

**ЗВІТ**  
**про результати роботи Державної спеціалізованої фінансової установи**  
**“Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” за 2010 рік**

**1. Загальна інформація**

Рішенням Спостережної ради Фонду (протокол № 22 від 10 червня 2010 року) були затвердженні стратегічні напрями діяльності Фонду на 2010 рік.

Правлінням Фонду за підтримки Голови та членів Спостережної ради було організовано відповідну роботу.

Вдалося зламати негативну тенденцію щорічного зменшення обсягів фінансування бюджетної програми надання пільгових довготермінових кредитів на будівництво або придбання житла для молодих сімей з державного бюджету, яка призвела до повного припинення фінансування цієї програми у 2009 році. В 2010 році на цю програму спрямовано 37 млн.грн., а у 2011 році заплановано 60 млн.грн. Вперше за роки діяльності Фонду, Законом України про Державний бюджет на 2011 рік встановленні можливості отримання державної гарантії за зобов'язаннями Фонду на будівництво житла для молоді.

З передачею Фонду до сфери управління Мінрегіонбуду значно поліпшилась координація роботи з іншими центральними органами виконавчої влади.

Також, за підтримки Мінрегіонбуду та членів Спостережної ради Фонд залучено до виконання Державної соціально-економічної програми забезпечення населення доступним житлом.

У 2010 році запроваджено нову організаційну структуру Фонду та здійснено переїзд в інше, більш пристосоване приміщення, що сприяє підвищенню ефективності роботи. Фондом збільшено частку отримання не бюджетних доходів та збільшено статутний капітал до шістдесяти мільйонів гривень.

Удосконалено інвестиційно-будівельну політику, налагоджено співпрацю з Державною комісією з регулювання ринків фінансових послуг та ведеться робота по отриманню необхідних ліцензій для розширення сфери діяльності Фонду.

Правлінням Фонду організовано роботу по відновленню уваги до Державної програми забезпечення молоді житлом, проведено круглий стіл «Проблеми і перспективи забезпечення молоді житлом» за участі представників міністерств та відомств, місцевих органів влади, народних депутатів України, членів Спостережної ради. Відновлено активну роботу з засобами масової інформації, активізовано роботу офіційного сайту Фонду.

Активізовано роботу з місцевими органами влади, підписано меморандуми про співпрацю з обласними державними адміністраціями. Налагоджено співпрацю з Народними депутатами України щодо удосконалення житлового законодавства, в тому числі і забезпечення молоді житлом.

Проведена робота дозволила у 2010 році 887 сім'ям скористатися різними механізмами державної підтримки, які може запропонувати Фонд, для будівництва або придбання житла на загальну суму 237 млн.грн. Крім того, в минулому році було введено в експлуатацію 35 житлових будинків у різних регіонах України, загальною

кількістю 2 679 квартир, з яких 402 квартири отримали сім'ї – учасники програм Фонду.

Але, разом з тим, не вдалося досягти принципового прогресу у виконанні заходів Державної програми забезпечення молоді житлом. Впродовж 2002 – 2010 років, Державна програма забезпечення молоді житлом недофінансована з державного бюджету майже на 790 млн.грн. В цілому за рахунок реалізованих Фондом заходів середньорічне забезпечення потреби молодих сімей у покращенні житлових умов склало 2,8 % кількості осіб, які перебували на квартирному обліку.

Виявилась значна кількість проблемних житлових об'єктів, вирішення питань відновлення будівництва яких виходить за межі компетенції та можливості Фонду.

Не знаходять підтримки у міністерствах та відомствах пропозиції правління Фонду по внесенню змін до нормативно-правових актів, які регулюють діяльність Фонду, щодо посилення можливостей Фонду відстоювати інтереси громадян при інвестуванні у будівництво житла, створення стійкої і прогнозованої системи фінансування витрат Фонду на обслуговування кредитного портфелю, тощо.

