

ЗАТВЕРДЖЕНО

розпорядження голови обласної
держадміністрації – керівника обласної
військово-цивільної адміністрації

09 квітня 2019 року № 281

Зі змінами від 31.05.2019 року № 479

**РЕГІОНАЛЬНА ЦІЛЬОВА ПРОГРАМА
ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ ВНУТРІШНЬО ПЕРЕМІЩЕНИХ ОСІБ
ТА ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ НА 2019-2021 РОКИ**

Сєвєродонецьк

ПАСПОРТ

**Регіональної цільової програми житлового кредитування внутрішньо
переміщених осіб та членів їх сімей на 2019-2021 роки**

Підстава для розроблення: пункт 2 частини третьої статті 4, пункт 8 частини третьої статті 6 Закону України «Про військово-цивільні адміністрації», частина перша статті 17 Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб», Указ Президента України від 05.03.2015 № 123/2015 «Про утворення військово-цивільних адміністрацій», постанова Кабінету Міністрів України від 01.10.2014 № 509 «Про облік внутрішньо переміщених осіб», Стратегія розвитку Луганської області до 2020 року, затверджена розпорядженням керівника обласної військово-цивільної адміністрації від 26.06.2015 № 272 (у редакції розпорядження голови обласної державної адміністрації – керівника обласної військово-цивільної адміністрації від 28.10.2016 № 624, зі змінами).

1.	Ініціатор розроблення Програми	Департамент будівництва, енергозбереження, архітектури та містобудування облдержадміністрації
2.	Дата, номер і назва розпорядчого документа органу виконавчої влади про розроблення Програми	пункт 2 протокольних доручень за підсумками наради заступника голови облдержадміністрації від 13.07.2018 № 11/6068
3.	Розробник Програми	Департамент будівництва, енергозбереження, архітектури та містобудування облдержадміністрації
4.	Співрозробники Програми	Луганське регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»
5.	Відповідальний виконавець Програми	Департамент будівництва, енергозбереження, архітектури та містобудування облдержадміністрації
6.	Учасники Програми	Департамент будівництва, енергозбереження, архітектури та містобудування облдержадміністрації; Луганське регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»
7.	Термін реалізації Програми	2019-2021 роки
8.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, всього,	6000,00 тис. грн
	у тому числі кошти обласного бюджету	4500,00 тис. грн

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

Ускладнення соціально-політичної ситуації в Україні з початку 2014 року призвело до порушення звичайного укладу життєдіяльності регіону. Внаслідок активних бойових дій пошкоджується і знищується приватне, комунальне та державне майно, існує постійна загроза життю і здоров'ю людей, які змушені покидати місця постійного проживання. Такі громадяни у встановленому законодавством порядку набувають статусу внутрішньо переміщених осіб (далі – ВПО).

На сьогодні Луганщина посідає друге місце в країні за кількістю зареєстрованих ВПО (на 01.09.2018 в області зареєстровано 290858 громадян цієї категорії (260491 сімей), з яких 35014 – особи працездатного віку).

Родини ВПО, залишившись без власної оселі, вимушені винаймати житло, орендна плата за яке постійно зростає. Це негативно впливає на процес їх інтеграції в місцеві громади, соціально-економічну адаптацію.

Тому найактуальнішою є проблема забезпечення таких громадян житлом. На це впливає низка факторів, а саме:

