГІВ про придбання житла, отримання пакету документів, прийняття рішень та укладання договорів резервування квартир

6 Набуття у власність нерухомого майна (квартир) та укладання основного договору купівлі-продажу.

7 Прийняття рішень про надання громадянину (зареєстрованій в автоматизованій системі обліку ДІУ) житла на умовах фінансового лізингу та укладання договору фінансового лізингу, акту приймання-передачі житла та договору отримання житлово-комунальних послуг

8 Сплата лізингових платежів та виконання вимог, встановлених договором лізингу, моніторинг яких здійснює ДІУ або обслуговуюча установа (банк).

9 Переоформлення права власності на квартиру з ДІУ на громадянина після сплати повної її вартості

Рис. 2. Загальна схема надання ДІУ житла на умовах фінансового лізингу (розроблена ДІУ за участі автора).

лізингу та набути його у власність на умовах, встановлених договором;

- Лізингові платежі включають суми: відшкодування частини вартості предмета лізингу, винагороди ДІУ за передане у фінансовий лізинг житло, відшкодування інших витрат ДІУ, що пов'язані з виконанням договору фінансового лізингу;

- Відсутній авансовий платіж (перший внесок);
- Винагорода за передане у лізинг житло розраховується за ставкою у розмірі, що встановлений ДІУ;

- Строк фінансового лізингу - від п'яти до двадцяти років;

- Обов'язкове страхування житла від ризиків випадкового знищення, пошкодження або псування на повну (оціночну) вартість предмету лізингу;

- Передача лізингоодержувачем предмету лізингу в сублізинг не допускається.

- Умови дострокового розірвання договору фінансового лізингу та розрахунки: прострочення сплати лізингових платежів (частково або у повному обсязі) більше 60 календарних днів, надання лізингоодержувачем майна в сублізинг без отримання письмового погодження лізингодавця здійснення перепланування та реконструкції предмету лізингу без письмового погодження з лізингодавцем, порушення строків сплати витрат на утримання предмету лізингу та витрат, пов'язаних з його експлуатацією, технічним обслуговуванням (житлово-комунальні послуги) частково або у повному обсязі та прострочення сплати їх становить більше 60 календарних днів, а також за наявності інших підстав, встановлених договором з ДІУ та законодавством;

- Житлово-комунальні послуги - оплата здійснюється лізингоодержувачем відповідно до умов прямих договорів, укладених з постачальниками цих послуг.

При достроковому розірванні договору фінансового лізингу лізингоодержувачу повертаються грошові кошти (у тому числі авансовий платіж), сплачені в якості сплати вартості об'єкту фінансового лізингу за вирахуванням витрат, пов'язаних з відновленням якісних характеристик житла, витрат за несплачені житлово-комунальні послуги (у разі їх наявності) та витрат на страхування житла.

Порядок та умови надання житла у фінансовий лізинг, форма договору фінансового лізингу мають відповідати правилам надання послуг з фінансового лізингу, прийнятим в ДІУ відповідно законодавства.

У якості пілотного проекту у 2019 році ДІУ розпочала надання житла на умовах фінансового лізингу поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань.

Основні умови придбання та передачі житла у фінансовий лізинг були визначені у «Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу», затвердженого Постановою КМУ [8]. Порядок був спрямований на поліпшення житлового

забезпечення та соціального захисту поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, що є ефективним стимулом для виконання ними службових обов'язків. Набуття права власності на житло здійснювалося відповідно отриманої ДІУ інформації про заявників та специфікацію житла, яке вони бажають отримати на умовах фінансового лізингу. При цьому житло, що придбавалося і передавалося у фінансовий лізинг, обирав безпосередньо сам лізингоодержувач. ДІУ здійснювало виключно оцінку можливості придбання такого житла та передачі його у фінансовий лізинг лізингоодержувачу. Надання житла у фінансовий лізинг – передача лізингодавцем лізингоодержувачу житла в строкове платне володіння та користування, що належить ДІУ на праві власності, здійснювалося шляхом укладання договору фінансового лізингу. Для забезпечення компенсації з боку МВС платежів за договором фінансового лізингу укладався трьохсторонній договір про компенсацію частини лізингових платежів між лізингоодержувачем, ДІУ та органом забезпечення житлом - платником таких платежів [7].

У 2019-2020 роках ДІУ придбала біля 2.3 тисяч квартир для забезпечення громадян житлом на умовах фінансового лізингу. На теперішній час дію державних житлових програм в Україні на умовах фінансового лізингу припинено.

Таким чином, на теперішній час в Україні інститут лізингу (оренди) житла практично не використовується як інструмент державної житлової політики, при застосуванні якого держава мала би забезпечити більший коефіцієнт доступності житла для населення ніж існуючий.

