

**Програма будівництва (придбання)
доступного житла в Київській області на
2019-2023 роки**

Київ 2019

ЗМІСТ

	Стор.
I. Паспорт Програми	3
II. Визначення проблем, на розв'язання яких спрямована Програма	5
III. Визначення мети Програми	6
IV. Обґрунтування шляхів і засобів розв'язання проблеми, обсягів та джерел фінансування; строки та етапи виконання Програми	6
V. Перелік завдань (напрямів) і заходів Програми та результативні показники	8
VI. Очікувані результати виконання Програми, визначення її ефективності	9
VII. Координація та контроль за ходом виконання Програми	10

Паспорт
Програми будівництва (придбання) доступного житла в Київській області
на 2019 – 2023 роки

1.	Ініціатор розроблення Програми	Департамент регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації
2.	Дата, номер і назва розпорядчого документа органу виконавчої влади/органу місцевого самоврядування про ініціювання розроблення програми	Розпорядження голови Київської обласної державної адміністрації від 27 березня 2019 року №191 «Про ініціювання розробки проекту Програми будівництва (придбання) доступного житла в Київській області на 2019 -2023 роки»
3.	Дата, номер і назва розпорядчого документа про схвалення проекту програми/змін до програми	Розпорядження голови Київської обласної державної адміністрації схвалено проект Програми від 27 березня 2019 року № 192 «Про схвалення проекту Програми будівництва (придбання) доступного житла в Київській області на 2019 -2023 роки», який схвалений розпорядженням голови Київської обласної державної адміністрації від 19 квітня 2019 року № 234 «Про схвалення доопрацьованого проекту Програми будівництва (придбання) доступного житла в Київській області на 2019 -2023 роки»
4.	Розробник Програми	Департамент регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації
5.	Співрозробники Програми	Іпотечний центр в м. Києві та Київській області Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»
6.	Головний розпорядник коштів	Департамент регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації

6.1.	Відповідальний виконавець Програми	Департамент регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації, Іпотечний центр в м. Києві та Київській області Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»
7.	Учасники Програми	Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, у тому числі учасники антитерористичної операції, внутрішньо переміщені особи які проживають чи переселилися на територію Київської області.
8.	Термін реалізації Програми	2019 – 2023 роки
8.1.	Етапи виконання Програми (для довгострокових програм)	I етап – 2019-2021 роки II етап – 2022- 2023 роки
9.	Перелік місцевих бюджетів, які беруть участь у виконанні програми (для комплексних програм)	Обласний, районні, міські (міст обласного підпорядкування) бюджети
10.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації програми, тис. грн., всього:	363 990 тис.грн.
	у тому числі:	
10.1	Кошти державного бюджету	24 184 тис.грн.
	коштів обласного бюджету	112 000 тис.грн.
	районні бюджети та бюджети місцевого самоврядування	51 500 тис.грн.
	коштів інших джерел	176 306 тис.грн.

I. Вступ

Програма будівництва (придбання) доступного житла в Київській області на 2019 – 2023 роки (далі – Програма) розроблена відповідно до Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва", "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про архітектурну діяльність", постанови Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2018 року № 819 "Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом".

Програму спрямовано на поступове, соціально-ефективне розв'язання гострої проблеми забезпечення житлом мешканців Київської області.

II. Визначення проблем, на розв'язання яких спрямована Програма

Житлова сфера є важливою складовою частиною економіки України, яка суттєво впливає на всі галузі господарства.

В Київській області, як і по всій Україні, більшість громадян не мають можливості отримати доступ до ринку житла без підтримки держави та місцевої влади.

Станом на 01.01.2019 у Київській області на квартирному обліку перебуває 32,1 тис. громадян, що потребують поліпшення житлових умов, з яких відповідно до діючих нормативно-правових актів перебувають на обліку поза чергою – 6,1 тис. осіб, а потребують першочергового забезпечення житлом – 10,3 тис. осіб. Крім цього, за місцем проживання зареєстровано 16,8 тис. учасників антитерористичної операції та 69,4 тис. внутрішньо переміщених осіб.

Найбільш незахищеними категоріями, які потребують підтримки на сьогодні є багатодітні родини, працівники бюджетної сфери, учасники АТО та члени їх сімей, внутрішньо переміщені особи. Складною також залишається демографічна ситуація. Недостатній рівень доходів та незадовільні житлові умови призводять до міграційних процесів і відтоку із регіонів України висококваліфікованих фахівців та обмежують можливість народження дітей у сім'ях, які потребують поліпшення житлових умов, що у свою чергу негативно позначається на соціально-економічному розвитку регіону в цілому.