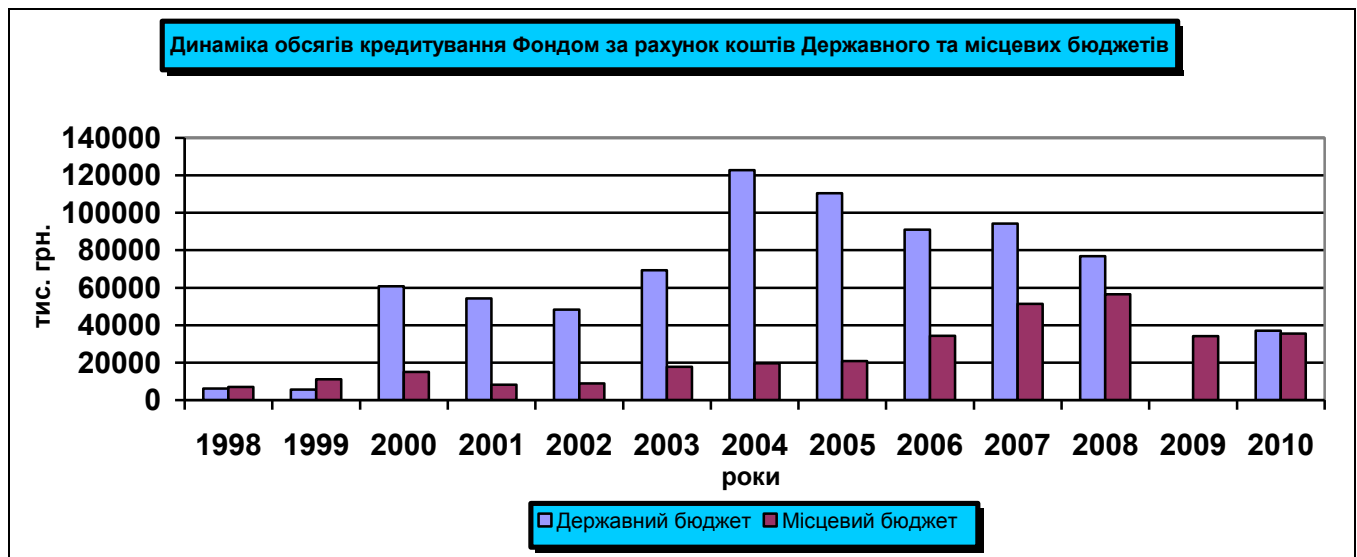
Потребує додаткового доопрацювання питання зміни інструкції по визначенню переваги при отриманні пільгових довготермінових кредитів на будівництво або придбання житла.

## **2. Діяльність Фонду у 2010 році по окремим напрямам**

### **2.1. Програма надання пільгових довготермінових державних кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла.**

Удосконалення інвестиційної політики Фонду та концентрація певної кількості кредитних ресурсів на житлових об'єктах з високою ступеню готовності дозволили у 2010 році забезпечили введення в експлуатацію ряду будинків для молодих сімей у таких містах: Луцьк, Донецьк, Ужгород, Мелітополь, Луганськ, Полтава, Тернопіль, Ланівці, Черкаси, Чернівці, Чернігів. Власні квартири отримали 288 позичальників Фонду, у тому числі за рахунок державного бюджету – 177 квартир, за рахунок міських бюджетів - 111 квартир. Загальна площа проінвестованих квартир становить 20930,6 кв. м.

