



УКРАЇНА
ОДЕСЬКА ОБЛАСНА РАДА

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

Про затвердження Комплексної регіональної програми забезпечення громадян житлом в Одеській області на 2019-2022 роки

Відповідно до пункту 16 частини 1 статті 43 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб», з урахуванням Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2018 р. № 819, Положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року № 584, з метою створення належних умов для забезпечення житлом окремих категорій громадян, що проживають в Одеській області, обласна рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Комплексну регіональну програму забезпечення громадян житлом в Одеській області на 2019-2022 роки (далі - Програма), що додається.
2. Обласній державній адміністрації:
 - 2.1. Забезпечити виконання заходів, передбачених даною Програмою, та щорічно до 1 липня інформувати обласну раду про хід її виконання.
 - 2.2. При складанні проектів обласного бюджету на 2019-2022 роки передбачати виділення коштів на реалізацію Програми в межах наявного фінансового ресурсу обласного бюджету.
3. Рекомендувати виконавчим комітетам сільських, селищних, міських рад, об'єднаним територіальним громадам та районним державним адміністраціям при складанні проектів місцевих бюджетів передбачати кошти на реалізацію заходів Програми.
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію обласної ради з питань будівництва, регіонального розвитку, культурної спадщини.

Додаток до
рішення Одеської обласної ради
№ _____

**КОМПЛЕКСНА РЕГІОНАЛЬНА ПРОГРАМА
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОМАДЯН ЖИТЛОМ В ОДЕСЬКІЙ
ОБЛАСТІ
на 2019-2022 роки**

Одеса – 2018

I. Визначення проблеми, на розв'язання якої спрямована Програма

В Україні більшість громадян не мають можливості отримати доступ на ринок житла без підтримки держави та місцевої влади.

Недостатньо високий рівень доходів населення призводить до відсутності платоспроможного попиту на житло.

Складною залишається демографічна ситуація. Незадовільні житлові умови призводять до міграційних процесів і відтоку з Одеської області висококваліфікованих фахівців (в першу чергу – працівників бюджетної сфери, педагогічних, науково-педагогічних, медичних працівників) та обмежують можливість народження дітей у сім'ях, які потребують поліпшення житлових умов, що, в свою чергу, негативно позначається на соціально-економічному розвитку Одещини в цілому.

Враховуючи продовження антитерористичної операції на невизначений час, постійну ротацію українських військ, проблема забезпечення належними житловими умовами захисників вітчизни та членів їх сімей постійно загострюється та поглиблюється, що створює додаткову соціальну напругу в суспільстві та негативно впливає на бойовий дух військових, адже більшість осіб, демобілізованих із зони АТО (зони проведення операції Об'єднаних сил), не мають можливості самостійно вирішити свої житлові проблеми.

В скрутному становищі залишаються вимушені переселенці з тимчасово окупованих територій України, які постійно проживають на території Одеської області.

Крім того, не мають власного житла або потребують поліпшення житлових умов велика кількість молодих сімей та багатодітних родин.

За останні 3 роки спостерігається збільшення кількості осіб в квартирній черзі, що свідчить про необхідність вжиття певних заходів щодо підвищення доступності отримання житла.

Кількість сімей та самотніх громадян, які перебувають на квартирному обліку (за даними Управління капітального будівництва Одеської обласної державної адміністрації):

На 1 січня 2016р.	На 1 січня 2017р.	На 1 січня 2018р.
26 333	26 583	26 965

Отже, в Одеській області існує соціальна потреба у сприянні забезпеченню житлом вищезазначених категорій громадян, що потребують поліпшення житлових умов.

Вирішення житлового питання громадян шляхом підвищення рівня доступності житла є важливою соціально-економічною передумовою стабілізації життя суспільства.

Комплексна регіональна програма забезпечення громадян житлом в Одеській області на 2019-2022 роки (далі - Програма) спрямована на поступове, соціально ефективне та виважене розв'язання гострої проблеми забезпечення житлом у спосіб пільгового житлового кредитування найбільш незахищених категорій громадян: учасників бойових дій в зоні проведення антитерористичної операції та прирівняних до них осіб (далі - "учасники АТО"); інвалідів війни відповідно до пунктів 11, 12, 13, 14 частини 2 статті 7 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту", а також інваліди війнів, які стали такими внаслідок захворювання, одержаного під час або внаслідок участі в бойових діях в зоні проведення антитерористичної операції (далі - "інваліди АТО"); осіб, які брали участь у виконанні бойових завдань із захисту Батьківщини у складі військових підрозділів, з'єднань, об'єднань всіх видів і родів військ Збройних Сил діючої армії (флоту), у партизанських загонах і підпіллі та інших формуваннях як у воєнний, так і у мирний час, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» (далі - "учасники бойових дій"); громадян, яких змусили залишити або покинути своє місце проживання у результаті або з метою уникнення негативних наслідків збройного конфлікту, тимчасової окупації, повсюдних проявів насильства, порушень прав людини, надзвичайних ситуацій природного чи техногенного характеру (далі – "внутрішньо переміщені особи"), молодих сімей та одиноких молодих громадян; працівників бюджетної сфери; педагогічних, науково-педагогічних, медичних працівників; громадян, які постраждали в результаті аварії на Чорнобильській АЕС; членів їх сімей; багатодітних родин.

В умовах сьогодення держава не в змозі у повній мірі забезпечити громадян, які потребують поліпшення житлових умов, безкоштовним житлом, тому єдиним можливим шляхом до скорочення кількості осіб, які перебувають на квартирному обліку, є створення накопичувального та відновлювального ресурсу за рахунок коштів місцевих бюджетів.