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

Проблеми будівництва житла обумовлені потребою значних інвестицій в організацію будівництва, нестачею обігових коштів, недостатньо високим рівнем купівельної спроможності населення (хоча існує позитивна динаміка), частими змінами податкового та регулюючого законодавства в галузі будівництва.

Оскільки 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 потребують поліпшення житлових умов, є створення накопичувального та відновлювального ресурсу за рахунок коштів бюджетів всіх рівнів.

Розв'язання житлової проблеми громадян насамперед повинно сприяти зняттю соціальної напруги пов'язаної з недостатнім забезпеченням житлом, підтримці будівельної галузі області та досягненню максимальної ефективності використання бюджетних коштів при забезпеченні громадян житлом.

III. Визначення мети Програми

Основною метою Програми є: створення належних умов для забезпечення громадян доступним житлом, які зареєстровані та постійно проживають на території Київської області, та потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, шляхом надання державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла або пільгових іпотечних житлових кредитів, а також будівництва доступного житла.

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

Прийняття Програми спрямоване на розв'язання як житлових проблем громадян, які зареєстровані та постійно проживають на території Київської області, перебувають на квартирному обліку та потребують поліпшення житлових умов, так і підтримки будівельної галузі та житлового будівництва шляхом формування платоспроможного покупця на ринку житла.

Оптимальним способом розв'язання проблеми є зниження вартості житла та надання громадянам державної підтримки на його будівництво (придбання), встановлення нижчих, порівняно з ринковими, відсоткових ставок кредитування на будівництво (придбання) житла з метою забезпечення його доступності. При цьому передбачається здійснення поступового переходу від безоплатного надання житла громадянам - до його придбання за рахунок власних коштів, за умови надання державної підтримки та пільгових іпотечних кредитів.

Програму передбачається реалізувати за такими напрямками:

1) шляхом надання державної підтримки, яка полягає у сплаті за рахунок коштів обласного, районних, міських (міст обласного підпорядкування) районних бюджетів:

30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла;

50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла для громадян, на яких поширюється дія пунктів 19 і 20 частини першої статті 6, пунктів 10-14 частини другої статті 7 та абзаців четвертого, шостого і восьмого пункту 1 статті 10 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту";

50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла для громадян, на яких поширюється дія Закону України "Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб" (відповідно до Положення про порядок і умови надання державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла громадянам, які зареєстровані та проживають на території Київської області).

2) шляхом надання пільгових іпотечних житлових кредитів на будівництво (придбання) доступного житла (відповідно до Положення про порядок і умови надання пільгових іпотечних кредитів на будівництво (придбання) доступного житла громадянам, які зареєстровані та проживають на території Київської області).

Нормативна площа житла – максимальна площа житла, з розрахунку якої надається державна підтримка або пільгові іпотечні кредити за Програмою, становить 21 кв.м загальної площі житла на одну особу та додатково 10,5 кв. м на сім'ю.

Для розгляду пропозицій щодо формування переліку осіб, учасників Програми та переліку об'єктів житлового будівництва, на добудову (будівництво) яких або придбання житла в яких можуть спрямовуватися кошти, утворюється комісія, склад якої затверджується Київською обласною державною адміністрацією.

До участі у відборі житлових об'єктів допускаються забудовники (замовники, управителі, продавці) (далі - забудовники), які відповідають таким критеріям:

щодо забудовників не порушено провадження у справі про банкрутство/збудовники не перебувають у стані припинення;

наявність дозвільних документів на виконання будівельних робіт відповідного об'єкта, що відповідають вимогам законодавства (повідомлення про початок виконання будівельних робіт/дозвіл на виконання будівельних робіт тощо), або наявність сертифіката про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (декларації про готовність об'єкта до експлуатації);

наявність документів, що підтверджують право (власності, користування тощо) на земельну ділянку, на якій здійснюється будівництво відповідного житлового об'єкта.

Рішення комісії оформляється протоколом.

Державна підтримка або пільгові іпотечні житлові кредити на будівництво (придбання) доступного житла надаються сім'ям та одиноким особам лише один раз.

Дія Програми не поширюється на осіб, які отримали державну підтримку за рахунок бюджетних коштів.