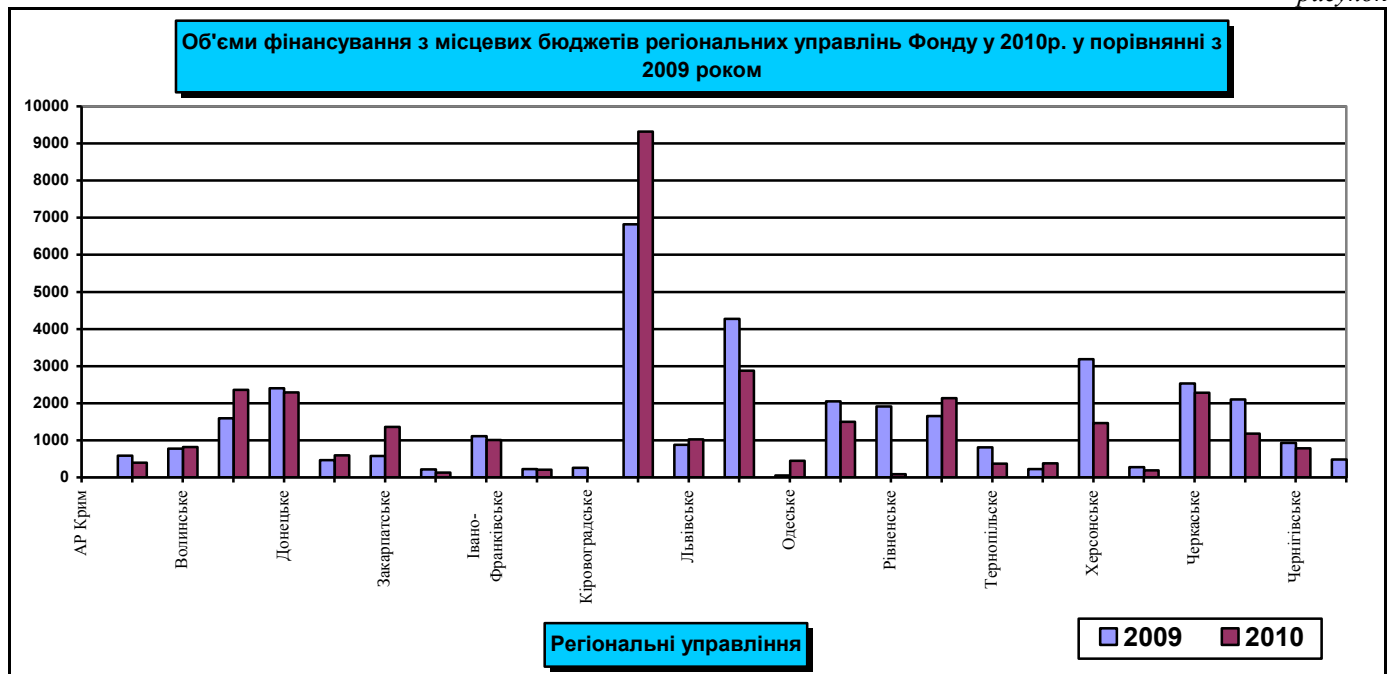
*Рисунок 1*



У 2010 році за рахунок держбюджету було надано 124 пільгових кредитів, за рахунок місцевих бюджетів 118 кредитів та за рахунок власних коштів Фонду 55 кредитів. Динаміка обсягів фінансування з державного та місцевих бюджетів пільгового довготермінового кредитування молодих сімей зображена на рисунку 1.

Фондом у 2010 році продовжувалась робота по стимулюванню органів влади фінансувати місцеві програми забезпечення молоді житлом. Загальний обсяг залучених коштів місцевих бюджетів на цю програму у 2010 році становив 31,1 млн.грн. Лідерами по обсягам залучення кредитних ресурсів місцевих бюджетів є такі регіональні управління: Донецьке, Луганське, Миколаївське та Дніпропетровське (рисунк 2).

рисунк 2



В цілому, з 1998 по 2010 рік Фондом надано 10068 пільгових довготермінових кредитів на будівництво та придбання житла з державного та місцевих бюджетів різних рівнів на загальну суму близько 1 млрд. грн. В тому числі 731,8 млн. грн. з державного бюджету та 259,8 млн. грн. з місцевих бюджетів.

Разом з тим, за аналізом стану будівництва, проведеного останнім часом, правлінням Фонду за дорученням спостережної ради Фонду виявлено значну кількість

об'єктів не розпочатих будівництвом та об'єктів, обсяги виконаних робіт на яких не відповідають сумам інвестованих коштів на будівництво.

Встановлено, що загальна кількість позичальників, залучених до інвестування таких об'єктів, і для яких до цього часу залишається невизначеною перспектива отримання житла за інвестиційними угодами, складає 668 сімей. Загальний обсяг коштів, перерахований позичальниками замовникам будівництва цих об'єктів за рахунок кредитних ресурсів державного та місцевих бюджетів, кредитних ресурсів на кредитування педагогічних працівників, кредитних ресурсів комерційних банків, статутного капіталу Фонду а також власних коштів позичальників складає 164,9 млн. грн. (додаток 1).