Такі фінансово-кредитні механізми діють у державі та реалізуються за допомогою Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі - Держмолодьжитло).

Згідно з статутом Держмолодьжитла, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2000 № 1604, саме на цю установу покладено:

- виконання діючих державних житлових програм в межах своїх повноважень;

- розроблення нових фінансово-кредитних програм, спрямованих на розв'язання житлових проблем молоді та інших верств населення шляхом застосування механізму надання довготермінових державних кредитів за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів (міські, сільські, селищні та об'єднані територіальні громади).

Крім того, Держмолодьжитло як спеціалізована фінансова установа має право надавати позичальникам пільги, передбачені цією програмою.

Структурним підрозділом Держмолодьжитла в Одеській області є Одеське регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі-Одеське регіональне управління Держмолодьжитла).

Вирішення проблеми з житлом через виконання Державної програми забезпечення громадян доступним житлом на умовах Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2018 р. № 819, не дає можливості досягти відчутного ефекту. Чинний механізм забезпечення громадян доступним житлом вимагає наявності значної суми власних коштів для придбання житла, тоді як у вищевказаних категорій громадян, особливо з дітьми, кошти для здійснення першого внеску за власний рахунок відсутні. Також цей механізм потребує значного безповоротного ресурсу бюджетних коштів.

В свою чергу, Положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 р. № 584 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України № 245 від 29.04.2015р.), розраховано лише на громадян віком до 35 років.

Разом з тим, у зв'язку з недостатнім фінансуванням житлових програм із державного бюджету вирішення питання потребує підтримки шляхом залучення бюджетних коштів місцевого рівня.

II. Визначення мети Програми

Метою Програми є створення належних умов для забезпечення житлом близько 500 сімей та одиноких молодих громадян, багатодітних родин, учасників та інвалідів АТО, учасників бойових дій, внутрішньо переміщених осіб, осіб, які постраждали в результаті аварії на Чорнобильській АЕС, працівників бюджетної сфери, педагогічних, науково-педагогічних, медичних працівників та членів їх сімей, місце проживання яких зареєстровано на території Одеської області, та внутрішньо переміщених осіб шляхом надання пільгових довгострокових іпотечних кредитів.

Програма спрямована на:

- реалізацію державної політики України у галузі житлового будівництва;
- збільшення обсягів житлового будівництва за рахунок залучення коштів бюджетів всіх рівнів та залучених інвестицій (фінансових ресурсів населення);
- поліпшення житлових умов мешканців всіх населених пунктів Одеської області, що беруть участь в програмі;
- зміцнення професійного ядра кадрів у галузях освіти, охорони здоров'я, військової справи, державної служби, підвищення престижу вказаних професій;
- збільшення зайнятості мешканців Одеської області за рахунок закріплення на робочих місцях спеціалістів та фахівців з високим рівнем кваліфікації;
- покращання соціального стану та демографічної ситуації в Одеській області.

III. Обґрунтування шляхів і засобів розв'язання проблеми, обсягів та джерел фінансування; строки виконання Програми

Засіб розв'язання існуючої проблеми – забезпечення найбільш незахищених категорій громадян житлом в межах Програми – полягає у створенні умов для отримання пільгових довгострокових іпотечних кредитів за нижчими, порівняно з ринковими, відсотковими ставками.

Створення умов для можливості отримання пільгових довгострокових кредитів для будівництва (придбання) житла молодими сім'ями та одинокими молодими громадянами, багатодітними родинами, учасниками та інвалідами АТО, учасниками бойових дій, внутрішньо переміщеними особами, особами, які постраждали в результаті аварії на Чорнобильській АЕС, працівниками бюджетної сфери, педагогічними, науково-педагогічними, медичними працівниками та членами їх сімей, що проживають в Одеській області, є найбільш сприятливим засобом розв'язання житлової проблеми, як для

громадян, так і для місцевого бюджету (міські, сільські, селищні та об'єднані територіальні громади), а саме:

- відсоткова ставка за користування пільговими довгостроковими кредитами у національній валюті становить 3 % річних від суми зобов'язань за кредитом (у 6 - 8 разів нижче, ніж у комерційних банках);

- відсоткова ставка за користування пільговими довгостроковими кредитами не змінюється протягом строку дії кредитного договору;

- на суму зобов'язань за кредитом не нараховується індекс інфляції;

Зазначені умови надають можливість скористатися пільговим кредитом на будівництво (придбання) житла громадянам, які не мають високого рівня доходів.

Умови та механізм надання кредитів визначаються Положенням про порядок надання пільгових довгострокових кредитів для забезпечення житлом окремих категорій громадян, що проживають в Одеській області (далі – Положення). Положення наведено в додатку 4 до Програми.

Механізм надання пільгових довгострокових кредитів на будівництво (придбання) житла за цією Програмою забезпечує:

- прозорість умов отримання і повернення пільгових кредитів;

- сприятливі фінансово-економічні умови надання та повернення кредитів;

- контроль за цільовим використанням кредитних ресурсів;

- можливість залучення на фінансування Програми інших, не заборонених законодавством джерел, у тому числі власних коштів громадян;

- кошти, які сплачуються позичальниками в рахунок погашення кредитів, відсотки за користування кредитом та пеня за порушення строку платежу з погашення кредиту зараховуються в установленому порядку до надходжень бюджету Одеської області і спрямовуються на подальше надання кредитів (рефінансування).

