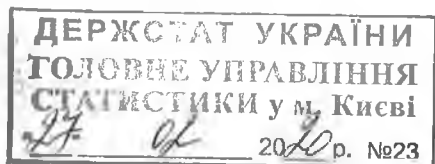




ДЕРЖАВНИЙ ФОНД СПРИЯННЯ
МОЛОДІЖНОМУ ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВУ
Прозоро / Ефективно / Доступно



ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ

Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2019 рік

ЗМІСТ

1. Організаційна структура та опис діяльності
2. Результати діяльності
3. Ліквідність та зобов'язання
4. Соціальні аспекти та кадрова політика
5. Ризики
6. Перспективи розвитку

1. Організаційна структура підприємства та опис діяльності

Державна спеціалізована фінансова установа "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" (далі – Держмолодьжитло чи/або Фонд) створена згідно з постановами Кабінету Міністрів України від 14 квітня 1997 р. № 334 "Про заходи щодо виконання Указу Президента України від 4 грудня 1996 р. № 1165" і від 02 червня 2000 р. № 885 "Про організацію житлового кредитування населення України".

Засновником Держмолодьжитла є держава в особі Кабінету Міністрів України.

Фонд є юридичною особою, має самостійний баланс, рахунки в установах банків, печатку із зображенням Державного Герба України та своїм найменуванням.

Місцезнаходження: вул. Максима Кривоноса, буд.2А, 03037, Україна.

Установа внесена до реєстру неприбуткових організацій.

Держмолодьжитло - це державна спеціалізована фінансова установа, яку внесено до Державного реєстру фінансових установ.

Держмолодьжитло має ліцензії, а саме:

Ліцензія на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг, а саме на надання коштів у позику, в тому числі і на умовах фінансового кредиту;

Ліцензія на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг, а саме на управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Нагляд за діяльністю Держмолодьжитла, як фінансової установи, забезпечується Нацкомфінпослуг.

До 18 грудня 2018 року цілісний майновий комплекс Держмолодьжитла відносився до сфери управління Мінрегіону на підставі розпорядження КМУ від 9 листопада 2011 р. № 1114-р.

18 грудня 2018 року було прийнято постанову Кабінету Міністрів України від. № 1087 (далі – Постанова № 1087), якою внесено зміни до Статуту Держмолодьжитла та викладено його в новій редакції.

Наказом Мінрегіонбуду від 12.09.2019 року № 208 внесено зміни до Статуту Держмолодьжитла, якими передбачено збільшення статутного капіталу установи до 360 355 тис. грн.

Органами управління Держмолодьжитла є наглядова рада Держмолодьжитла та правління Держмолодьжитла.

До прийняття Постанови № 1087 склад наглядової ради Фонду затверджувався Кабінетом Міністрів України і був персональним.

Відповідно до чинного Статуту склад наглядової ради Фонду формується та затверджується Мінрегіоном.

Наглядова рада Держмолодьжитла здійснює нагляд за діяльністю Фонду та виконанням його завдань.

Стратегія, мета та цілі підприємства

Держмолодьжитло провадить свою діяльність, мета якої полягає в реалізації публічних інтересів (завдань, функцій) держави, які покладені на неї Конституцією України та законодавчими актами, на засадах гласності, взаємодіє з центральними і місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, юридичними особами, банками, профспілковими та громадськими організаціями, фізичними особами.

Метою діяльності Фонду є:

- 1) сприяння проведенню державної житлової політики;
- 2) виконання державних програм забезпечення молоді житлом та інших програм у межах своїх повноважень;
- 3) розроблення нових фінансово-кредитних програм, спрямованих на розв'язання житлових проблем сімей та одиноких громадян шляхом застосування механізму надання довгострокових державних кредитів і кредитів за рахунок інших джерел фінансування на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;
- 4) надання коштів у позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту;
- 5) залучення іноземних інвестицій, у тому числі кредитів, для подальшого кредитування сімей та одиноких громадян для будівництва (реконструкції) і придбання житла згідно із законодавством;
- 6) пільгове кредитування та фінансування витрат на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для сімей та одиноких громадян;
- 7) участь у розробленні та реалізації міжнародних інвестиційних проектів, державних, регіональних і місцевих програм поліпшення житлових і соціально-економічних умов для сімей та одиноких громадян;
- 8) компенсація відсоткової ставки за кредитами, наданими на будівництво (реконструкцію) або придбання житла, у тому числі молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам (далі - часткова компенсація);
- 9) управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю";
- 10) пільгове кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції,

капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства, а також кредитування юридичних осіб для будівництва житла;

11) надання державної підтримки шляхом сплати за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету частини вартості будівництва (придбання) доступного житла.

