

# НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО ЧЕРЕЗ ОРЕНДУ ЯК ІНСТРУМЕНТ ЖИТЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ У ГРОМАДАХ

Олена Савчук, Радниця

4 червня 2025



# INTEGRITES

DEDICATION. EXPERTISE. IMPACT

## INTEGRITES –

українська юридична фірма повного циклу,  
що спеціалізується на супроводі транскордонних угод,  
комплексному вирішенні спорів та проектах,  
що вимагають глибоких галузевих знань

## НАША МІСІЯ

допомагати компаніям фокусуватися на розвитку бізнесу,  
тоді як ми беремо на себе його юридичні аспекти

## ВИЗНАННЯ



# 20

РОКІВ НА РИНКУ

# 14

ПАРТНЕРІВ

# 2000+

КЛІЄНТІВ  
У ВСЬОМУ СВІТІ

# 80%

НАШИХ КЛІЄНТІВ –  
МІЖНАРОДНІ  
КОМПАНІЇ



[www.integrites.com](http://www.integrites.com)



**Що таке набуття права власності  
на житло через оренду?**

## ЩО ТАКЕ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО ЧЕРЕЗ ОРЕНДУ?

- Набуття права власності на житло через оренду (**орендний викуп** або надалі «**ОВ**») – інструмент, який дозволяє орендарям здійснювати орендні платежі, які зараховуються в рахунок майбутнього придбання нерухомості.
- Зазвичай вимагає меншого початкового внеску
- Більш гнучкі критерії фінансування порівняно з традиційними інструментами (зокрема, іпотекою)
- Щомісячні платежі зазвичай дорожчі, ніж іпотечні або орендні платежі, і можуть не бути оптимальним рішенням, якщо пріоритизувати підвищення доступності житла.



# ЩО ТАКЕ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО ЧЕРЕЗ ОРЕНДУ?

## Законодавче регулювання

Основні нормативно-правові акти:

- Цивільний кодекс України (статті 810-1, 811, 813-820, 823, 825, 826, 1232-1)
- Житловий кодекс України
- Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»
- Постанова КМУ від 25 березня 2009 р. №274 «Про затвердження Порядку оренди житла з викупом»
- Проект Закону про основні засади житлової політики 4229-IX від 11.02.2025

Додаткові тематики:

- податкове законодавство
- про містобудування
- про землевідведення та житлову забудову
- про державно-приватне партнерство та підтримку інвестицій
- про місцеве самоврядування, оренду комунального майна
- про реєстрацію прав на нерухоме майно





**Ринок житла.  
Поточні економічні умови**



- Нестабільна інфляція, знецінення гривні.
- Вплив війни - житловий сектор зазнав найбільших прямих збитків у розмірі 56 мільярдів доларів США, що еквівалентно 37% загальних збитків (Світовий банк, 2024)
- Дороге кредитування, зокрема, низька частка іпотек
- Зростання попиту на ринку оренди через внутрішнє переміщення. Високий рівень толерування власності – 80-90%.
- Неефективні власники та оператори житла



## Види орендного викупу житла



# ВИДИ ОРЕНДНОГО ВИКУПУ ЖИТЛА

## ДОВГОСТРОКОВІ

- ✓ Програма викупу житла орендарем (Tenant Purchase Scheme)
- ✓ Фінансовий лізинг

## КОРОТКОСТРОКОВІ

- ✓ Фінансування на перехідний період (Bridge Financing)