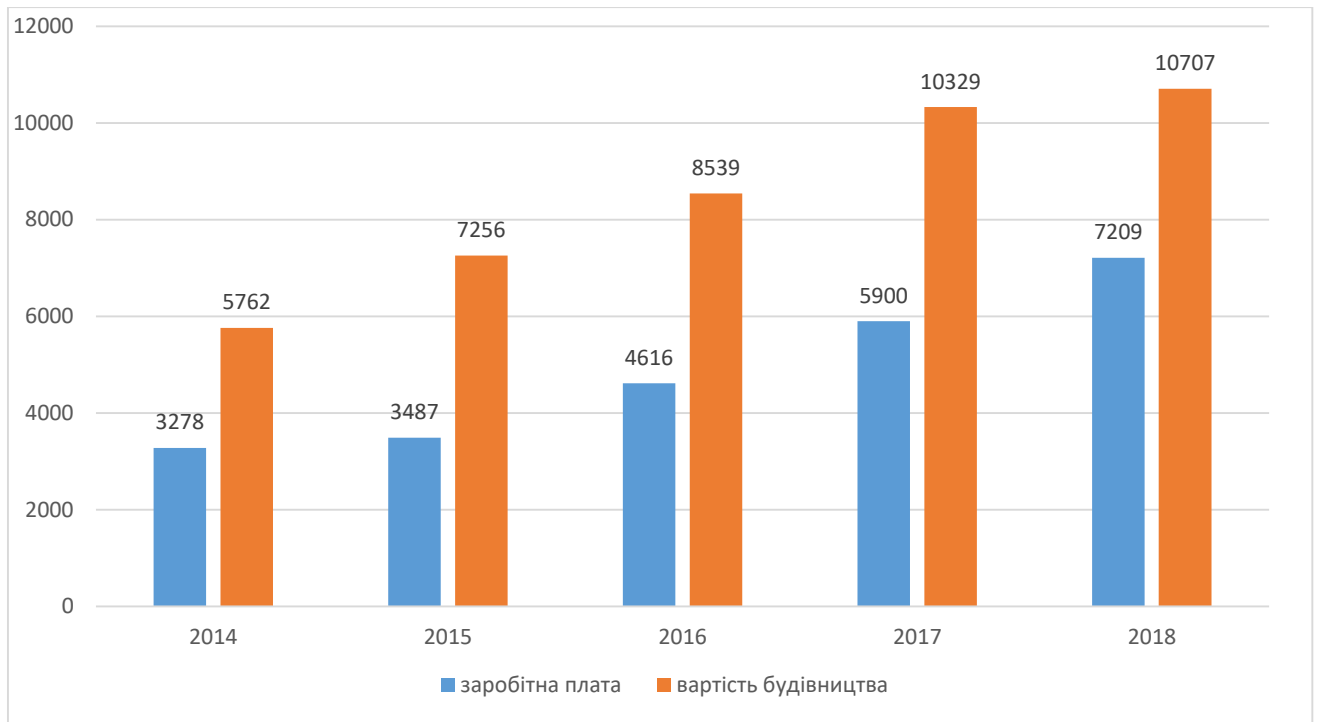
- 1) обмеженість пропозицій щодо вільного або орендного житла за доступною ціною в регіоні;
- 2) високий розмір плати за оренду житла, що у рази перевищує рівень мінімальної, а подекуди й середньої заробітної плати у відповідному регіоні;
- 3) відсутність дієвої державної підтримки щодо забезпечення ВПО житлом (зокрема відповідних програм пільгового кредитування).

В області ринок житла представлений здебільшого недобудовами, які потребують значних фінансових вкладень, та вторинним ринком.

На державному рівні реалізується програма з будівництва (придбання) доступного житла, однак наявність в області однієї будівельної організації з відповідним досвідом роботи у сфері будівництва багатоповерхових житлових будинків, висока вартість будівництва 1 кв.м житла, незначні обсяги будівництва дозволяють лише частково вирішити питання забезпечення житлом ВПО.

З 2014 року в регіоні здійснюється будівництво лише одного житлового будинку для ВПО (на 107 квартир). Крім того, низький рівень доходів ВПО та висока вартість будівництва значно звужують можливості придбання цими громадянами житла за власні кошти на первинному ринку.

Опосередкована вартість 1 кв. м будівництва житла в області упродовж 2014-2018 років порівняно з середньою заробітною платою



Через відсутність нового будівництва та велику кількість ВПО, які працюють в установах, організаціях області і потребують постійного місця проживання, спостерігається зростання середньої вартості 1 кв. м житла і на вторинному ринку, що у 2016 році становила 5053,00 грн, 2017 році – 7770,00 грн, 2018 році – 9082,00 грн.

З метою розв'язання основних проблем ВПО, які проживають на підконтрольній українській владі території області та перебувають на відповідному обліку, сприяння їх соціальній адаптації за новим місцем проживання реалізовано Регіональну цільову програму щодо підтримки та адаптації внутрішньо переміщених осіб у Луганській області на 2017-2018 роки, затверджену розпорядженням голови облдержадміністрації – керівника обласної військово-цивільної адміністрації від 03.02.2017 № 65.

Ця програма мала позитивні результати, а саме:

1) створено реєстр об'єктів нерухомості (незавершеного будівництва, покинутих житлових будинків);

2) підвищено рівень обізнаності ВПО щодо своїх прав;

3) надано одноразову матеріальну допомогу ВПО;

4) забезпечено доступ ВПО до кваліфікованої медичної допомоги;

5) надано компенсації роботодавцям, які створили робочі місця для ВПО;

6) надано 4 довгострокові пільгові кредити ВПО.

Усього протягом 2018 року визначено 31 кандидата на отримання довгострокових пільгових кредитів, з яких 12 мають переважне право.

