

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ ТА ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ

Грабовський С. А.,
слухач Національного університету оборони України
ORCID: 0009-0009-0910-9217

Медвідь Л. П.,
кандидат юридичних наук, доцент,
професор кафедри військового права та правоохоронної діяльності
Національного університету оборони України
ORCID: 0000-0002-0035-9748

Грабовський С. А., Медвідь Л. П. Зарубіжний досвід правового регулювання та забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей.

У статті досліджено зарубіжний досвід правового регулювання та практики житлового забезпечення військовослужбовців і членів їхніх сімей у контексті трансформації української моделі соціального захисту в умовах воєнного стану. Проаналізовано підходи держав НАТО, зокрема Сполученого Королівства, Сполучених Штатів Америки, Канади, Німеччини та Польщі. Встановлено, що в більшості цих держав застосовуються змішані моделі, які поєднують надання службового житла з фінансовими механізмами підтримки – житловими надбавками, компенсаціями оренди, пільговими кредитами та програмами державно-приватного партнерства. Окрему увагу приділено аналізу таких інструментів, як система BasicAllowanceforHousing у США, модель ServiceFamilyAccommodation у Великій Британії, діяльність CanadianForcesHousingAgency у Канаді, компенсаційні механізми Mietzuschuss у Німеччині та правове регулювання забезпечення житлом у Польщі.

У межах дослідження здійснено порівняльно-правовий аналіз забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей закордоном та в Україні, з урахуванням змін 2025-2026 років. Розглянуто еволюцію програм від чергової моделі надання житла до впровадження фінансово-ринкових інструментів, зокрема грошової компенсації за піднайом та державної іпотечної програми «Оселя». Виявлено основні проблеми функціонування чинної системи, серед яких тривалі строки очікування, бюджетні обмеження та недостатня інтеграція механізмів підтримки з ринком нерухомості. За результатами дослідження сформульовано рекомендації щодо вдосконалення правового регулювання, зокрема впровадження більш гнучких фінансових інструментів, розширення державно-приватного партнерства та підвищення прозорості процедур забезпечення житлом. Обґрунтовано, що формування ефективної та збалансованої житлової політики є необхідною умовою підвищення соціальної захищеності військовослужбовців і зміцнення обороноздатності держави. Висвітлено ключові практики та можливості модернізації житлових гарантій для військовослужбовців, а також запропоновано шляхи удосконалення системи житлового забезпечення та інтеграції з ринком нерухомості.

Ключові слова: житлове забезпечення, військовослужбовці, соціальний захист, міжнародний досвід, компенсація, службове житло, пільгова іпотека, правове регулювання.

Hrabovskyi S.A., Medvid L.P. Foreign experience in legal regulation and housing provision for military personnel and their family members.

The article examines foreign experience in legal regulation and practice of housing provision for military personnel and their families in the context of the transformation of the Ukrainian model of social protection under martial law. The approaches of NATO countries, in particular the United Kingdom, the United States of America, Canada, Germany and Poland, are analyzed. It is established that in most of these countries mixed

models are used that combine the provision of official housing with financial support mechanisms – housing allowances, rental compensation, soft loans and public-private partnership programs. Special attention is paid to the analysis of such instruments as the Basic Allowance for Housing system in the USA, the Service Family Accommodation model in the UK, the activities of the Canadian Forces Housing Agency in Canada, the Mietzuschuss compensation mechanisms in Germany and the legal regulation of housing provision in Poland.

The study conducted a comparative legal analysis of housing provision for military personnel and their family members abroad and in Ukraine, taking into account the changes of 2025–2026. The evolution of programs from the next model of housing provision to the introduction of financial and market instruments, in particular, monetary compensation for subletting and the state mortgage program «eHousing», was examined. The main problems of the functioning of the current system were identified, including long waiting times, budget constraints and insufficient integration of support mechanisms with the real estate market. Based on the results of the study, recommendations were formulated to improve legal regulation, in particular, the introduction of more flexible financial instruments, the expansion of public-private partnerships and increasing the transparency of housing provision procedures. It was substantiated that the formation of an effective and balanced housing policy is a necessary condition for increasing the social security of military personnel and strengthening the defense capability of the state. Key practices and opportunities for modernization of housing guarantees for military personnel are highlighted, and ways of improving the housing system and integration with the real estate market are proposed.

Key words: housing, military personnel, social protection, international experience, compensation, official housing, preferential mortgage, legal regulation.