Фінансування Програми передбачається за рахунок коштів державного бюджету, місцевих бюджетів Одеської області та інших не заборонених законодавством джерел, у тому числі власних коштів громадян.

Щороку у відповідному бюджеті окремо визначається обсяг коштів для фінансування Програми.

Строк виконання Програми – 2019-2022 роки.

Ресурсне забезпечення Програми наведено у додатку 2 до Програми.

IV. Напрями діяльності та заходи Програми

Основним завданням Програми є забезпечення житлом учасників програми через:

розвиток різних видів пільгового житлового кредитування, яке передбачає створення накопичувального та відновлювального інвестиційного ресурсу держави для забезпечення житлом найбільш незахищених категорій громадян.

виявлення земельних ділянок, незавершених будівництвом об'єктів, які не використовуються за призначенням у населених пунктах Одеської області, для будівництва житла для сімей, що потребують поліпшення житлових умов.

розвиток та удосконалення механізмів, передбачених цією Програмою.

Основними заходами Програми є:

- надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ями та самотнім молодими громадянам, багатодітним родинам, учасникам АТО, інвалідам АТО, учасникам бойових дій, внутрішньо переміщеним особам, особам, які постраждали в результаті аварії на Чорнобильській АЕС, працівникам бюджетної сфери, педагогічним, науково-педагогічним, медичним працівникам; членами їх сімей;

- відшкодування витрат, пов'язаних з наданням пільгових довгострокових кредитів на будівництво та придбання житла

Напрями діяльності та заходи з виконання Програми наведені у додатку 3 до Програми.

V. Очікувані результати та ефективність Програми

Реалізація Програми сприятиме вирішенню таких важливих соціально-економічних завдань, як:

- забезпечення соціального захисту та вирішення житлових проблем громадян – учасників Програми – близько 500 сімей;

- збільшення обсягів житлового будівництва за рахунок залучення коштів бюджету Одеської області та залучених інвестицій (фінансових ресурсів населення) – близько 8 000 кв.м;

- збільшення обсягів сплати податків та обов'язкових відрахувань (забезпечення замовлень будівельних підприємств, виробників будматеріалів, банків, транспортних та інших суміжних підприємств, створення робочих місць);

- отримання коштів від повернення кредитів до бюджету Одеської області як відновлювального ресурсу, що спрямовується на подальше виконання Програми;

- зміцнення професійного ядра кадрів у галузях освіти, охорони здоров'я, військової справи, державної служби за рахунок закріплення на

робочих місцях спеціалістів та фахівців з високим рівнем кваліфікації, підвищення престижу вказаних професій;

- покращання соціального стану та демографічної ситуації в Одеській області.

Виконання Програми є запорукою впровадження нових фінансово-кредитних механізмів іпотечного кредитування, стабілізації суспільства, створення сприятливих умов для стабільної роботи підприємств, установ, організацій, збереження та створення нових робочих місць, активізації житлового будівництва в області, створення умов для підтримки будівельної галузі.

VI Координація та контроль за ходом виконання Програми

Координацію виконання заходів і завдань Програми здійснює Управління капітального будівництва Одеської обласної державної адміністрації.

Контроль за виконанням Програми здійснює Одеська обласна державна адміністрація та постійна комісія обласної ради з питань будівництва, регіонального розвитку, культурної спадщини.

Відповідальні виконавці Програми щороку до 15 липня та до 15 січня готують і подають Департаменту економічної політики та стратегічного планування Одеської обласної державної адміністрації узагальнену інформацію про стан виконання Програми та пояснювальну записку про роботу співвиконавців програми щодо її виконання, у разі невиконання - обґрунтування причин.

ПАСПОРТ
Комплексної регіональної програми
забезпечення громадян житлом в Одеській області на
2019-2022 роки

1.	Ініціатор розроблення Програми	Управління капітального будівництва Одеської обласної державної адміністрації.
2.	Розробник Програми	Управління капітального будівництва Одеської обласної державної адміністрації
3.	Співрозробник Програми	Одеське регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»
4.	Відповідальні виконавці Програми	Управління капітального будівництва Одеської обласної державної адміністрації, Одеське регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»

5.	Учасники Програми	Управління капітального будівництва Одеської обласної державної адміністрації; Одеське регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»; Департамент фінансів Одеської обласної державної адміністрації.
6.	Термін реалізації Програми	2019 – 2022 роки.
7.	Перелік місцевих бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми	Обласний бюджет Одеської області, районні, міські (міст обласного значення) бюджети, бюджети сіл, селищ, міст районного значення, бюджети об'єднаних територіальних громад
8.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, в тому числі:	83390,0 тис.грн.
8.1.	обсяг коштів державного бюджету	19000,0 тис. грн.
8.2.	кошти обласного бюджету	17000,0 тис. грн.

8.3.	місцеві бюджети (районні, сільські, селищні та об'єднані територіальні громади)	42400,0 тис. грн.
8.4.	обсяг коштів не бюджетних джерел (внески позичальників)	4990,0 тис. грн.