# ВИДИ ОРЕНДНОГО ВИКУПУ ЖИТЛА

	Програма викупу житла орендарем (Tenant Purchase Scheme)	Фінансовий лізинг	Фінансування на перехідний період (Bridge Financing)
<b>Термін</b>	Довгостроковий (10-20 років)	Середньо- до довгострокового (5-20 років)	Короткостроковий (3-5 років)
<b>Опис</b>	Замінює іпотеку. Орендар платить оренду, яка включає частковий платіж за набуття права власності у майбутньому.	Схожий на TPS, але зазвичай пропонується фінансовими установами. Викуп відбувається не автоматично.	Зазвичай допомагає домогосподарствам протягом кількох років накопичувати заощадження для початкового внеску або покращувати свою кредитну історію, щоб отримати право на іпотеку.
<b>Ключові гравці</b>	Багато державних схем та деякі приватні забудовники.	Інвестори та фінтех.	Інвестори та фінтех.
<b>Джерело постачання</b>	Зазвичай пов'язане з конкретними державними проектами.	Будь-яке	Будь-яке
<b>Переваги</b>	Часто більш доступне, ніж інші схеми, забезпечуючи доступ до житла для груп з низьким доходом та неформального сектора.	Дозволяє домогосподарствам вибирати будь-яке житло (в межах можливостей) без необхідності проходити через звичайне іпотечне кредитування.	Створює місток для домогосподарств, які не можуть одразу отримати іпотеку. Може співпрацювати із банківським сектором.
<b>Недоліки</b>	Вимагає сильної державної та податкової підтримки і часто пов'язане з конкретними проектами, обмежуючи вибір житла.	Вимагає сильного фінансового партнера з терплячим капіталом і може бути дорожчим, ніж іпотечне кредитування через вищі операційні витрати.	Вимагає сильного іпотечного ринку.
<b>Приклад</b>	ННС в Кенії та схеми розстрочки забудовників в Україні.	HomeBase. В Україні: Житло-Інвест, КП «Муніципальне житло» у місті Дніпро, Державна іпотечна установа.	Divvy Homes, Casa Bravo.



# **Порівняння короткострокових та довгострокових моделей ОВ**



# ПОРІВНЯННЯ КОРОТКОСТРОКОВИХ ТА ДОВГОСТРОКОВИХ МОДЕЛЕЙ ОРЕНДНОГО ВИКУПУ (ОВ)

	Короткострокова модель ОВ	Довгострокова модель ОВ
Переваги	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Не витісняє іпотечний ринок</li><li>▪ Дозволяє доступ до іпотечного ринку домогосподарствам з низькими заощадженнями та/або низькими кредитними рейтингами</li><li>▪ Легше для інвесторів отримати короткостроковий капітал для продуктів ОВ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Не потребує сильного іпотечного ринку</li><li>▪ Дозволяє стати власниками житла домогосподарствам з низькими заощадженнями та/або низькими кредитними рейтингами</li><li>▪ Резервна модель для короткострокових програм, використовується, коли іпотека недоступна або у випадку вилучення майна (repossession)</li></ul>
Недоліки	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Продукт перетворюється на іпотеку, тому потребує сильного іпотечного ринку</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Потребує доступного «терплячого» капіталу</li><li>▪ Зазвичай, дорожча, ніж іпотека</li></ul>



# **Загальні передумови для розвитку ОВ в Україні**

## **Стабільна економіка**

- Стабільна інфляція
- Низький валютний ризик
- Висока зайнятість

## **Сильний іпотечний ринок**

- Доступні іпотечні кредити
- Доступ до довгострокового фінансування

## **Ефективний попит**

Платоспроможні домогосподарства, але які не мають доступу до іпотеки через низький кредитний рейтинг або відсутність заощаджень

## **Доступне житло**

- Будівництво доступного житла у великому обсязі
- Конкурентні орендні ставки
- Присутність інституційних орендодавців та керуючих компаній

## **Сприятливе регуляторне середовище**

- Захист прав орендарів
- Захист прав орендодавців
- Чітка законодавча база для ОВ

## **Інтерес інвесторів**

- Зацікавлені приватні інвестори
- Можливість пом'якшення ризиків для інвесторів
- Підтримка уряду

### Ключові питання на початковому етапі:

#### Управління нерухомістю

- визначення агенції, яка здійснює управління, за відсутності ОСББ (поточний ремонт і утримання, доступ і охорона тощо)