Постановка проблеми. Питання житлового забезпечення військовослужбовців є невід’ємною частиною соціальної політики держави. Загалом наявність надійних гарантій забезпечення житлом значно впливає на морально-психологічний стан кожного військовослужбовця. Як зазначає В. Яворський: «Забезпечення житлом військовослужбовців є важливим кроком у формуванні соціальної політики держави, позитивного іміджу армії та залучення нового кадрового потенціалу» [1, с. 240].

У сучасних умовах (зокрема збройного конфлікту в Україні) вивчення міжнародного досвіду дозволяє сформувати ефективні механізми підтримки військовослужбовців та їх сімей.

Мета дослідження – здійснити порівняльно-правовий аналіз міжнародного досвіду забезпечення військовослужбовців житлом з метою виокремлення ефективних моделей для впровадження в національну практику.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Зарубіжний досвід соціального захисту військовослужбовців широко висвітлюється у наукових публікаціях, проте бракує системного узагальнення саме зосередженого на житлових гарантіях. Яворський В. (2025) у дослідженні сучасного стану українського житлового забезпечення констатує його застарілість і численні черги на отримання житла. Правові аспекти обговорюються І. Автушенко (2024), Л. Зіняком (2023) та іншими, проте практики інших країн в їхніх публікаціях переважно лише згадуються.

Виклад основного матеріалу. У країнах НАТО житлове забезпечення військовослужбовців зазвичай поєднує дві основні форми підтримки: безпосереднє виділення службового житла та фінансові виплати для розміщення в приватному секторі. Зазвичай військовослужбовцям (особливо молодим офіцерам, сержантам) пропонують комунальні гуртожитки чи офіцерські квартири на території бази. Таке житло надається або безкоштовно, або за символічну оплату, яка часто фіксована сумарним відсотком грошового забезпечення.

Наприклад, у Великій Британії Міністерство оборони забезпечує військовослужбовцям високоякісне субсидоване житло: сім’ям призначають так звану SFA (ServiceFamilyAccommodation), що надається поруч з місцем служби, а військовослужбовцям без сім’ї – SLA (SingleLivingAccommodation) у гуртожитках біля бази [2]. Якщо службових квартир бракує, впроваджено інше рішення: Substitute SFA/SLA, де держава орендує відповідне житло на ринку для військовослужбовця. У цих випадках йому надають площу, еквівалентну службовим нормам (кількість кімнат, площа), проте в приватному будинку [2].

Тип і площа SFA залежать від чисельності родини та рангу/військового звання; наприклад, молодшому лейтенанту з дружиною й дитиною може бути виділена двокімнатна квартира. Квартири

надаються з мінімальною платою (часто лише комунальні послуги – вода, електроенергія), і водночас помірковані доплати з дружини/солдата обліковуються як пільгові [2].

Для заохочення приватного житлового ринку та підтримки військовослужбовців Велика Британія також має програми грошової допомоги при купівлі житла. З 2024 р. запроваджено ModernisedAccommodationOffer (MAO) – оновлення житлової політики. Серед новацій – скасування частини плати за двохбудинкове забезпечення (dualaccommodationwaiver – спеціальний дозвіл для військовослужбовця, який дозволяє офіційно мати два місця проживання одночасно без втрати виплат або житлових прав) на період 2024–2026 років, поліпшення стандартів SLA, а також розширення програми ForcesHelptoBuy (безвідсотковий кредит на купівлю першого житла). Ця програма (тепер постійна) відшкодовує військовослужбовцям до £1500 юридичних витрат при покупці першого житла [3].

За статистикою британського уряду, станом на 31 березня 2025 р. у Великій Британії нараховувалось 47 600 квартирного фонду SFA, з яких близько 8 800 були вільні[4]. Також відзначено, що 96,8% SFA відповідають стандарту «гідне житло». Також у січні 2025 р. MOD викупили у приватної фірми AnningtonPropertyLtd 36 000 колишніх військових будинків, повернувши їх у державне управління, що демонструє прагнення уряду контролювати житловий фонд та покращувати умови проживання [4].

Натомість США традиційно покладаються на житлові надбавки і переважно приватизоване або ринкове житло. Кожному військовослужбовцю у США гарантовано щомісячну BasicAllowanceforHousing (BAH) – надбавку на оплату житла за місцем служби [5, с.3]. BAH розраховується за даними щорічних вибіркового опитувань ринку житла і націлена покрити близько 95% вартості оренди з урахуванням комунальних послуг. Таким чином, близько двох третин військових сімей у США мешкають у цивільному секторі і отримують BAH для покриття витрат [6]. Водночас ті, хто поселяється у багатоквартирні гуртожитки чи офіцерські казарми (службове житло на базі), фактично не платять оренду й тому не отримують BAH (оскільки немає витрат) [6].