Отже, найважливішою проблемою, на розв'язання якої спрямована Регіональна цільова програма житлового кредитування внутрішньо переміщених осіб та членів їх сімей на 2019-2021 роки (далі – Програма), є забезпечення ВПО житлом, підвищення рівня їх життя.

Комплексне вирішення цієї проблеми можливе шляхом реалізації заходів, передбачених Програмою.

II. Визначення мети Програми

Метою Програми є створення сприятливих умов для будівництва (реконструкції) або придбання житла ВПО шляхом надання довгострокових пільгових кредитів.

Реалізація Програми спрямована на:

- 1) надання ВПО пільгових довгострокових кредитів;
- 2) реінвестування повернутих кредитних коштів для надання нових кредитів, що збільшить обсяги фінансування будівництва (реконструкції) і придбання житла для цієї категорії громадян у 2019-2021 роках.

Досягнення мети Програми відповідає стратегічним цілям державної регіональної політики, пріоритетним завданням і напрямам економічного та соціального розвитку області.

III. Аналіз факторів впливу на проблему та ресурсів для реалізації Програми (SWOT-аналіз)

Сильні сторони (S)	Слабкі сторони (W)
1. Наявність в обласному бюджеті коштів для забезпечення ВПО пільговим довгостроковим кредитуванням. 2. Наявність в області вторинного ринку житла, що дозволяє особам з різним рівнем доходів вирішити питання забезпечення житлом. 3. Наявність об'єктів незавершеного будівництва та гуртожитків, які можуть бути добудовані (реконструйовані) під житло для ВПО та членів їх сімей	1. Низький рівень доходів ВПО, що унеможливує придбання (будівництво) житла за власні кошти. 2. Постійне зростання вартості 1 кв. м житла на первинному ринку. 3. Висока вартість орендної плати за житло. 4. Наявність в області лише однієї організації з будівництва багатоповерхових житлових будинків
Можливості (O)	Загрози (T)
1. Закон України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб». 2. Постанова Кабінету Міністрів України «Про організацію житлового кредитування населення України» від 02.06.2000 № 885. 3. Реінвестування сплачених позичальником кредитних коштів для надання нових кредитів	1. Загострення соціально-економічної та політичної ситуації в Україні. 2. Недостатній обсяг фінансування заходів з будівництва нового житла за рахунок коштів державного бюджету. 3. Відсутність програм пільгового кредитування придбання житла для ВПО на державному рівні. 4. Посилення впливу інфляційних процесів

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

Розв'язання житлових проблем ВПО можливе за двома альтернативними варіантами, а саме:

1. Будівництво (реконструкція) або придбання житла ВПО за рахунок власних коштів.

2. Будівництво (реконструкція) або придбання житла шляхом отримання довгострокових пільгових кредитів на умовах, визначених у Програмі.

Перший варіант потребує високого рівня доходів ВПО, які бажають побудувати (реконструювати) або придбати житло за рахунок власних коштів. Враховуючи постійну тенденцію до зростання вартості житла на первинному та вторинному ринках, а також низький рівень доходів ВПО, який не дозволяє їм самотійно в короткі строки вирішувати проблему забезпечення житлом, перший варіант на сьогодні не є оптимальним.

Другий варіант передбачає розроблення та реалізацію Програми із застосуванням комплексного підходу щодо надання ВПО довгострокових пільгових кредитів на таких умовах:

1) відсоткова ставка за користування пільговими довгостроковими кредитами у національній валюті становить 3 (три) відсотки річних від суми зобов'язань за кредитом, яка не змінюється протягом дії кредитного договору;

2) кредитний договір укладається строком до 30 років, але не більше ніж до досягнення старшим з подружжя пенсійного віку;

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

4) для сімей з неповнолітніми дітьми (дитиною) передбачена пільга зі сплати відсотків.

Головними перевагами цього варіанта є:

1) прозорість отримання і повернення пільгових кредитів;

2) використання для подальшого кредитування коштів, сплачених позичальниками в рахунок погашення кредитів, у тому числі відсотків за користування кредитом і пені (у разі наявності), які зараховуються в установленому порядку до надходжень спеціального фонду обласного бюджету;

3) здійснення координації та контролю за діями виконавців Програми.

Отже, другий варіант є оптимальним, оскільки дозволить створити сприятливі фінансово-економічні умови для будівництва (реконструкції) або придбання житла ВПО на пільгових умовах.

Конкретні обсяги видатків на реалізацію заходів Програми визначаються щороку при затвердженні обласного бюджету.