Основна мета роботи фінансової установи - це забезпечення доступним житлом громадян, що потребують допомоги у вирішенні житлового питання.

Стратегією розвитку Держмолодьжитла, як інструменту реалізації державної житлової політики, затвердженою рішенням спостережної ради Держмолодьжитла від 21.10.2016 року (далі - Стратегія) визначено ряд заходів, що передбачають формування нормативного підґрунтя для реформування житлових програм, їх удосконалення з метою максимальної адаптації до умов сьогодення, а також збільшення фінансування житлових програм та залучення максимальної кількості джерел фінансування.

Задля досягнення мети та керуючись Стратегією, Держмолодьжитло ставить перед собою відповідні цілі та затверджує Плани роботи установи на рік, вживає всіх заходів для їх виконання.

Сфера діяльності підприємства за географічним розташуванням та галузевим спрямуванням.

З метою виконання покладених завдань Держмолодьжитлом утворено 24 регіональні управління та Іпотечний центр у м. Києві та Київській області, які є окремими юридичними особами:

- Вінницьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Волинське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Дніпропетровське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Донецьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Житомирське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Закарпатське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Запорізьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Івано-Франківське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Іпотечний центр у м. Києві та Київській області Держмолодьжитла;
- Кіровоградське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Луганське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Львівське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Одеське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Полтавське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Рівненське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Сумське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Тернопільське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Харківське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Херсонське регіональне управління Держмолодьжитла;

- Хмельницьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Черкаське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Чернівецьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Чернігівське регіональне управління Держмолодьжитла;
- АР Крим регіональне управління Держмолодьжитла;

Результати діяльності регіональних управлінь включаються в консолідовану фінансову звітність, починаючи з дати створення.

Держмолодьжитло має регіональні управління в усіх областях України, через які забезпечує виконання державних та місцевих програм будівництва та придбання житла.

Держмолодьжитло та його регіональні управління є відповідальними виконавцями державних та місцевих житлових програм.

У 2019 році діяло 118 місцевих програм забезпечення житлом окремих категорій населення та 179 порядків до них.

Зокрема, у 2019 році було прийнято 12 місцевих програм: з них 5 програм забезпечення молоді житлом, 2 програми забезпечення житлом учасників АТО та ВПО; 5 комплексних програм забезпечення житлом різних категорій громадян.

Послуги, що надаються підприємством.

Держмолодьжитло є відповідальним виконавцем державних та місцевих житлових програм, а саме:

- Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013-2020 роки, постанова КМУ від 24.10.2012 року № 967;
- Порядок надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, постанова КМУ від 10.10.2018 року № 819;
- Порядок часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, постанова КМУ від 04.06.2003 року № 853;
- Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, постанова КМУ від 25.04.2012 року № 343;
- Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на будівництво (придбання) житла для науково-педагогічних та педагогічних працівників, постанова КМУ від 14.05.2008 року № 453;
- Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства, постанова КМУ від 31.05.2012 року № 599;

- Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/ або учасникам проведення операції Об'єднаних сил(ООС) на придбання житла, постанова КМУ від 27.11.2019 року № 980;

- 118 місцевих програм забезпечення житлом окремих категорій населення та 179 порядків до них.