Щодо фактичної житлової інфраструктури, США у 1990-х роках запровадили Програму приватизації житла військовослужбовців (MHP). У рамках MHP та схожої ResidentialCommunitiesInitiative понад 90% державних будинків на базах було передано приватним забудовникам [5, с.3]. За даними HUD, станом на 2012 р. Міністерство оборони США приватизувало близько 98% усіх будинків сімейного житла (понад 219 тис. одиниць), тому більшість американських військових сімей фактично живуть у місцевому цивільному секторі (приблизно дві третини родин) і отримують BAH.

Окрім BAH, у США існує низка інших програм і пільг, пов'язаних із житлом: кредити за програмами VA-гарантування для ветеранів, переїзди з компенсацією витрат (CoverageofLivingExpenses), захист від виселень за SCRA. Також на федеральному рівні останнім часом обговорюються законодавчі ініціативи щодо модернізації житлових виплат. Наприклад, пропозиції у NDAA 2025 передбачають збільшення BAH на 5%, підвищення мінімальної зарплати на 2,9% та відновлення виплат для одружених з дітьми, щоб повністю покривати середні витрати [7].

В інших країнах застосовують гібридні моделі. У Канаді діє CanadianForcesHousingAgency (CFHA), створена 1995 року (спеціальне агентство оборонного відомства) для управління службовим житлом. На 2023 р. CFHA обслуговувала близько 26 тис. квартирних місць в 11 650 будинках на 27 базах [8, с. 5]. Члени сімей, що поселяються у цих будинках, сплачують так звану «sheltercharge» – орендну плату не більшу за 25% від доходу сім'ї [9]. Тобто, забезпечення житлом здійснюється на засадах економічної доступності, що мінімізує приватні видатки військовослужбовців. Якщо ж житла на базі бракує, військовослужбовці можуть переселятися у приватні квартири та отримувати окремі компенсації чи помірковані надбавки (детальні дані з компенсацій у відкритих джерелах менші, ніж у США та Польщі).

Новації Канади спрямовані на розширення мережі та підвищення якості житла. Агентство CFHA планувало добудувати та оновити сотні помешкань [8, с. 4]. Уряд також заявив про виділення \$3,7 млрд на зведення 6000 нових будинків для військовослужбовців та їхніх сімей у наступні роки. При цьому, окрім надання приміщень, існують допоміжні програми (наприклад, кредити чи субсидії) для тих, хто не користується службовим житлом. Також, як і в США, канадці приділяють увагу утриманню соціального фокусу: наприклад, 25-річні та старші призовники звільняються від обов'язкового проживання в гуртожитку після навчання (ця система подібна до німецької практики).

Щодо Німеччини, то ми проаналізували «Форум для солдатів, резервістів та зацікавлених сторін» та змогли з'ясувати, що контрактники зазвичай зобов'язані перші 6 місяців після прийняття на службу мешкати в казармених умовах [10]. Натомість ті військовослужбовці, хто мешкає в приватному житлі, отримують надбавку Mietzuschuss – допомогу з оренди. Згідно з законом про грошове забезпечення військовослужбовців, якщо сума орендної плати перевищує 18% їхнього посадового окладу, держава відшкодовує 90% перевищення [11].

Хоч Німеччина не має масштабних програм будівництва житла, оскільки після скасування призову та скорочення армії значна частина квартир уже приватизована або відсутня, проте в країні діють чіткі нормативи щодо проживання та компенсацій. Як уже зазначалось, молоді солдати зобов'язані перші місяці жити в казармених умовах, але німці компенсують майже усі додаткові витрати на оренду повністю.

У Польщі військовослужбовці також мають вибір: можуть отримати службу квартиру або щомісячну допомогу. Державна Програма «Управління майном Міністерства оборони» (через Агентство військового майна) надає військовослужбовцям квартири чи місця в гуртожитку. Закон «Про квартирування військ» (1995) встановлює право військовослужбовця на житлове забезпечення, яке може реалізовуватися через призначення житлового приміщення з фонду, надання місця у гуртожитку або через виплату житлового бонусу в грошовій формі, залежно від умов служби та наявності житлових ресурсів [12]. Реалізація цього права залежить від умов служби та наявності житлового фонду, а не є виключно результатом вільного вибору військовослужбовця. Розмір житлової виплати визначається нормативними актами та залежить від гарнізону, складу сім'ї та категорії військової служби. На відміну від України, польська модель не передбачає універсальної одноразової грошової компенсації для придбання житла.