**Ресурсне забезпечення Комплексної регіональної програми
забезпечення громадян житлом в Одеській області на 2019-2022 роки**

Обсяг коштів, які пропонується залучити на виконання Програми, тис.грн	2019 рік	2020 рік	2021 рік	2022 рік	Усього витрат на виконання Програми, тис. грн.
Усього	17660,0	21910,0	21910,0	21910,0	83390,0
Державний бюджет	4000,0	5000,0	5000,0	5000,0	19000,0
Обласний бюджет	2000,0	5000,0	5000,0	5000,0	17000
Місцеві бюджети (районні, сільські, селищні та об'єднані територіальні громади)	10600,0	10600,0	10600,0	10600,0	42400
Кошти небюджетних джерел (внески громадян)	1060,0	1310,0	1310,0	1310,0	4990,0

Напрями діяльності та заходи Комплексної регіональної програми забезпечення громадян житлом в Одеській області на 2019-2022 роки

№ з/п	Перелік заходів програми	Строк виконання заходу	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування, тис.грн.					Очікуваний результат
					Усього	2019	2020	2021	2022	
1	Надання кредитів на будівництво і придбання житла	2018-2021	Управління капітального будівництва Одеської обласної державної адміністрації, Одеське регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»	Державний бюджет	19000	4000	5000	5000	5000	забезпечення житлом 500 сімей
				Місцеві бюджети, у тому числі:	59400	12600	15600	15600	15600	
				обласний бюджет	17000	2000	5000	5000	5000	
				місцеві бюджети (районні, сільські, селищні та об'єднані територіальні громади)	42400	10600	10600	10600	10600	
				Кошти небюджетних джерел (внески громадян)	4990	1060	1310	1310	1310	
Всього, за Програмою, у тому числі:					83390	17660	21910	21910	21910	
державний бюджет					19000	4000	5000	5000	5000	
обласний бюджет					17000	2000	5000	5000	5000	
місцеві бюджети (районні, сільські, селищні та об'єднані територіальні громади)					42400	10600	10600	10600	10600	
Кошти небюджетних джерел (особисті внески громадян)					4990	1060	1310	1310	1310	

ПОЛОЖЕННЯ
про порядок надання пільгових довгострокових кредитів для
забезпечення житлом окремих категорій громадян, що проживають в
Одеській області

1. Це Положення розроблено відповідно до законів України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню», «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні», «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб», з урахуванням окремих положень Положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року № 584, Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2018 р. № 819.

2. У цьому Положенні поняття вживаються в такому значенні:

Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (далі – Держмолодьжитло) – державна спеціалізована фінансова установа, створена з метою реалізації державної житлової політики та підпорядкована Кабінету Міністрів України, яка використовує кошти державного, місцевих бюджетів та інших джерел, виділених для надання пільгових довготермінових кредитів на будівництво (придбання) житла;

Одеське регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному будівництву» (далі – Одеське регіональне управління Держмолодьжитла) – підрозділ Держмолодьжитла, що є юридичною особою та діє відповідно до положення про нього, укладає кредитні договори, надає пільгові довготермінові кредити, забезпечує їх цільове використання та своєчасне погашення на території Одеської області;

кандидати – молоді сім'ї та самотні молоді громадяни; багатодітні родини; учасники АТО; інваліди АТО; учасники бойових дій; особи, які постраждали в результаті аварії на Чорнобильській АЕС; працівники бюджетної сфери; педагогічні, науково-педагогічні, медичні працівники та члени їх сімей, місце проживання яких зареєстровано на території Одеської області, та внутрішньо переміщені особи і члени їх сімей, що фактично проживають на території Одеської області; які відповідають вимогам цього Положення та подали відповідні документи до Одеського регіонального

управління Держмолодьжитла. Кандидатом може бути лише повнолітній громадянин України, що має повну цивільну дієздатність;

члени сім'ї кандидата – чоловік або дружина та їх неповнолітні діти;

позичальники – кандидати, які отримали кредит на умовах, визначених кредитним договором та цим Положенням;

працівники бюджетної сфери – громадяни, які працюють/проходять службу в органах державної влади, місцевого самоврядування, підприємствах, установах, організаціях державної та комунальної форм власності;

учасники АТО - громадяни, які брали безпосередню участь в антитерористичній операції (Операції об'єднаних сил) на Сході України, забезпеченні її проведення, перебуваючи безпосередньо в районах антитерористичної операції (Операції об'єднаних сил) у період її проведення та мають статус учасників бойових дій відповідно до законодавства; та особи, прирівняні до них рішенням Комісії для встановлення статусу воїнів-добровольців АТО Одеської обласної адміністрації.

інваліди АТО - інваліди війни відповідно до пунктів 11, 12, 13, 14 частини 2 статті 7 Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”, а також інваліди війни, які стали такими внаслідок захворювання, одержаного під час або внаслідок участі в бойових діях в зоні проведення антитерористичної операції.

учасники бойових дій - особи, які брали участь у виконанні бойових завдань по захисту Батьківщини у складі військових підрозділів, з'єднань, об'єднань всіх видів і родів військ Збройних Сил діючої армії (флоту), у партизанських загонах і підпіллі та інших формуваннях як у воєнний, так і у мирний час, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту».

внутрішньо переміщені особи - громадяни, яких змусили залишити або покинути своє місце проживання у результаті або з метою уникнення негативних наслідків збройного конфлікту, тимчасової окупації, повсюдних проявів насильства, порушень прав людини, надзвичайних ситуацій природного чи техногенного характеру, на яких поширюється дія Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб».