Відсутність в Україні розвинутого сектору лізингу житла вкрай негативно впливає на соціальний і економічний розвиток країни. Інститут лізингу житла практично не використовується як інструмент державної житлової політики. Єдиним винятком є державна програма фінансового лізингу житла (оренди житла з правом викупу), розроблена ДІУ.

Висновок.

Враховуючи зазначене, запровадження такого фінансово-кредитного механізму, як забезпечення житлом громадян на умовах лізингу житла (зокрема, фінансового лізингу), дозволяє державі розпочати створення окремого напрямку забезпечення житлом громадян України, що зробить суттєвий внесок в успішне реформування державних житлових програм в Україні на етапі відбудови країни та, відповідно до основ довгострокової (2013 – 2032 роки) державної політики в інвестиційній сфері в умовах відновлення економіки України, сприятиме стимулюванню залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки, створенню умов для активізації інвестиційної діяльності шляхом концентрації ресурсів на пріоритетних напрямках розвитку економіки з метою запровадження новітніх та енергозберігаючих технологій, створенню нових робочих місць, розвитку регіонів [9; 10; 11].

Література

1. Ростислав Шурма: *Наша задача – зробити так, щоб хоча б 1% найбільших світових фондів зацікавився можливістю інвестувати в Україну.* URL: https://finclub.net/ua/analytics/rostyslav-shurma-nasha-zadacha-zrobyty-tak-shchob-khochha-b-1protsent-naibilshykh-svitovykh-fondiv-zatsikavyvsia-mozhlyvistiu-investuvaty-v-ukrainu.html?fbclid=IwAR0mH93zrz0vHZS_zOyLhkUwJt3bq7kbSDG_NRWAmnUjx5XPSju9bY1-z4 (дата звернення 03.05.2023р.).
2. *Загальна сума прямих збитків, завдана інфраструктурі України через війну, зросла до майже \$138 млрд.* URL: <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/za-rik-povnomasshtabnoyi-viyni-rosiya-zavdala-zbitkiv-infrastrukturi-ukrayini-na-mayzhe-144-mlrd/> (дата звернення 03.05.2023р.).
3. *Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2021 році (за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств України).* Статистичний збірник. Державна служба статистики України – К.: 2021. – 89 с. URL: https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2021/zb/07/zb_cdhd_21.pdf (дата звернення 03.05.2023р.).
4. *Out now: Housing in Europe – 2022 interactive edition.* URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/wdn-20221215-1> (дата звернення 03.05.2023р.).
5. *Німеччина – єдина країна ЄС, де орендарів більше, ніж власників житла.* URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2022/12/19/nimechchyna-yedyna-krayina-yes-de-orendariv-bilshe-nizh-vlasnykiv/> (дата звернення 03.05.2023р.).
6. *Звідки у Китаї взялися «міста-привиди» і як роздувається бульбашка на ринку нерухомості?* URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2021/10/15/zvidky-u-kytayu-vzylaysya-mista-pryvudy-i-yak-rozduvayetsya-bulbashka-na-rynku-neruhomosti/> (дата звернення 03.05.2023р.).
7. URL: <https://ipoteka.gov.ua/leasing/> (дата звернення 03.05.2023р.).
8. *Про затвердження Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу: Постанова КМУ від 14.11.2018 р. № 1201.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1201-2018-%D0%BF#Text> (дата звернення: 03.05.2023).
9. *Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560 –XII.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (дата звернення 03.05.2023р.).
10. *Про режим іноземного інвестування: Закон України від 19.03.1996 р. №93/96-ВР. Верховна Рада України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/93/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 03.05.2023).
11. *Про захист іноземних інвестицій на Україні: Закон України від 10.09.1991р. №1540а –XII.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540%D0%B0-12#Text> (дата звернення 03.05.2023р.).