#### Платежі в рахунок викупу

- можливість для майбутнього орендаря здійснювати платежі, які будуть зараховані в рахунок майбутніх платежів за договором оренди з правом викупу (поки договір оренди ще не укладено і орендар ще не вступив у свої права як орендар)

#### Оздоблювальні роботи

- здатність майбутнього орендаря проводити оздоблювальні роботи у приміщенні, якщо йому надано доступ для цих цілей до початку оренди





**Приклади імплементації ОВ та  
квазі-ОВ**

**Портфель:** приблизно 2500 кредитів на орендний викуп для поліцейських, детективів та пожежників

**Управління:** Після введення процедури ліквідації в ДІУ, здійснюється Українською фінансовою житловою компанією (УФЖК)

**Строк оренди:** до 20 років

**Середній строк погашення:** 16 років

**Особливі вимоги:** заявник повинен залишатися на службі протягом усього строку продукту

**Результати:** лише кілька кредитів успішно перетворилися на повне володіння (58 станом на вересень 2024 року, включаючи 38 кредитів, повністю погашених протягом восьми місяців 2024 року)



## Проблеми

- Залежність від субсидій та капіталу ДІУ
- Участь державного оператора накладає обмеження на можливість масштабування
- Звільнення орендаря зі служби перериває субсидії
- Відсутність ефективних механізмів для заміни орендарів у разі необхідності

**Програма оренди:** для сімей з трьома і більше дітьми

**Портфель:** 60 квартир за схемою орендного викупу в десяти регіонах (областях)

## Проблеми

- Фінансова нежиттєздатність
- Труднощі в експлуатації та обслуговуванні житлового фонду





**Програма оренди:** Оператор купує квартири та здає їх в оренду з правом подальшого викупу (за схемою договір резервування + договір оренди + договір купівлі-продажу)

**Цільова аудиторія:** для ветеранів, представників соціальних професій, ВПО та великих сімей

**Портфель:** Станом на 2024 - вісім нових житлових будинків у м.Києві



## Проблеми

- Невеликий масштаб
- Фінансово нестійка





**Програма оренди:** Оператор купує квартири та здає їх в оренду з правом подальшого викупу (за схемою оренда з правом викупу).

Передбачалися оптові знижки та додаткові субсидії для відповідних груп, таких як ветерани та великі сім'ї

**Портфель:** Програма здається неактивною, і за останні роки не було укладено жодних угод



## Проблеми

- Невеликий масштаб
- Фінансово нестійка





CASA BRAVO

(м. МЕХІКО, СПОЛУЧЕНІ ШТАТИ МЕКСИКИ) 

 INTEGRITES  
DEDICATION. EXPERTISE. IMPACT

**Мета:** допомогти потенційним покупцям житла, які не мають необхідного кредитного профілю, типу доходу або рівня заощаджень для отримання традиційної іпотеки

### Процес:

**Андеррайтинг:** клієнти проходять процес андеррайтингу для визначення їхнього бюджету на купівлю житла на основі доходу, заощаджень та кредитного профілю

**Низькі початкові внески:** програма вимагає значно нижчих початкових внесків порівняно з традиційними іпотеками, і клієнти зазвичай не повинні платити податки та збори за придбання до моменту реалізації права на купівлю

**Накопичення власного капіталу:** клієнти орендують нерухомість протягом визначеного періоду (зазвичай 3-5 років), накопичуючи заощадження та покращуючи свій кредитний профіль

**Перетворення на іпотеку:** після накопичення достатнього власного капіталу клієнти можуть перетворити свої орендні платежі на традиційну іпотеку, використовуючи свої заощадження як початковий внесок



### Переваги

- **Спрощення андеррайтингу:** Оператор ОВ може бути посередником між забудовниками та банками без необхідності бути регульованою фінансовою установою
- **Зустріч попиту та пропозиції:** Банки могли б направляти заявників, які не відповідають вимогам щодо початкового внеску або кредитної історії, до оператора ОВ