замовник – юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку для спорудження об'єкта будівництва або згідно з укладеними договорами має право розпоряджатися житловою площею в об'єкті будівництва, з якою Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла укладено договір про співробітництво;

управитель – фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», з

якою Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла укладено договір про співробітництво;

продавець житла - юридична або фізична особа, яка є власником житла та здійснює його продаж;

банк-агент – банк України, який за договором, укладеним відповідно до законодавства з Держмолодьжитлом та/або Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла, здійснює операції з обслуговування рахунків позичальників Одеського регіонального управління Держмолодьжитла;

об'єкт будівництва – багатоквартирний житловий будинок, будівництво якого організовує замовник відповідно до укладеного з Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла договору про співробітництво;

об'єкт кредитування (житло) – квартири, які будуються в об'єктах будівництва, а також збудовані квартири та індивідуальні житлові будинки в населених пунктах Одеської області, в яких відсутні об'єкти будівництва.

кредит – кошти, що надаються відповідно до діючого законодавства та даного Положення і підлягають поверненню в порядку і терміни, визначені кредитним договором;

кредитні ресурси – кошти, передбачені в Державному бюджеті України, Обласному бюджеті Одеської області, місцевих бюджетах Одеської області для надання кредитів відповідно до умов цього Положення; кошти, що надходять від погашення кредитів, інші надходження, не заборонені законодавством;

договір про співробітництво – договір, що укладається між Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла і замовником та/або управителем про співпрацю стосовно спорудження об'єкта будівництва та реалізації Комплексної регіональної програми забезпечення громадян житлом в Одеській області на 2019-2022 роки;

кредитний договір – договір на отримання кредиту, що укладається в установленому законодавством порядку між Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла і кандидатом відповідно до умов цього Положення;

договір про придбання житла - договір, що укладається між кандидатом і продавцем (замовником, управителем), а саме: договір купівлі-продажу житла, договір купівлі-продажу майнових прав на житло, що будується, договір про участь у фонді фінансування будівництва, та інші договори, укладені з метою забезпечення фінансування будівництва житла;

експертна оцінка – оцінка вартості квадратного метра житла на первинному (вторинному) ринку, що склалась в регіоні, яка проводиться незалежними експертами згідно із законодавством;

нормативна площа житла – 21 кв. метр загальної площі житла на кожного члена сім'ї кандидата та додатково 20 кв. метрів на сім'ю.

3. Право на отримання кредиту мають наступні категорії мешканців Одеської області:

- молоді одинокі громадяни віком до 35 років включно;
- молоді сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 35 років включно;
- багатодітні родини, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно;
- учасники АТО та їх сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно;
- інваліди АТО та їх сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно;
- учасники бойових дій та їх сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно;
- внутрішньо переміщені особи та їх сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно;
- особи, які постраждали в результаті аварії на Чорнобильській АЕС та їх сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно;
- працівники бюджетної сфери та їх сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно;
- педагогічні, науково-педагогічні, медичні працівники та їх сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно.

4. Кредитування будівництва (придбання) житла є прямим, адресним (цільовим) і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів.

Умови надання кредиту, визначені у цьому Положенні, не поширюються на громадян, які згідно із законодавством отримали на пільгових умовах інші кредити за рахунок бюджетних коштів на будівництво, реконструкцію або придбання житла (крім громадян, які отримали такі кредити на будівництво, реконструкцію або придбання житла, яке розташовано у населених пунктах, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 07 листопада 2014 р. № 1085).

5. Кошти, що сплачуються в рахунок погашення кредитів, зараховуються до надходжень спеціального фонду бюджету Одеської області в установленому порядку і спрямовуються на подальше надання кредитів згідно з цим Положенням.

6. Відсотки за користування кредитом та неустойка, що сплачуються позичальниками, використовуються на забезпечення господарської діяльності Одеського регіонального управління Держмолодьжитла.

7. Кредит надається позичальникам лише один раз. Право на отримання кредиту вважається використаним з моменту отримання позичальником за актом приймання-передачі збудованого житла.

8. Кредит відповідно до цього Положення надається терміном до 30 років, але не більше ніж до досягнення старшим з подружжя 60-річного віку. Термін надання кредиту обчислюється з дати зарахування коштів на розрахунковий рахунок позичальника.

9. Для отримання кредиту кандидати подають до Одеського регіонального управління Держмолодьжитла заяву на отримання кредиту до якої додаються наступні документи:

- анкета за визначеною Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла формою;

- копії паспортів громадянина України кандидата та його дружини/чоловіка. У разі наявності паспорта громадянина України у формі ID-картки кандидатом та його дружиною/чоловіком надається також копія витягу з Єдиного державного демографічного реєстру;

- копії реєстраційних номерів облікових карток платників податків кандидата та його дружини/чоловіка (не подається фізичними особами, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті);

- копія свідоцтва про шлюб (у разі його укладення);

- копії свідоцтв про народження неповнолітніх дітей (у разі наявності);

- інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про наявність у власності житла на кожного члена сім'ї (у паперовій формі, отриману не раніше, ніж за день до подання заяви про надання кредиту);

- довідка про перебування кандидата та його дружини/чоловіка на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов (у разі наявності);

- копія довідки про безпосередню участь кандидата та/або члена сім'ї кандидата в антитерористичній операції, забезпеченні її проведення і захисті незалежності, суверенітету та територіальної цілісності України (для учасників АТО);

- копія посвідчення учасника бойових дій (для учасників бойових дій та учасників АТО);

- копію довідки МСЕК встановленої форми (для інвалідів АТО);

- копії посвідчень батьків багатодітної сім'ї (для багатодітних родин);

- копія посвідчення особи, яка постраждала внаслідок Чорнобильської катастрофи (для осіб, які постраждали в результаті аварії на Чорнобильській АЕС);

- копія довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи кандидата та/або членів його сім'ї (для внутрішньо переміщених осіб). У разі, якщо дата видачі довідки перевищує один місяць до дати подання документів, надається також інформація про перебування кандидата та/або членів його сім'ї на обліку відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб" ;