В Україні до 2025 року формально діяв принцип чергового забезпечення житлом за Законом України «Про соціальний та правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» 20.12.1991 № 2011-ХІІ [13]. Згідно з цим військовослужбовці могли претендувати на забезпечення житлом за рахунок держави або на компенсацію. Основними критеріями були довготривалість служби, перебування в черзі на житло, та пільговий статус (учасники бойових дій, інваліди війни чи члени сімей загиблих). Однак дефіцит державного житла у воєнний час призвів до надзвичайно довгих черг. Наприклад, за даними 2025 року, близько 39 000 сімей перебувають на обліку, з яких 25 000 сімей набули права на забезпечення житлом за рахунок Міністерства оборони України для постійного користування [1, с. 238].

В Україні функціонує система грошової компенсації за піднайом житла військовослужбовцям (окрім мобілізованих), які не забезпечені службовими квартирами. Розмір такої компенсації встановлюється нормативно та залежить від місця служби і складу сім'ї. На відміну від американської системи Basic Allowance for Housing (BAH), яка розраховується на основі щорічного аналізу ринку житла та диференціюється за військовим званням і географічним індексом, українська модель не прив'язана до автоматичного моніторингу ринкових цін, а визначається через встановлені урядом граничні показники.

Також в Україні час очікування на житло за рахунок держави часто перевищує кілька десятків років. Важливим елементом трансформації механізмів забезпечення житлом військовослужбовців в Україні стала державна іпотечна програма «Оселя», запроваджена у 2022 році в межах державної політики підтримки військовослужбовців, правоохоронців, медиків та педагогів. Програма впроваджена постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України» від 02.08.2022 № 856 (зі змінами 2023–2026 рр.). Вона передбачає надання пільгових іпотечних кредитів із частковою компенсацією процентної ставки державою. Програма «Оселя» засвідчує поступовий перехід України до європейської моделі житлової політики, у якій держава не лише розподіляє службові квартири, а створює фінансові механізми доступу до ринку житла.

Важливим нововведенням 2025-2026 рр. стало чітке звуження кола отримувачів безоплатного житла: за законом від 2026 року на право власності на службу квартиру позачергово претендуватимуть лише військовослужбовці, правоохоронці, рятувальники та сироти [14]. Усі інші категорії зможуть лише орендувати чи отримувати одноразову компенсацію. Також було впроваджено механізм житлових ваучерів для учасників бойових дій з числа внутрішньо переміщених осіб (2 млн.грн.) та систему кредитування (3–5% ставки, часткова оплата вартості житла до 50%).

Зокрема, право позачергового отримання житла мають особи з інвалідністю внаслідок війни, ті, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», а також сім'ям військовослужбовців, які загинули (померли) або пропали безвісти під час проходження військової служби. Такі категорії забезпечуються жилою площею протягом двох років з дня взяття на квартирний облік.

Підсумовуючи, можна констатувати: українська система після реформ 2025-2026 рр. змінилась і стала більш цільовою (пільги отримують насамперед учасники бойових дій). Однак її інтеграція з реальним ринком житла залишається слабкою.

Ураховуючи кращі міжнародні практики, можна сформулювати кілька рекомендацій. По-перше, слід посилити фінансові стимули для військовослужбовців без власного житла. Досвід США демонструє ефективність грошових надбавок, що коригуються відповідно до ринкових умов. Україні можна розглянути введення подібного регулярного «житлового сертифіката» – доплати до оренди або придбання – з урахуванням місцевих цін (аналог ВАН у США). Для гнучкості варто передбачити механізм коригування ставок (як у США, де ВАН враховує щорічні зміни ринку).

По-друге, необхідно активніше залучати приватний сектор. Як показало впровадження МНРІ в США та програми CFHA в Канаді, партнерство з приватними забудовниками може швидко наростити житловий фонд.

По-третє, варто стимулювати житлове будівництво «задля військових» за прикладом Великої Британії і Польщі. У Британії минулого року держава викупила 36 тисяч будинків в Annington і нині їх модернізує. Аналогічно можна передбачити механізми викупу або реконструкції непридатного житла в Україні.

