

Роз'яснення Мінрегіону

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України інформує стосовно практики застосування окремих положень постанови Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 № 343

«Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов»

Щодо визнання громадян такими, що потребують поліпшення житлових умов

З метою дотримання вимог Порядку до позичальника при наданні часткової компенсації процентів розпорядникам бюджетних коштів нижчого рівня (одержувачам коштів) слід керуватися частиною першою статті 34 Житлового кодексу Української РСР, відповідно до якої потребуючими поліпшення житлових умов визнаються громадяни:

- 1) забезпечені жилою площею нижче за рівень, що визначається в установленому порядку;
- 2) які проживають у приміщенні, що не відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам;
- 3) які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім'ї;
- 4) які проживають за договором піднайму жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду чи за договором найму жилого приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів;
- 5) які проживають тривалий час (понад 5 років) за договором найму (оренди) в будинках (квартирах), що належать громадянам на праві приватної власності;
- 6) які проживають у гуртожитках.

При цьому підставами для визнання громадян такими, що потребують поліпшення житлових умов, можуть бути документи, передбачені у кожному з випадків для підтвердження факту наявності тієї чи іншої обставини.

Відповідно до договорів на делегування повноважень з часткової компенсації процентів, укладених Мінрегіоном з усіма розпорядниками бюджетних коштів нижчого рівня, ці розпорядники приймають заяви від громадян та інші документи, а також визначають наявність умов для надання часткової компенсації. Саме такою умовою є визнання громадян потребуючими поліпшення житлових умов.

Цими ж договорами передбачено право розпорядників нижчого рівня делегувати повноваження одержувачам коштів.

У разі делегування одержувачам повноважень, одержувачі перевіряють наявність умов для надання часткової компенсації.

Щодо можливості отримати на умовах Порядку кредиту на придбання житла, яке перевищує нормативну площу більш як на 25 відсотків, у разі згоди позичальника оплатити таке перевищення за власний рахунок

Відповідно до абзацу 7 пункту 7 Порядку допускається перевищення нормативної площі та розрахункової вартості житла не більш як на 25 відсотків.

Таким чином отримання кредиту на придбання житла, яке перевищує нормативну площу більш як на 25 відсотків, навіть у разі надання згоди позичальника оплатити таке перевищення за власний рахунок, чинною редакцією Порядку не передбачено.

Щодо визначення розрахункової вартості житла для населених пунктів, які розташовані у 15-кілометровій зоні від м. Києва, Севастополя, Сімферополя та обласних центрів

Відповідно до абзацу 6 пункту 7 Порядку для населених пунктів, які розташовані у 15-кілометровій зоні від м. Києва, Севастополя, Сімферополя та обласних центрів, розрахункова вартість житла може бути збільшена на 10 відсотків. На всю суму такого кредиту надається часткова компенсація.

Крім того, допускається перевищення розрахункової вартості на 25 відсотків. На таке перевищення часткова компенсація не нараховується. При цьому за основу при здійсненні розрахунку слід брати розрахункову вартість з урахуванням 10-відсоткового збільшення (за наявності такого).

Хто приймає рішення про збільшення розрахункової вартості?

Вартість квартир визначається забудовником при поданні об'єктів на розгляд Міжвідомчої комісії, утвореної відповідно до Порядку забезпечення громадян доступним житлом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11.02.2009 № 140. При цьому враховуються обмеження по площі і ціні квартир.

Інші рішення щодо перевищення розрахункової вартості не потребуються.

Чи надається кредит та чи нараховується часткова компенсація процентів на перевищення розрахункової вартості житла

Відповідно до абзацу шостого пункту 5 Порядку максимальний розмір кредиту, за яким може бути надана часткова компенсація процентів, визначається шляхом множення нормативної площі житла на його розрахункову вартість.

Надання кредиту та нарахування часткової компенсації процентів на перевищення розрахункової вартості житла Порядком не передбачено.

Щодо місця проживання громадян.

Статтею 3 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» встановлено, що місцем проживання є адміністративно-територіальна одиниця, на території якої особа проживає строком понад шість місяців на рік. Крім того, відповідно до статті 6 цього Закону

місце проживання особи підлягає реєстрації. Тобто основним місцем проживання є місце реєстрації громадянина.

Що є доходами в розрізі Порядку та які документи має подати позичальник для підтвердження своїх доходів та членів своєї сім'ї

Поняття «доходи» застосовується в значенні, наведеному у абзаці третьому пункту 6 і абзаці 4 пункту 11 Порядку (заробітна плата, пенсія, соціальна та матеріальна допомога, стипендія та інші соціальні виплати, дохід від підприємницької, наукової, викладацької, творчої діяльності та іншої незалежної професійної діяльності, усі види винагород, грошове забезпечення військовослужбовців, дивіденди, проценти, роялті, дохід від відчуження цінних паперів та корпоративних прав). Таким чином позичальнику необхідно подати документи, які підтверджують кожне із зазначених джерел власних доходів та членів його сім'ї.

Щодо контролю за використанням громадянином права на часткову компенсацію процентів лише один раз і лише за одним кредитним договором

Контроль за цільовим та ефективним використанням бюджетних коштів відповідно до договору про делегування повноважень здійснює розпорядник нижчого рівня, а в разі делегування повноважень одержувачу бюджетних коштів – одержувач.

Враховуючи, що за виключенням Київської області одержувачами коштів в усіх регіонах визначено регіональні управління Фонду, Міністерство пропонує розглянути питання щодо централізованого ведення Фондом звітності по програмі, що дозволить забезпечити контроль, у тому числі, із зазначеного питання.

Щодо роз'яснення поняття «членів сім'ї» в рамках Порядку

До поняття членів сім'ї включаться особи, зазначені у довідці про склад сім'ї (Форма № 3), виданій відповідно до законодавства.

Міністр А.М. Близнюк