- копія звіту про оцінку об'єкта кредитування та копія сертифікату суб'єкта оціночної діяльності, виданого Фондом державного майна України;

- нотаріально посвідчена згода другого з подружжя кандидата на передачу в іпотеку майнових прав на об'єкт кредитування – у разі, якщо другий з подружжя не буде присутній особисто під час укладання відповідного договору;

- документи, необхідні для визначення платоспроможності кандидата, а саме:

довідка з місця роботи (служби) із зазначенням посади, нарахованого та фактично одержаного доходу протягом 6 останніх місяців (з помісячною розбивкою) (крім самозайнятих осіб);

виписка або витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, фінансову звітність, подану до відповідного органу державної фіскальної служби (для фізичних осіб-підприємців);

документи, що підтверджують інші доходи кандидата (за наявності доходу не за основним місцем роботи), у тому числі декларацію про доходи на останню звітну дату, подану до відповідного органу державної фіскальної служби;

- документ, що посвідчує особу поручителя та документи, необхідні для визначення платоспроможності поручителя, а також заяву поручителя про згоду на те, що його доходи будуть враховані при розрахунку платоспроможності (кредитоспроможності) кандидата (у разі забезпечення виконання зобов'язань позичальника за кредитним договором порукою).

Укладаючи договір поруки відповідно до цього Положення, згода другого із подружжя поручителя на укладення такого договору надається у письмовому вигляді. У разі, якщо другий з подружжя не буде присутній особисто під час укладання відповідного договору – надається нотаріально посвідчена згода другого із подружжя на укладення такого договору.

Заява на отримання кредиту подається кандидатом у разі фактичного надходження кредитних коштів з бюджету Одеської області на рахунки Одеського регіонального управління Держмолодьжитла.

Під час подання заяви кандидат повинен пред'явити паспорт, а також оригінали інших документів, копії яких додаються до заяви про надання кредиту. Копії документів засвідчуються кандидатом.

Одеське регіональне управління Держмолодьжитла має право вимагати від позичальника надання інших документів з метою перевірки відповідності кандидата вимогам Положення та/або оновлення наданих документів, якщо з моменту їх подання минуло більше ніж 30 календарних днів.

У разі подання кандидатом або позичальником документів, що містять неправдиві відомості, вони несуть відповідальність в порядку, передбаченому законодавством.

Якщо кандидат подав неправдиві відомості, кредитний договір не укладається, а за укладеним кредитним договором Одеське регіональне управління Держмолодьжитла має право достроково стягнути всю суму залишку непогашеного кредиту, проценти за користування ним та неустойку.

10. Кредит відповідно до цього Положення надається за таких умов:

10.1. Перебування кандидата та членів його сім'ї на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов та/або відсутність у власності кандидата й членів його сім'ї житлової площі більше 13,65 кв. метрів на одну особу;

Внутрішньо переміщені особи мають право на отримання кредиту, якщо вони не мають у власності іншої житлової нерухомості ніж та, що розташована у населених пунктах, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 07 листопада 2014 р. № 1085.

10.2. Підтвердження кандидатом своєї платоспроможності.

Платоспроможність (кредитоспроможність) кандидата передбачає, що за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням процентів залишок середньомісячного доходу кандидата не може бути меншим, ніж прожитковий мінімум, визначений законодавством на відповідний період, з розрахунку на кожного члена сім'ї.

Платоспроможність розраховується за формулою:

$$П = С_{рСд} - (Щ_{мп} + В_{м\%}) \geq P_{\min} * \text{кількість членів сім'ї}$$

де:

П - платоспроможність;

$C_{pCд}$ – середній сукупний дохід кандидата на місяць (грн.);

$Щ_{мп}$ – розмір щомісячного платежу кредиту (грн.);

$В_{м\%}$ - розмір щомісячного платежу процентів за користування кредитом (грн.);

P_{\min} – прожитковий мінімум на кожного члена сім'ї кандидата.

У випадку надання кандидатом у позичальники договору поруки, платоспроможність (кредитоспроможність) кандидата в позичальники розраховується з урахуванням додавання до сукупного доходу сім'ї кандидата в позичальники половини середньомісячного доходу поручителя.

10.3. Внесення кандидатом на свій особистий рахунок в банку-агенті першого внеску в розмірі не менш як 6 % вартості будівництва (придбання) житла, розрахованої відповідно до пункту 11 цього Положення.

11. Розмір кредиту на будівництво та придбання житла визначається Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла, виходячи з нормативної площі, вартості будівництва (придбання) житла за цінами, що діють на час укладення кредитного договору, та витрат на страхування (у разі надання кредиту на будівництво житла), без урахування першого внеску позичальника.

При цьому, розрахункова вартість 1 кв. метра житла (або майнових прав на житло, що будується) визначається згідно експертної оцінки, яка є дійсною протягом тридцяти днів з моменту складання експертного звіту.

У разі перевищення нормативної площі позичальник сплачує за власний рахунок вартість будівництва (придбання) понаднормативної площі житла, а також додаткові витрати на страхування (у разі надання кредиту на будівництво житла) у терміни та порядку, встановленому кредитним договором.

Розмір кредиту, що надається позичальнику для будівництва або придбання індивідуального будинку в сільських населених пунктах, може бути збільшений до 30 відсотків суми, обчисленої відповідно до нормативної площі.

12. Рішення про надання кредиту приймається Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла в межах наявних коштів протягом місяця з дня фактичного надходження кредитних ресурсів на його рахунки.