Програму передбачається реалізувати в один етап протягом 2019-2021 років.

V. Перелік завдань, заходів Програми та результативні показники

Для досягнення мети Програми передбачається виконання таких основних завдань:

1) надання ВПО пільгових довгострокових кредитів строком до 30 років на будівництво (реконструкцію) або придбання житла;

2) супроводження укладених кредитних договорів, контроль та забезпечення повернення кредитів до обласного бюджету.

Результативні показники Програми

№ з/п	Найменування показника, одиниця виміру	Значення показника за роками		
		2019	2020	2021
1	2	3	4	5
1.	Проведення консультативної та роз'яснювальної роботи серед ВПО, які проживають на території області та взяті на облік в установленому порядку, щодо отримання пільгового довгострокового кредиту (кількість інформаційних виступів у місцевих засобах масової інформації)	4	4	4
2.	Формування та ведення реєстру кандидатів на отримання пільгового довгострокового кредиту серед ВПО (одиниць)	1	1	1
3.	Укладення довгострокових пільгових кредитних договорів з ВПО (кількість)	5	2	2

Опосередковані показники фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, розраховано виходячи з:

1) порядку розрахунку розміру на будівництво (реконструкцію) або придбання житла, який визначається виходячи з середньої нормативної площі 62,5 кв. м на сім'ю (далі – нормативна площа), вартості будівництва житла за цінами, які діють на час укладення кредитного договору, та витрат на страхування в період будівництва (реконструкції) житла, без урахування обов'язкового особистого внеску позичальника (не менш 6 %). При цьому розрахункова вартість 1 кв. м загальної площі житла не повинна перевищувати опосередкованої вартості його спорудження відповідно до даних Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України;

2) порядку фінансування витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням кредитів, протягом бюджетного року, в якому вони надаються, визначених у розмірі 3 (три) відсотки обсягу кредитних ресурсів, наданих на реалізацію Програми за рахунок обласного бюджету на відповідний рік. Ці кошти перераховуються фінансовій установі одночасно з коштами, що спрямовуються на надання кредитів і використовуються на поточні та капітальні видатки й на матеріально-технічне забезпечення фінансової установи;

3) опосередкованої вартості спорудження житла, яка на 01.10.2018 згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 06.12.2018 № 335 становить в області 11367 грн за 1 кв. м;

4) розміру тарифу зі страхування фінансових ризиків у період будівництва (реконструкції) житла, який на 01.10.2018 становив 4,4 % від страхової суми.

VI. Напрями діяльності та заходи Програми

Напрями діяльності та заходи Програми наведено в додатку 1 до Програми.

VII. Ресурсне забезпечення

Фінансове забезпечення заходів Програми здійснюватиметься за рахунок коштів обласного бюджету.

Обсяг ресурсів, які планується залучити на виконання Програми, становить 4 500,00 тис. грн.

Деталізований розрахунок коштів, необхідних для реалізації заходів Програми, у тому числі за роками, наведено у додатку 2 до Програми.

Загальний обсяг фінансових ресурсів, який буде спрямовано на реалізацію Програми, визначається при складанні та затвердженні обласного бюджету на відповідний бюджетний рік, виходячи із прогностичних обсягів фінансових ресурсів, передбачених Програмою, реальної потреби ВПО у пільгових кредитах та можливостей обласного бюджету.

VIII. Координація та контроль за ходом виконання Програми

Координацію та контроль за ходом виконання заходів Програми здійснює Департамент будівництва, енергозбереження, архітектури та містобудування облдержадміністрації, яке щороку до 20 числа місяця, наступного за звітним періодом, інформує голову обласної державної адміністрації – керівника обласної військово-цивільної адміністрації.

Виконавець заходів Програми щокварталу до 05 числа місяця, наступного за звітним періодом, надає відповідну інформацію Департаменту будівництва, енергозбереження, архітектури та містобудування облдержадміністрації.

IX. Розрахунок очікуваних результатів

Виконання заходів Програми забезпечить:

1) підвищення рівня поінформованості ВПО, які постійно проживають на території області, де органи державної влади здійснюють свої повноваження, та взяті на облік в установленому порядку, щодо умов та ходу виконання Програми (12 виступів у місцевих засобах масової інформації);

2) формування та ведення реєстру кандидатів з ВПО щодо отримання пільгових довгострокових кредитів;

3) укладення з ВПО 9 довгострокових пільгових кредитних договорів.

В. о. начальника управління
містобудування та архітектури

М. ІВАСІШИН