По-четверте, важливо активно комунікувати про існуючі права військовослужбовців на житло, як це робить Міністерство оборони Британії (доступні гіді та консультації) і забезпечити прозорість черг із онлайн-реєстрацією.

Висновки. Проведене дослідження дозволяє дійти висновку, що житлове забезпечення військовослужбовців є одним із ключових елементів системи соціального захисту та безпосередньо впливає на морально-психологічний станов собового складу, а також на рівень мотивації до служби. У сучасних умовах воєнного стану в Україні питання формування ефективної та справедливої моделі забезпечення житлом набуває не лише соціального, а й стратегічного значення.

Аналіз міжнародного досвіду показав, що у більшості держав НАТО сформовано системні, багаторівневі механізми житлової підтримки військовослужбовців, які поєднують службове житло та фінансові інструменти. У Великій Британії держава забезпечує військовослужбовців службовими квартирами (SFA, SLA) та впроваджує модернізовані програми підтримки придбання житла. У США основою моделі є щомісячна житлова надбавка ВАН та приватизація більшості житлового фонду через партнерство з бізнесом. В Канаді функціонує спеціалізоване агентство CFHA, яке адмініструє службове житло із соціально орієнтованою орендною платою. У Німеччині застосовується система компенсацій оренди, а у Польщі – модель службового житла або щомісячної житлової виплати.

В Україні до 2025 року переважала адміністративно-розподільча модель із багаторічними чергами на отримання службового житла. Водночас поступово сформовано змішану систему, що включає: компенсацію за піднайом житла, одноразові грошові виплати окремим категоріям, пільгове іпотечне кредитування через програму «Оселя», а також звуження кола осіб, які мають право на безоплатне отримання житла у власність після реформ 2025-2026 років. Таким чином, українська модель перебуває у стані трансформації від суто бюджетної до комбінованої фінансово-ринкової системи.

З урахуванням міжнародного досвіду доцільним є: удосконалення механізму грошових житлових виплат із урахуванням регіональних ринкових показників; розвиток державно-приватного партнерства у сфері будівництва житла для військовослужбовців; забезпечення прозорості житлових реєстрів та цифровізації процедур.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Яворський В. Житлове забезпечення військовослужбовців: сучасний стан і перспективи. Соціальний розвиток і безпека, №15 (3). 2025. С. 237-254. DOI: 10.33445/sds.2025.15.3.21.

2. ServiceAccommodation: MOD providesgoodquality, subsidisedlivingaccommodationforServicepeopleandtheirfamilies. URL: <https://discovermybenefits.mod.gov.uk/army/accommodation/service-accommodation>.
3. ModernisedAccommodationOffer. URL: <https://www.gov.uk/guidance/new-accommodation-offer>.
4. ServiceFamilyAccommodationStatistics: 2010 to 2025. URL: <https://www.gov.uk/government/statistics/service-family-accommodation-bulletin-2025/service-family-accommodation-statistics-2010-to-2025>.
5. CommunityHousingImpactsoftheMilitaryHousingPrivatizationInitiative. URL: https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/insight_3.pdf.
6. AnsweringFAQsonHousingAmerica’sMilitaryFamilies. URL: <https://bipartisanpolicy.org/article/faqs-housing-military-families>.
7. ICYMI: Fy25 NdaaImprovesQualityofLifeforMilitaryFamilies. URL: <https://armedservices.house.gov/news/documentsingle.aspx?DocumentID=1880>.
8. CanadianForcesHousingAgencyAnnualReport 2023-2024. p. URL: <https://www.canada.ca/content/dam/dnd-mdn/documents/housing/annual-report-cfha-2023-24.pdf>.
9. Shelterchargeadjustments. URL: <https://www.canada.ca/en/department-national-defence/services/benefits-military/military-housing/rent.html>.
10. Bundeswehrforum.de – Форум для солдатів, резервістів та зацікавлених сторін. URL: <https://www.bundeswehrforum.de/forum/index.php?topic=66179.0>
11. Федеральний закон про зарплату. URL: https://www.buzer.de/54_BBesG.htm.
12. AMW. Хто має право. URL: <https://amw.com.pl/pl/dla-zolnierza/mieszkania/komu-przysluguje>.
13. 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>.
14. Про основні засади житлової політики: Закон України 4751-IX від 13.01.2026. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text>.

Дата першого надходження рукопису до видання: 13.03.2026

Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 23.04.2026

Дата публікації: 10.05.2026

© Грабовський С.А., Медвідь Л.П., 2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0