Черговість прийняття рішень та надання кредитів визначається за датами реєстрації заяв кандидатів про надання кредитів. Такі заяви реєструються Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла у разі подання кандидатами всіх документів, передбачених цим Положенням.

У разі надання кредиту на будівництво житла рішення про надання кредиту приймається Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла після надходження кредитних ресурсів та укладання між Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла й замовником (управителем) договору про співробітництво стосовно спорудження Об'єкта будівництва та укладання кандидатом із замовником (управителем) договору про будівництво житла.

Договір про співробітництво укладається у разі відповідності замовника (управителя) та об'єкта будівництва вимогам, що визначаються Держмолодьжитлом на підставі своїх внутрішніх нормативних актів.

Якщо протягом одного місяця з дати прийняття рішення про надання кредиту кредитний договір не укладається, рішення про надання такого кредиту вважається недійсним.

У разі невідповідності кандидата та/або поданих ним документів вимогам цього Положення, в тому числі у разі подання кандидатом неправдивих відомостей, Одеське регіональне управління Держмолодьжитла приймає рішення про відмову в наданні кредиту та повідомляє про це кандидата в місячний термін у письмовій формі.

13. Кредитний договір укладається після прийняття Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла рішення про надання кредиту та його погодження Держмолодьжитлом. Після підписання сторонами кредитного договору кандидат набуває статусу позичальника, на якого оформляється кредитна справа позичальника. Зміни та доповнення до кредитного договору вносяться шляхом оформлення додаткового договору, що є невід'ємною частиною кредитного договору.

14. За розпорядженням Одеського регіонального управління Держмолодьжитла органи Державної казначейської служби України перераховують кошти з відповідного рахунку Одеського регіонального управління Держмолодьжитла на особистий рахунок позичальника у банку-агенті.

15. Фінансування будівництва (придбання) житла здійснюється відповідно до кредитного договору та договору про придбання житла у

безготівкової формі банком-агентом за письмовим розпорядженням Одеського регіонального управління Держмолодьжитла шляхом перерахування коштів з рахунку позичальника на рахунок замовника (управителя, продавця).

У разі надання кредиту на придбання житла між кандидатом та продавцем житла до прийняття рішення про надання кредиту укладається договір купівлі-продажу житла з відкладальною умовою (щодо сплати вартості житла за договором купівлі-продажу після перерахування коштів кредиту на особистий рахунок кандидата, відкритий в банку-агенті).

Форма та зміст договору про придбання житла перед його укладанням погоджується з Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла.

16. Контроль за цільовим використанням кредитних коштів Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла здійснює правління Держмолодьжитла.

17. Погашення кредиту, сплата відсотків за користування ним та комісії здійснюється позичальником щомісячно, починаючи з дати зарахування коштів кредиту на його рахунок в банку-агенті, в порядку, визначеному кредитним договором, на рахунок Одеського регіонального управління Держмолодьжитла в банку-агенті.

Метод нарахування відсотків – класичний, за яким рівними частинами через рівні проміжки часу зменшується основна заборгованість за кредитом, а сума відсотків за користування кредитом розраховується на залишок кредиту.

Наданий позичальнику кредит може бути погашений достроково, що обов'язково відображується в кредитному договорі.

Позичальник сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі 3 % річних від суми зобов'язань за кредитом.

18. Позичальником за власний рахунок здійснюється фінансування витрат, пов'язаних з отриманням технічного паспорта на об'єкт кредитування, оформленням права власності на нього, нотаріальним посвідченням іпотечного договору та договорів про внесення змін до нього, реєстрацією обтяження предмета іпотеки іпотекою та відомостей про зміни умов іпотеки, добровільного страхування позичальника від нещасного випадку, страхуванням предмета іпотеки, проведенням експертної оцінки об'єкта кредитування та інших витрат, необхідних для виконання вимог кредитного договору.

19. За невиконання умов кредитного договору позичальнику нараховується неустойка у розмірі, встановленому кредитним договором.

В разі виникнення прострочених платежів встановлюється наступна черговість погашення боргу: нарахована неустойка (пеня, штрафи), прострочені платежі із сплати відсотків за користування кредитом, прострочені платежі з погашення кредиту, відсотки за користування кредитом, основний платіж з погашення кредиту.

У разі невиконання позичальником умов кредитного договору Одеське регіональне управління Держмолодьжитла здійснює передбачені законодавством та кредитним договором заходи.

20. З метою забезпечення погашення кредиту між Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла та позичальником відповідно до умов кредитного договору укладається договір іпотеки майнових прав, а після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію та набуття позичальником права власності на об'єкт кредитування укладається іпотечний договір, за яким предметом іпотеки стає безпосередньо збудоване з використанням коштів кредиту житло, або вносяться відповідні зміни до попереднього іпотечного договору.

21. Під час укладання кредитного договору на період виконання позичальником зобов'язань за кредитним договором здійснюється страхування позичальника від нещасних випадків та страхування відповідальності позичальника перед третіми особами (Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла) за несплату основної суми боргу за кредитом в період будівництва (у разі надання кредиту на будівництво житла).

Крім того, позичальник після укладання іпотечного договору, предметом якого є збудоване за кошти кредиту житло, щороку, до повного виконання своїх зобов'язань за кредитним договором, страхує на користь Одеського регіонального управління Держмолодьжитла отримане у власність житло, що є предметом іпотеки.