Правлінням Фонду протягом 2010 року здійснено комплекс заходів щодо поліпшення ситуації з проблемними об'єктами житлового будівництва.

Створена робоча група з вирішення питань по проблемних об'єктах житлового будівництва, фінансування яких здійснювалося за рахунок кредитних коштів позичальників, наданих з державного, місцевих бюджетів та власних коштів Фонду, під головуванням першого заступника Голови правління Фонду Ісаєва Є.А.

Робочою групою вивчено стан справ та відпрацьовано попередню інформацію щодо стадії будівництва, кількості позичальників за проблемними об'єктами, залишку вільних квартир, тощо.

Згідно з результатами отриманими робочою групою, Правлінням підготовлено і направлено звернення (№14826/0/2-10 від 23.11.2010 року) до Генерального прокурора України за підписом голови спостережної ради Фонду Толстоухова А.В. про здійснення перевірки замовників щодо використання цільових коштів на об'єктах будівництва – корпорації «Укржитлокомплекс» в АР Крим та Київській області, ПП «МЖКОБЛБУД» в Київській області, ПП «МЖБ Аркада» в м. Одеса, ТОВ «Комжитлобуд» в м. Кіровоград.

Здійснено перевірку фінансового стану та інвентаризацію об'єктів Управління житлового будівництва Фонду (далі – УЖБ Фонду). За наслідками перевірки змінено керівництво Управління житлового будівництва Фонду і розпочато виправлення недоліків.

Ініційовано проведення перевірок ГоловокРУ України в регіональних управліннях Фонду та УЖБ Фонду. За результатами перевірки ГоловокРУ, відображеними в акті ревізії фінансово-господарської діяльності «Управління житлового будівництва» Фонду, підготовлено і направлено звернення (№ 15284/0/2-10 від 02.12.10) до Генерального прокурора України для перевірки фінансових порушень, допущених при будівництві житлових будинків у м. Луганськ, м. Харків, м. Хмельницький, м. Ковелі Волинської області та на інших об'єктах будівництва.

Розробляються пропозиції щодо можливих варіантів вирішення проблем та визначення перспектив отримання громадянами-позичальниками Фонду житла, відповідно до укладених інвестиційних угод, зокрема :

- визначення доцільності подальшого продовження будівництва об'єктів, конструкції яких неможливо використовувати, а обсяг залучених коштів позичальників не покриє витрати з відновлення будівництва;
- заміна на відповідних умовах замовників будівництва на об'єктах з найбільшим ступенем готовності, коригування проектно-кошторисної документації з метою збільшення кількості квартир у житловому будинку, залучення коштів з інших джерел фінансування на спорудження вбудовано-

прибудованих приміщень, поетапне надання позичальникам житла збудованого за рахунок залучених інвесторів з відповідними заходами заохочення;

- створення економічно вигідних умов для забудовників, які будуть залучені до участі у вирішенні питань по проблемним об'єктам будівництва;
- пошук можливостей та механізмів залучення кредитних ресурсів для відновлення будівництва;
- збільшення розміру кредитів, за згодою позичальників по окремих об'єктах, де остаточна вартість будівництва значно перевищує обсяги наданих кредитів.

Для вивчення ситуації та відпрацювання пропозицій щодо подальших дій проводяться консультації з позичальниками Фонду, зокрема одного з них залучено позаштатним радником голови правління Фонду та включено до складу робочої групи Фонду.

Здійснюються заходи щодо залучення можливостей місцевих органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, зокрема керівництвом регіональних управлінь/іпотечного центру та УЖБ Фонду організовано співпрацю з облдержадміністраціями (Київська, Харківська, Луганська та ін.).

Усунуто від займаних посад ряд директорів регіональних управлінь Фонду, що допустили бездіяльність та неналежний контроль при інвестуванні будівництва житла.

Розроблено та внесено на розгляд Уряду проект постанови Кабінету Міністрів України щодо внесення змін до положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів в частині надання права правлінню Фонду надавати «кредитні канікули» позичальникам, які отримані кредити на будівництво житла проінвестували в проблемні об'єкти житлового будівництва.