**Портфель:** Divvy Homes володіє понад 9,000 будинками по всій країні. Оцінка компанії перевищує два мільярди доларів. Однак високі процентні ставки та інфляція в США негативно вплинули на бізнес-модель Divvy Homes, змусивши компанію скоротити значну частину персоналу

### Програма:

- Купівля будинків та перепродаж їх за вищою ціною.
- Стягнення комбінованої орендної плати та платежів за накопичення капіталу, що робить вартість оренди вищою за середню



### Переваги

- Забезпечення домогосподарств фінансуванням для переходу до власного житла
- Отримання боргового фінансування для придбання нерухомості



### Проблеми

- Труднощі з утриманням житла
- Зростання процентних ставок, що уповільнило здатність компанії до масштабування, а також зробило іпотеки недоступними для багатьох її клієнтів, що призвело до зменшення кількості переходів до власного житла та збільшення кількості виселень
- Макроекономічні виклики

**Оператор:** TPS є частиною програми доступного житла уряду Кенії. Традиційно такі програми впроваджуються державними органами, такими як HF Group, Національний фонд соціального страхування (NSSF) та Національна корпорація житлового будівництва (NHC).

**Портфель:** NSSF самостійно забезпечив понад 6,000 одиниць житла за схемою TPS.

**Цільова аудиторія:** Особи з постійною заробітною платою та державні службовці

### **Програма:**

TPS дозволяє орендарям здійснювати платежі в розстрочку, що робить процес купівлі житла більш доступним для сімей та осіб з помірними доходами.

Орендарі живуть у будинку, поки здійснюють платежі, що забезпечує стабільне середовище для життя.

### **Основні умови:**

- Строк: до 20 років.
- Зазвичай вимагається початковий внесок у розмірі 10% до 20%.
- Щомісячні платежі на 25% до 50% вищі за стандартну оренду для врахування накопичення капіталу.
- Схеми TPS доступні лише для вибраних забудов, а не на відкритому ринку.