Страхування позичальника від нещасних випадків на період виконання позичальником зобов'язань за кредитним договором, страхування відповідальності позичальника перед третіми особами (Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла) за несплату основної суми боргу за кредитом у період спорудження об'єкта будівництва, та страхування житла, що є предметом іпотеки, здійснюються відповідно до законодавства України, умов кредитного договору та договорів страхування, укладених між позичальником та страховою компанією, акредитованою Держмолодьжитлом, за рахунок власних коштів позичальника.

Кошти на страхування відповідальності позичальника перед третіми особами (Одеським регіональним управлінням Держмолодьжитла) за несплату основної суми боргу за кредитом у період спорудження об'єкта будівництва надаються позичальнику за рахунок кредитних коштів та повертаються ним при погашенні кредиту згідно з умовами цього Положення та кредитного договору.

Страховий тариф встановлюється у договорі страхування, укладеному між позичальником та страховою компанією.

22. У разі смерті позичальника його права і зобов'язання за кредитним договором та договором про іпотеку переходять до спадкоємця (спадкоємців), що оформляється відповідним договором.

У разі загибелі (смерті) позичальника (одного з членів сім'ї позичальника) – військовослужбовця, на якого поширюється дія Закону України "Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей", що настала під час проходження ним військової служби у період проведення антитерористичної операції (Операції об'єднаних сил), за рахунок відповідного бюджету (з якого було надано кредит) погашається вся сума зобов'язань за кредитом, що існувала на момент його загибелі (смерті).

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту Комплексної соціально-економічної програми забезпечення громадян
житлом в Одеській області на 2019-2022 роки

На теперішній час однією з найгостріших проблем Одеської області є питання забезпечення житлом громадян. Ця проблема щороку загострюється та поглиблюється, враховуючи постійне зростання цін на житло на первинному та вторинному ринках. Вартість оренди помешкання в Одеському регіоні також постійно збільшується.

Невисокий рівень доходів населення призводить до неможливості більшості громадян придбати житло без підтримки держави та місцевої влади. Враховуючи тенденції, що відбуваються у суспільстві, зокрема виникнення нових категорій громадян, що потребують додаткової соціальної підтримки, таких як учасники АТО, внутрішньо переміщені особи та члени їх сімей, - постає питання створення умов, при яких кожен житель області мав би змогу за підтримки місцевого самоврядування придбати житло.

В умовах сьогодення держава не в змозі у повній мірі забезпечити громадян, які потребують поліпшення житлових умов, безкоштовним житлом, тому єдиним можливим шляхом до скорочення кількості осіб, які перебувають на квартирному обліку, є створення накопичувального та відновлювального ресурсу.

Комплексна соціально-економічна програма забезпечення громадян житлом в Одеській області на 2019-2022 роки (далі - Програма) розроблена для створення належних умов для забезпечення житлом близько 500 сімей та одиноких молодих громадян, багатодітних родин, учасників та інвалідів АТО, учасників бойових дій, внутрішньо переміщених осіб, осіб, які постраждали в результаті аварії на Чорнобильській АЕС, працівників бюджетної сфери, педагогічних, науково-педагогічних, медичних працівників та членів їх сімей, місце проживання яких зареєстровано на території Одеської області, та внутрішньо переміщених осіб шляхом надання вказаним категоріям громадян пільгових довгострокових іпотечних кредитів на будівництво (придбання) житла.

Слід зазначити, що такі кредитні програми діють майже у всіх регіонах України (крім Одеської та Донецької областей) та реалізуються за допомогою Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву».

Учасники програми: громадяни-мешканці Одеської області, що потребують поліпшення житлових умов, за такими категоріями:

Право на отримання кредиту мають наступні категорії мешканців Одеської області:

- молоді одинокі громадяни віком до 35 років включно;
- молоді сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 35 років включно;
- багатодітні родини, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно;
- учасники АТО та їх сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно;
- інваліди АТО та їх сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно;
- учасники бойових дій та їх сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно;

- внутрішньо переміщені особи та їх сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно;
- особи, які постраждали в результаті аварії на Чорнобильській АЕС та їх сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно;
- працівники бюджетної сфери та їх сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно;
- педагогічні, науково-педагогічні, медичні працівники та їх сім'ї, в яких чоловік та/або дружина віком до 55 років включно.

Механізм реалізації Програми:

Надання громадянам – учасникам програми пільгових кредитів на будівництво (придбання) житла з відсотковою ставкою **3%** річних, терміном до **30 років**;

При цьому, кошти, які сплачуються позичальниками в рахунок погашення кредитів, зараховуються в установленому порядку до надходжень в місцевий бюджет і спрямовуються на подальше надання кредитів.

Результати яких буде досягнуто:

- сприяння соціальному захисту та вирішення житлових проблем громадян - учасників програми;
- збільшення обсягів житлового будівництва за рахунок залучення коштів бюджетів всіх рівнів та не бюджетних джерел фінансування будівництва (фінансових ресурсів населення);
- збільшення обсягів сплати податків та обов'язкових відрахувань (забезпечення замовлень будівельних підприємств, виробників будматеріалів, банків, транспортних та інших суміжних підприємств, створення робочих місць);
- отримання коштів від повернення кредитів в якості відновлювального ресурсу, що спрямовується на подальше виконання Програми;
- зміцнення професійного ядра кадрів у галузях освіти, охорони здоров'я, військової справи, державної служби за рахунок закріплення на робочих місцях спеціалістів та фахівців з високим рівнем кваліфікації, підвищення престижу вказаних професій;
- покращання соціального стану та демографічної ситуації в Одеській області.