Правлінням Фонду, за дорученням Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, запроваджено публічну процедуру допуску до переліку об'єктів, на які здійснюється направлення коштів громадян, що отримують державну підтримку. Застосування вказаної процедури унеможливило включення до цього переліку потенційно проблемних забудовників та об'єктів.

У той же час, питання щодо забезпечення у визначений строк відновлення будівництва проблемних об'єктів, виходять за межі можливостей та компетенції Фонду.

В зв'язку з цим, правління Фонду з метою виправлення ситуації, що склалася, а також для відпрацювання дієвих заходів з поновлення будівельних робіт та визначення джерел їх фінансування звернулося до Мінрегіонбуду з проханням сприяти у створенні спеціалізованої міжвідомчої комісії, з залученням до її складу фахівців відповідних міністерств і відомств та правоохоронних органів. Наказом Мінрегіонбуду України від 15.12.2010 року № 506 «Про утворення міжвідомчої комісії з вирішення проблемних питань реалізації Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки» комісію було створено. Правлінням Фонду надано комісії попередні матеріали.

Подальша затримка у вирішенні питань по проблемним об'єктам житлового будівництва викликає обурення молодих сімей – позичальників Фонду та може призвести до публічних акцій невдоволення.

## **2.2 Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків.**

На реалізацію програми часткової компенсації у 2010 році було виділено 117,8 млн. грн., що було недостатнім для повного відшкодування заборгованості, яка склалася у 2009 році. Станом на 31.12.10 року Фондом обліковується не профінансованих реєстрів позичальників про суми погашення кредиту та сплати відсотків з визначенням суми, що відшкодовується за рахунок часткової компенсації, на загальну суму 52900 тис. грн. (заборгованість перед 11 тис. молодих сімей становить за 5 - 6 місяців).

Слід зазначити, що програма «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» проявила себе як неефективний механізм забезпечення молоді житлом.

Позитивний, на перший погляд, результат (Фондом додатково у 2003 - 2008 роках забезпечено житлом 17885 молодих сімей та залучено близько 2,1 млрд. грн. позабюджетних коштів на реалізацію Державної програми забезпечення молоді житлом) нівелюється необхідністю постійних, протягом 15 - 20 років, витрат з бюджету на виплату компенсацій. Таким чином, збільшення кількості учасників програми, у разі її відновлення, негативно вплине на можливість Держави виконувати свої обов'язки перед існуючими учасниками. Орієнтовний обсяг загальних видатків з державного бюджету до 2020 року, враховуючи уже здійсненні видатки, на програму часткової компенсації становитиме 976 млн.грн..

Виходячи з вимог Бюджетного кодексу України розпорядники та одержувачі бюджетних коштів можуть брати зобов'язання за загальним фондом державного бюджету в межах бюджетних асигнувань встановлених кошторисом. Будь-які зобов'язання взяті за бюджетними коштами без відповідних бюджетних асигнувань неможливі, це є порушенням бюджетного законодавства.

Тобто заборгованість з виплати часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків, може погашатись лише за рахунок бюджетних асигнувань передбачених на поточний рік.

Неритмічне фінансування або неповне фінансування призводить до ефекту, протилежного закладеного до програми. Молоді сім'ї – учасники програми, при невиконанні графіків компенсації, отримують навантаження, на яке вони не розраховують. Враховуючи те, що учасники програми мають можливість розраховуватися з кредитом лише з допомогою держави, настає ситуація коли вони не в змозі в повній мірі виконувати свої обов'язки перед банківською установою. Це дає підстави для банку вилучати житло для погашення боргу. Тим самим участь у програмі може стати для молодих сімей причиною втрати житла.