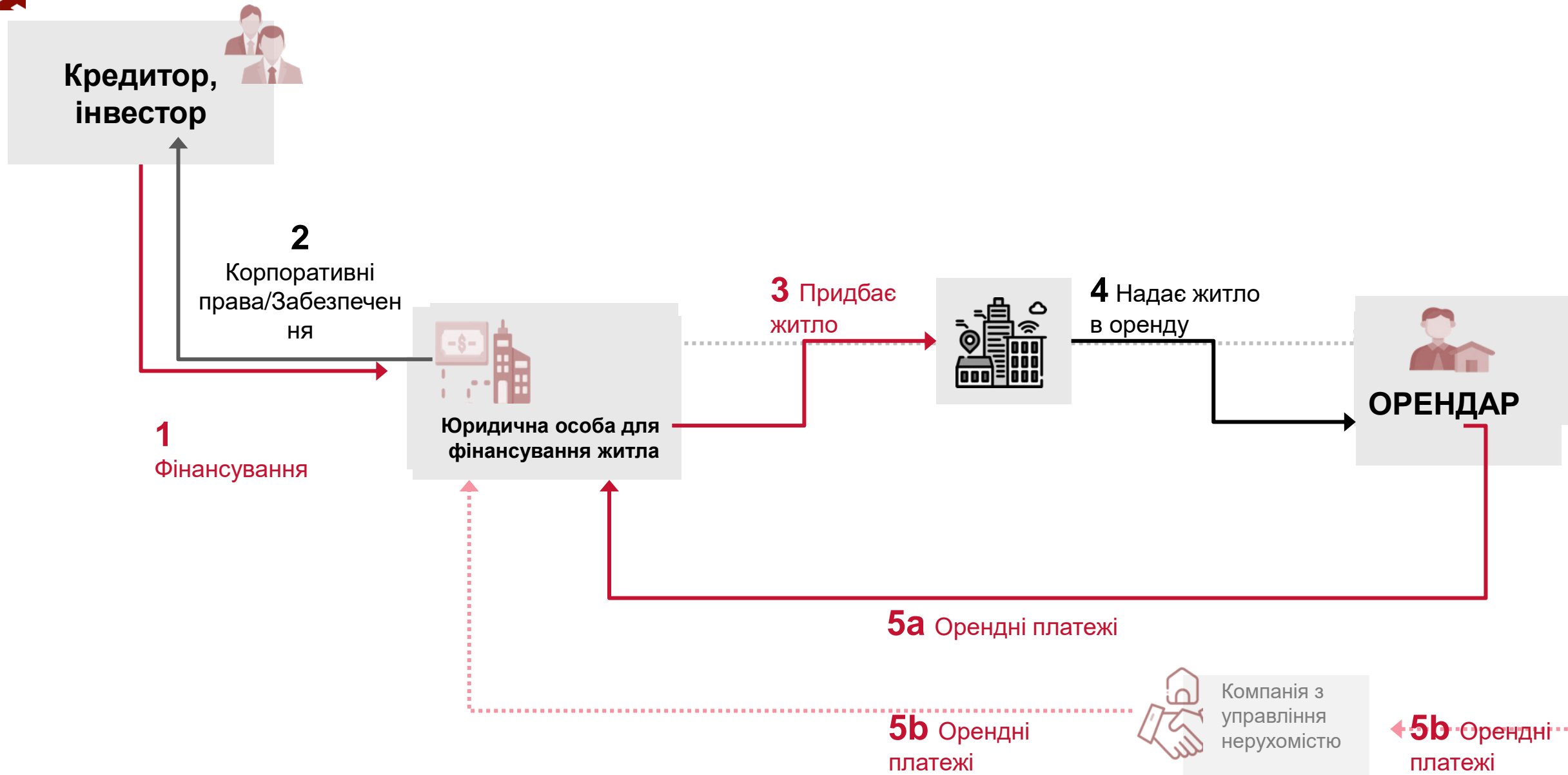
### Виклики

- Відсутність довгострокових джерел фінансування обмежує здатність до зростання портфелів кредитів.
- Високі процентні ставки можуть зробити платежі менш доступними для орендарів.
- Проблеми із конвертацією оренди в іпотеку (наприклад, неповернення накопичувальних внесків через їх змішування із орендною платою)



# Базова схема фінансування ОВ

# БАЗОВА СХЕМА ФІНАНСУВАННЯ ОВ





**Як підготуватися до  
впровадження ОВ у громадах?**

## Стратегічні кроки

- Визначення ролі громади (земля, житловий фонд, субсидії, управління?)
- Вивчення законодавства (в тч воєнного стану) та аналіз програмних документів (цільові програми, положення тощо)
- Підвищення спроможності, в тч обізнаність про ДПП
- Структурування, в тч залучення інвесторів

## Практичні кроки

- Аудит житлової нерухомості
- Перепрофілювання наявних об'єктів під житло
- Створення/залучення особи для управління житловим фондом



# Q&A





**ОЛЕНА САВЧУК**

РАДНИЦЯ

БАНКІВСЬКЕ ТА  
ФІНАНСОВЕ ПРАВО

[olena.savchuk@integrites.com](mailto:olena.savchuk@integrites.com)



**ОЛЕГ ЗАГНІТКО**

ПАРТНЕР

БАНКІВСЬКЕ ТА  
ФІНАНСОВЕ ПРАВО

[oleh.zahnitko@integrites.com](mailto:oleh.zahnitko@integrites.com)



## ГОЛОВНИЙ ОФІС

### УКРАЇНА

вул. Добровольчих батальйонів, 1, Київ, 01015

+380 44 391 38 53 | info@integrites.com

## КОНТАКТ-ОФІС

### НІМЕЧЧИНА

Людвигштрассе 8, Мюнхен, 80539

+49 89 20 60 21 349 | info@integrites.com



[www.integrites.com](http://www.integrites.com)