Для досягнення мети Програми необхідно врегулювати питання щодо: збільшення обсягу фінансових ресурсів, що спрямовуються на іпотечне житлове кредитування та застосування фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла;

організаційного забезпечення будівництва доступного житла, зокрема:

- проектування квартир згідно з архітектурно-планувальними, конструктивними та технічними рішеннями, що відповідають параметрам такого житла;

- розроблення проектів житлових будинків, що відповідають економічним і енергозберігаючим вимогам;

- раціонального використання земель способом оптимізації щільності забудови;

- створення при місцевих органах містобудування та архітектури фонду проектів житлової забудови, рекомендованих для масового застосування;

- добудови об'єктів незавершеного житлового будівництва;

- проведення реконструкції житлових будинків перших масових серій;

- відбору інвестиційних проектів на конкурсних засадах;

забезпечення розвитку будівництва доступного житла, зокрема:

- удосконалення виробничої бази індустріального житлового будівництва з урахуванням потреби у створенні нових архітектурно-будівельних систем та використанні швидко збірних конструкцій;

- збільшення обсягу виробництва високоякісних утеплювальних та покрівельних матеріалів, автономних систем інженерного забезпечення, санітарно-технічного обладнання підвищеної економічності та надійності, інших будівельних виробів і матеріалів.

Фінансування Програми та витрат пов'язаних з її реалізацією здійснюється за рахунок коштів державного, обласного, районних та місцевих бюджетів, інших джерел фінансування не заборонених законодавством, у тому числі власних коштів громадян. На фінансування витрат пов'язаних з наданням та обслуговуванням пільгових іпотечних кредитів, Іпотечному центру в м. Києві та Київській області Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» спрямовується 6 відсотків від обсягу кредитних ресурсів на відповідний рік.

Ресурсне забезпечення Програми наведено в додатку 2, ресурсне забезпечення Програми за напрямками реалізації наведено в додатку 2-1.

Для будівництва (придбання) житла в рамках виконання Програми необхідні кошти в сумі 363 990 тис. гривень. Виконання Програми передбачається здійснювати в два етапи, де:

1-й етап – 2019-2021 роки,

2-й етап – 2022-2023 роки,

Строк дії Програми встановлено до 2023 року.

V. Перелік завдань (напрямів) і заходів Програми та результативні показники

Завдання Програми передбачають:

- сприяння соціальному захисту та вирішення житлових проблем учасників Програми;
- збільшення обсягів житлового будівництва за рахунок залучення коштів обласного, районних та місцевих бюджетів;
- взаємодію Іпотечного центру в м. Києві та Київській області Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» з органами місцевого самоврядування;
- нормативно – правове забезпечення будівництва (придбання) доступного житла;
- організаційне забезпечення будівництва (придбання) доступного жила;
- забезпечення концентрації матеріальних та фінансових ресурсів, необхідних для добудови об'єктів незавершеного житлового будівництва з метою використання їх як доступне житло;
- забезпечення реалізації в кожному регіоні пілотних проектів будівництва доступного житла;
- виробничі питання;
- формування коштів за рахунок джерел, визначених у програмі, ефективне використання сформованих коштів, для реалізації державної політики в Київській області;
- будівництво доступного житла.

Заходи з виконання Програми наведені в додатку 3.

VI. Очікувані результати виконання Програми, визначення її ефективності

Виконання Програми дозволить:

Створити умови щодо доступності будівництва (придбання) житла для громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

За час реалізації Програми планується забезпечити житлом 455 сімей шляхом будівництва (придбання) 28 438 метрів квадратних загальної площі;

Скоротити строк перебування громадян на квартирному обліку та збільшити частку громадян, які зможуть щорічно вирішувати своє житлове питання;

Впровадити новий фінансово-інвестиційний механізм державної підтримки, спрямований на забезпечення максимальної ефективності

використання бюджетних коштів, відповідно до Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва».

Створити умови для стабільної роботи підприємств будівельної галузі, збереження робочих місць.

Виконання Програми сприятиме створенню умов для самореалізації, підвищення активності громадян, розв'язанню житлових проблем та поліпшенню демографічної ситуації в області.

Очікувані результати виконання Програми та показники ефективності наведені у додатку 2.1.

VII. Координація та контроль за ходом виконання Програми

Реалізація заходів, що передбачає іпотечне житлове кредитування, покладається на Іпотечний центр в м. Києві та Київській області Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», який щокварталу інформує про результати їх виконання департамент регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації.

Виконання завдань, що стосуються відведення земельних ділянок, виготовлення землепорядної документації, отримання вихідних даних, інженерно-геодезичні вишукування, інженерно-геологічні вишукування, перенесення інженерних мереж, проектні роботи, будівельні роботи покладаються на департамент регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації.

Головним розпорядником коштів Програми є департамент регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації.

Головний розпорядник коштів щорічно інформує Київську обласну державну адміністрацію, Київську обласну раду та Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України у визначені їм строки про стан виконання Програми.