## **2.3. Державна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017**

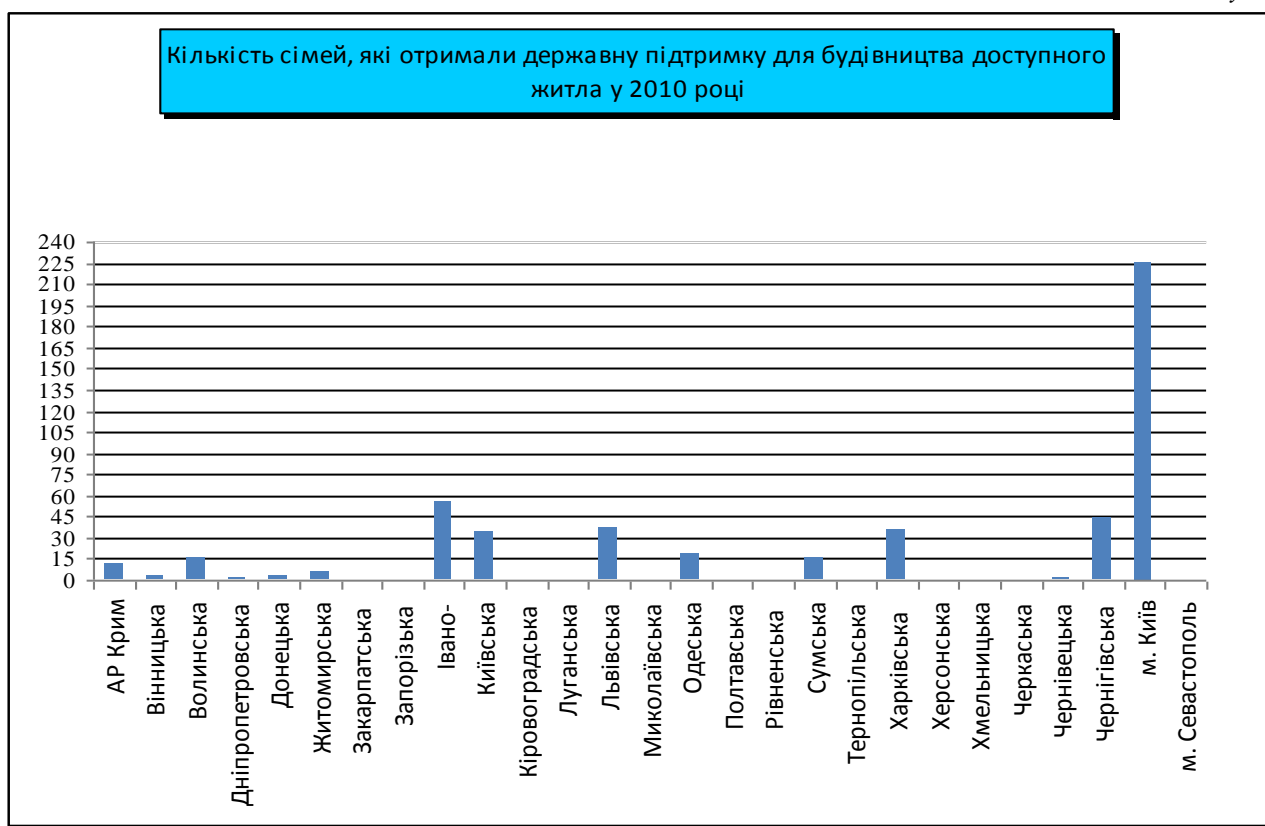
У 2010 році Міністерство регіонального розвитку та будівництва України в рамках реалізації Державної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки та відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2010 року № 509 та договору № 1–6/128-10 від 20 липня 2010 року про делегування Фонду повноважень щодо надання громадянам державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла міністерство визначило Фонд одержувачем бюджетних коштів з надання державної підтримки громадянам для будівництва доступного житла.

Програма передбачає здешевлення вартості житла для громадян за рахунок державної субсидії на 30% від нормативної вартості житла. Участь у Програмі можуть взяти громадяни, які згідно законодавства потребують поліпшення житлових умов, і мають змогу сплатити 70% від нормативної вартості житла (та за необхідністю понаднормативну вартість).

З вересня 2010 року розпочалася активна реалізація Програми. Протягом серпня - вересня 2010 року Фондом була відпрацьована нормативна база, розроблена детальна технологія реалізації Програми, укладені договори з будівельними компаніями, попередньо відібраними міжвідомчою комісією при Мінрегіонбуді, які можуть брати участь у програмі, відпрацьована система гарантій та контролю процесу будівництва та інше.