Механізми, реалізацію яких забезпечує Держмолодьжитло в рамках реалізації державних та місцевих програм:

Механізми, реалізацію яких забезпечує Держмолодьжитло в рамках реалізації державних та місцевих програм:

надання пільгових довготермінових державних кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) або придбання житла:

- вік кожного з членів молодої сім'ї (чоловік та дружина), саодинокого молодого громадянина становить до 35 років включно;

- відсоткова ставка за користування кредитом 3 відсотки річних, при цьому відсотки не нараховуються військовослужбовцям – з початку і до закінчення особливого періоду, резервістам та військовозобов'язаним – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби;

- сім'ї з дітьми звільняються від сплати відсотків за користування кредитом та погашається 25% (2 дітей) або 50% (3 і більше дітей) суми зобов'язань за кредитом;

- строк надання кредиту становить до 30 років;

- молода сім'я, саодинокий молодий громадянин відповідає вимогам щодо платоспроможності;

- молода сім'я (чоловік та дружина), саодинокий молодий громадянин перебуває на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов:

- передбачає компенсацію позичальнику 13 процентів за користування кредитом, наданим банком на будівництво або придбання житла;

часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла:

- компенсація надається у розмірі облікової ставки НБУ;

надання державної підтримки громадянам для будівництва (придбання) доступного житла:

- передбачає надання за рахунок держави безповоротної допомоги у розмірі 30 або 50 відсотків від нормативної вартості житла;
пільгове кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;

- передбачає кредитування переважно ОСББ для проведення ремонту, реконструкції об'єктів житлово-комунального господарства, у першу чергу для енергоефективних проектів;

кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян на будівництво (реконструкцію) і придбання житла за рахунок коштів статутного капіталу (власних коштів) Держмолодьжитла:

- вік кожного з членів молодої сім'ї (чоловік та дружина), одинокого молодого громадянина становить до 35 років включно;
- відсоткова ставка за користування кредитом встановлюється у розмірі облікової ставки Національного банку, що діє на момент прийняття рішення про надання кредиту, при цьому відсотки не нараховуються військовослужбовцям – з початку і до закінчення особливого періоду, резервістам та військовозобов'язаним – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби;
- строк надання кредиту становить до 20 років;
- молода сім'я, одинокий молодий громадянин відповідає вимогам щодо платоспроможності;
- молода сім'я (чоловік та дружина), одинокий молодий громадянин перебуває на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов або у кожного з членів молодої сім'ї, одинокого молодого громадянина відсутнє у власності житло, або кожний з членів сім'ї володіє на праві власності житловою площею, що не перевищує 13,65 квадратного метра;

надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/ або учасникам проведення операції Об'єднаних сил (ООС) на придбання житла;

- кандидати, на яких поширюється дія Закону України "Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб";
- кандидати, на яких поширюється дія пунктів 19 або 20 частини першої статті 6 або пунктів 11-14 частини другої статті 7 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту";
- кандидат відповідає вимогам щодо платоспроможності;
- строк надання кредиту становить до 20 років;
- відсоткова ставка за користування кредитом 3 відсотки річних, при цьому відсотки не нараховуються військовослужбовцям – з початку і до закінчення особливого періоду, резервістам та військовозобов'язаним – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби;

- умови надання кредиту, не поширюються на осіб, які за рахунок бюджетних коштів отримали державну підтримку або грошову компенсацію, або кредити на пільгових умовах на будівництво (придбання) житла;
 - кредит, що надається є прямим, адресним (цільовим) і здійснюється у межах бюджетних асигнувань та надається лише один раз;
- надання пільгових довготермінових кредитів на будівництво (реконструкцію) або придбання житла іншим категоріям громадян (учасники АТО, військовослужбовці та інші, педагогічні, науково-педагогічні працівники, працівники бюджетної сфери та інші).

2. Результати діяльності

Зведений кошторис на 2019 рік відповідно до Статуту Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», погоджений рішенням правління Держмолодьжитла від 22.01.2019 (протокол № 8) та 25.02.2019 Мінрегіоном на загальну суму 68 639,0 тис. грн., у тому числі:

- 6 850,0 тис. грн. або 10,0% – надходження з державного бюджету на фінансову підтримку для забезпечення обслуговування пільгових довгострокових кредитів, наданих з державного бюджету молодим сім'ям на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, та договорів часткової компенсації відсотків;

- 7 040,2 тис. грн. або 10,2% – надходження з місцевих бюджетів на покриття витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням пільгових довготермінових кредитів, наданих за рахунок коштів місцевих бюджетів;

- 5 813,5 тис. грн. або 8,5% - надходження минулих років (залишок коштів на початок року);

- 48 935,2 тис. грн. або 71,3 % - надходження з інших джерел (без урахування внутрішніх розрахунків між Держмолодьжитлом та регіональними управліннями на суму 11 000,3 тис. грн.).