References

1. *Rostyslav Shurma: Our task is to make sure that at least 1% of the world's largest funds are interested in investing in Ukraine.* URL: https://finclub.net/ua/analytics/rostyslav-shurma-nasha-zadacha-zrobyty-tak-shchob-khochha-b-1protsent-naibilshykh-svitovykh-fondiv-zatsikavyvsia-mozhlyvistiu-investuvaty-v-ukrainu.html?fbclid=IwAR0mH93zrz0vHZS_zOyLhkUwJt3bq7kbSDG_NRWAmnUjx5XPSju9bY1-z4 (accessed May 3, 2023).
2. *The total amount of direct damage caused to the infrastructure of Ukraine due to the war has increased to almost \$138 billion.* URL: <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/za-rik-povnomasshtabnoyi-viyni-rosiya-zavdala-zbitkiv-infrastrukturi-ukrayini-na-mayzhe-144-mlrd/> (accessed May 3, 2023).
3. *Socio-demographic characteristics of Ukrainian households in 2021 (according to data from a sample survey of the living conditions of Ukrainian households).* Statistical collection. State Statistics Service of Ukraine - K.: 2021. - 89 p. URL: https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2021/zb/07/zb_cdhd_21.pdf (accessed May 3, 2023).
4. *Out now: Housing in Europe – 2022 interactive edition.* URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/wdn-20221215-1> (accessed May 3, 2023).
5. *Germany is the only EU country where there are more renters than homeowners.* URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2022/12/19/nimechchyna-yedyna-krayina-yes-de-orendariv-bilshe-nizh-vlasnykiv/> (accessed May 3, 2023).
6. *Where did "ghost cities" come from in China and how does the bubble in the real estate market inflate?* URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2021/10/15/zvidky-u-kytayu-vzylaysya-mista-pryvudy-i-yak-rozduvayetsya-bulbashka-na-rynku-neruhomosti/> (accessed May 3, 2023).
7. URL: <https://ipoteka.gov.ua/leasing/> (accessed May 3, 2023).
8. *On the approval of the Procedure for providing police officers and members of the rank and file of the civil defense service, the State Bureau of Investigation with housing under the terms of financial leasing: Resolution of the CMU dated November 14, 2018 No. 1201.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1201-2018-%D0%BF#Text> (accessed May 3, 2023).
9. *Verkhovna Rada Ukrainy (1991). Pro investytsiynu diialnist: Zakon Ukrainy vid 18.09.1991 r. № 1560-XII [About investment activity: Law of Ukraine dated 18.09.1991 r. No. 1560-XII].* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (accessed J May 3, 2023).
10. *Verkhovna Rada Ukrainy (1996). Pro rezhym inozemnoho investuvannia: Zakon Ukrainy vid 19.03.1996 r. № 93/96-VR [About the regime of foreign investment: Law of Ukraine dated 19.03.1996 p. No. 93/96-BP].* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/93/96-%D0%B2%D1%80#Text> (accessed May 3, 2023).
11. *Verkhovna Rada Ukrainy (1991). Pro investytsiynu diialnist : Zakon Ukrayiny vid 18.09.1991 r. № 1560 –KHII [On Protection of Foreign Investment in Ukraine: Law of Ukraine dated September 10, 1991 No. 1540 a-XII].* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540%D0%B0-12#Text> (accessed May 3, 2023).

¹ Y.R. Zeltser, c.e.s., associate professor, doctoral student, ORCID: 0000-0002-9192-3606

¹ Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv

GLOBAL EXPERIENCE OF LEASING RESIDENTIAL REAL ESTATE AND STATE OF AFFAIRS IN UKRAINE

Abstract. *In 2020-2022, the Government of Ukraine and the National Bank of Ukraine did not implement the Presidential initiatives to significantly increase the volume of provision of housing for Ukrainian citizens, including the introduction of effective mortgage and leasing financial instruments. In accordance with the foundations of the long-term (2013-2032) state policy in the investment sphere in the context of the recovery of the Ukrainian economy, the successful reform of public housing programs in Ukraine at the stage of the country's reconstruction will contribute to stimulating the attraction of investments in priority sectors of the economy, creating conditions for the activation of investment activities through the concentration of resources on the priority areas of economic development with the aim of introducing the latest and energy-saving technologies, creating new jobs, and developing regions.*

Currently, state housing programs in Ukraine existed and exist mainly at the stage of pilot projects. Thus, according to the new state housing program eOselya in Diya, the operator of which is PJSC "Ukrainian Financial Housing Company" (PJSC "UKRFINZHYTLO"), in 2022-2023, the state issued only 929 loans to Ukrainians in the amount of 1 billion 224.9 million. UAH.

Since the beginning of hostilities, the problem of providing citizens with housing has become even more urgent. Damages from the destruction of the housing stock are estimated at \$53.6 billion. Over a year of war, in total, more than 150,000 residential buildings were damaged or destroyed.

Thus, it is clearly premature to talk about the solution to the issue of housing for the citizens of Ukraine at the present time.

In 2019, financial leasing was introduced in Ukraine for the first time. The only operator of public housing programs in Ukraine under the terms of financial leasing was the State Mortgage Institution (SMI), which in 2019-2020 purchased about 2.3 thousand apartments to provide citizens with housing under the terms of financial leasing. At present, the operation of state housing programs in Ukraine under the terms of financial leasing has been suspended.

Taking into account the above, the introduction of such a financial and credit mechanism as providing housing to citizens under the terms of financial leasing will allow the state to start creating a separate direction of providing housing to citizens of Ukraine. This will make a significant contribution to the successful reform of state housing programs in Ukraine in the context of the country's reconstruction.

Key words: *state housing programs, mortgage, financial leasing, lessor, lessee, subject of leasing, leasing payments.*