У листопаді 2010 року Фонд почав безпосередню роботу з громадянами – потенційними учасниками програми. Підсумком реалізації програми є надання Фондом державної підтримки громадянам в сумі 71,4 млн.грн., забезпечення доступним житлом 590 сімей та створення умов залучення 264,7 млн.грн. для добудови 43 об'єктів житлового будівництва. У 2010 році сертифікат відповідності отримано по 12 об'єктам із 43, в яких 160 громадян вже можуть оселятися і по 18 громадянам було оформлено свідоцтво на право власності у 2010 році. Кількість сімей, які отримали державну підтримку для будівництва доступного житла у розрізі регіонів зображена на рисунку 3.

Рисунок 3



Значна кількість сімей, які отримали державну підтримку для будівництва доступного житла проживають у місті Києві. Це обумовлено більшою платоспроможністю киян та тим, що місцева влада за рахунок коштів бюджету міста збільшила державну підтримку до 50 % вартості доступного житла, що стало ще одним механізмом підвищення економічної доступності отримання громадянами державної підтримки для будівництва доступного житла.

Зокрема, у 2010 році іпотечний центр Фонду надав 241 сім'ї киян державну підтримку для фінансування будівництва житла, у тому числі разом з головним управлінням житлового забезпечення Київської міської державної адміністрації укладено 62 договори про надання спільної підтримки громадянам для будівництва доступного житла, яка передбачає надання державної підтримки як за рахунок державного бюджету (30 %), так і за рахунок місцевого бюджету (20 %).

Вищезгаданий механізм співфінансування будівництва житла забезпечує більшу економічну доступність житла для громадян, які перебувають на квартирному обліку.

В зв'язку з тим, що не всі громадяни, які потребують житла можуть оплатити 70 % вартості житла, з метою підвищення доступності громадянам державної підтримки для будівництва доступного житла, 21 жовтня 2010 року Фондом укладено угоду про співпрацю з Ощадбанком, яка передбачає кредитування громадян на оплату їх власного внеску при будівництві доступного житла. Кредит згідно з договором надається на 20 років під 16 % річних.

Вказана Програма на сьогодні є найбільш комплексною та перспективною у реалізації державної житлової політики, вона дозволяє, окрім забезпечення громадян, що цього потребують, житлом, стимулювати будівельну галузь, збільшувати кількість робочих місць у цій сфері, а також підвищувати загальний рівень інвестицій в будівельну галузь України.

#### **2.4 Пільгове кредитування педагогічних та науково-педагогічних працівників**

Програма пільгового кредитування педагогічних та науково-педагогічних працівників була започаткована спільно з Міністерством освіти і науки в 2007 році з метою покращення житлових умов цієї категорії громадян. За час свого існування за рахунок державного та міських бюджетів було забезпечено житлом 143 сім'ї педагогічних та науково-педагогічних працівників. У 2007-2010 роках Державним бюджетом було профінансовано 26,8 млн. грн. на реалізацію цієї програми. Нажаль у 2009 році фінансування програми зупинилось, а у 2010 році за рахунок коштів спеціального фонду державного бюджету профінансовано лише на 1201,509 тис. грн., що, дало можливість надати 6 кредитів у Сумській, Донецькій, Луганській та Дніпропетровській областях.

Нажаль, Міністерство освіти і науки, молоді та спорту не виявляє достатньої зацікавленості у збільшенні фінансуванні цієї програми з державного бюджету.

На даний час регіональними управліннями Фонду проводиться робота щодо розробки та затвердження регіональних програм забезпечення житлом педагогічних та науково-педагогічних працівників. Зокрема зазначені програми вже затверджено в Закарпатській, Харківській, Волинській, Сумській, Житомирській та Луганській областях. У 2010 році профінансована Закарпатська місцева програма у обсязі 141,5 тис. грн., Луганська місцева програма у обсязі 1083,83 тис. грн. та Сумська місцева програма у обсязі 254,60 тис. грн. За рахунок коштів місцевих бюджетів надано 11 кредитів педагогічним працівникам.