Протягом звітного року вносились зміни до планових показників кошторисів Держмолодьжитла та його регіональних управлінь шляхом затвердження довідок про зміни до кошторисів, що передбачено п. 4.5 Порядку, та збільшено дохідну частину кошторисів на 2019 рік на 9 695,5 тис.грн.

Збільшення планових надходжень поточного року з інших джерел відбулось на загальну суму 7 308,6 тис.грн. Одночасно, планові показники надходжень за деякими напрямками було зменшено на загальну суму 1 852,0 тис.грн.

Фактичне виконання дохідної частини кошторису

Фактично за звітний період доходи нараховані у сумі 71 900,8 тис.грн., що на 883,5 тис.грн. або 12,1% менше планового показника надходжень на 2019 рік (з урахуванням змін та без урахування надходжень минулих років).

Фактично надійшло/відкрито асигнування за звітний період у обсязі 67 629,2 тис.грн. або 92,9 % від планової суми надходжень 2019 року (без урахування залишку коштів на початок року (5 550,2 тис.грн.) та внутрішніх розрахунків), у тому числі:

- 6 849,8 тис.грн. або 77,4% від відповідного планового показника – надходження з державного бюджету на фінансову підтримку;
- 9 276,0 тис. грн. або 97,2 % відповідного планового показника (з урахуванням змін) – асигнування з місцевих бюджетів на покриття витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням пільгових кредитів;
- 51 503,4 тис. грн. або 94,7 % від планового показника (з урахуванням змін) – інші (небюджетні) надходження.

У порівнянні з показниками відповідного періоду минулого року сума фактичних надходжень збільшилась на 9 288,3 тис. грн. або 15,9% (без урахування розрахунків між Держмолодьжитлом та регіональними управліннями) (таблиця 2.1).

Таблиця 2.1. Фактичні надходження за 2019 рік

№ з/п	Джерело надходжень	Фактично надійшло / відкрито асигнування за рік, тис.грн.		Відхилення	
		2018 р.	2019 р.	+/-, тис.грн.	%
1.	Державний бюджет (фінансова підтримка)	6 849,7	6 849,8	0,1	
2.	Місцеві бюджети (обслуговування договорів)	8 419,0	9 276,0	857,0	10,2
3.	Інші джерела	43 072,2	51 503,4	8 431,2	19,6
Разом		58 340,9	67 629,2	9 288,3	15,9

Обсяг фактичних надходжень фінансової підтримки з державного бюджету не змінився.

Сума, отримана регіональними управліннями Держмолодьжитла на обслуговування пільгових кредитів, наданих за рахунок коштів місцевих бюджетів, збільшилась у порівнянні з фінансуванням минулого року на 857,0 тис.грн. або 10,2% та склала 9 276,0 тис. грн., у тому числі:

- на обслуговування пільгових кредитів, наданих молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам – 8 121,5 тис.грн.,
- на обслуговування пільгових кредитів, наданих іншим категоріям громадян (учасники АТО, ВПО, науково-педагогічні працівники та ін.) – 1 154,5 тис. грн.

Надходження з місцевих бюджетів у 2019 році складають у загальній сумі 252,6 млн.грн., що на 23,6 млн.грн. більше ніж у 2018 році (229,0

млн.грн.). Надходження з місцевих бюджетів на надання пільгових довготермінових кредитів збільшено у порівнянні з відповідним періодом минулого року на 54,2%. Так, за 2018 рік на надання пільгових кредитів за місцевими програмами було спрямовано 146,8 млн. грн., відповідна сума за 2019 року склала 226,4 млн.грн.

Сума, що була виділена за 2019 рік місцевими бюджетами на покриття витрат пов'язаних з обслуговуванням пільгових кредитів склала 4,1% від суми фінансування на надання пільгових кредитів та придбання житла.

Найбільші суми на програми пільгового кредитування молоді були виділені бюджетами Миколаївської (27,2 млн. грн.), Харківської (23,8 млн.грн.), Львівської (15,8 млн.грн.), Запорізької (14,5 тис.грн.) та Полтавської (14,4 млн.грн.) областей.

На програми пільгового кредитування інших категорій громадян кошти були виділені бюджетами Харківської (39,0 млн.грн.), Черкаської (15,5 млн.грн.), Одеської (6,4 млн.грн.), Тернопільської та Луганської (по 2,9 млн.грн.), Запорізької (2,7 млн.грн.) та Вінницької (0,8 млн.грн.) областей.

У розрізі інших джерел надходжень планові показники за 2019 рік виконано наступним чином (таблиця 2.2.):

Таблиця 2.2. Дані щодо планових показників та фактичного виконання надходжень за рахунок інших джерел Держмолодьжитла та регіональних управлінь за 2019 рік

№ з/п	Показники	План		Виконано		Відхилення	
		затверджено	затверджено з урах. змін	нараховано	надійшло	надійшло від затверджено з урах. змін	надійшло від нараховано
1	2	3	4	5	6	7=6-4	8=6-5
1.	Надходження при виконанні програми будівництва (придбання) доступного житла	1 644,5	4 876,6	5 329,8	3 240,1	-1 636,5	-2 089,7
2.	Від діяльності ФФБ	632,5	790,7	816,7	790,3	-0,4	-26,4
3.	Плата за надання страхових агентських послуг	4 666,6	4 908,2	4 381,8	4 300,1	-608,1	-81,7
4.	Плата банків за надання послуг по договорах часткової компенсації відсотків (постанова	510,9	496,2	394,6	402,2	-94,0	7,6

	КМУ від 04.06.2003 № 853)						
5.	За супроводження договорів про надання часткової компенсації процентів (постанова КМУ від 25.04.2012 № 343)	4 325,5	4 370,1	4 490,9	4 455,4	85,3	-35,5
6.	За надання позичальникам послуг, пов'язаних з наданням кредиту (укладання та первинне оформлення)	581,4	1 433,6	1 451,1	1 334,8	-98,8	-116,3
7.	Відсотки за користування кредитами, наданими за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу)	30 242,0	28 557,2	29 757,4	28 315,0	-242,2	--1 442,4
8.	Відсотки за користування пільговими кредитами, які надані юридичним особам (постанова КМУ від 31.05.2012 № 599)	125,1	117,9	133,0	117,5	-0,4	-15,5
9.	За супровід кредитних договорів/ Часткова компенсація витрат по управлінню кредитними коштами	3 772,9	3 627,6	3 496,8	3 359,7	-267,9	-137,1
10.	За виконання функцій, визначених договором про співробітництво з забудовником	586,8	1 016,6	859,0	927,8	-88,8	68,8
11.	Відсотки банку	512,1	1 056,6	1 264,0	1 255,8	199,2	-8,2
12.	Штрафи, пеня	25,4	290,8	312,6	327,9	37,1	15,3
13.	Інші	1 309,6	2 849,8	3 087,5	2 676,7	-173,1	-410,8
РАЗОМ		48 935,2	54 391,9	55 775,0	51 503,4	-2 888,5	-4 271,6

Фактичне виконання витратної частини кошторису

За рахунок надходжень Держмолодьжитла Зведеним кошторисом (без змін) на 2019 рік планувалось проведення річних витрат на суму 68 639,0 тис.грн.

У зв'язку із зміною планового обсягу надходжень планові витрати Держмолодьжитла на 2019 рік було збільшено на відповідну суму 9 695,5 тис. грн., у тому числі:

- збільшено витрати на оплату праці на 6 998,3 тис.грн., поточні витрати (крім оплати праці) на 968,7 тис.грн. та капітальні інвестиції на 1 728,5 тис.грн.

Таким чином, планова сума витрат з урахуванням змін на 2019 рік склала 78 334,5 тис.грн., з них планувалось спрямувати на:

- оплату праці (заробітна плата та нарахування) – 63 166,4 тис.грн, що складає 80,6 % від загального планового обсягу витрат;
- поточні витрати (крім оплати праці) – 11 168,2 тис.грн., що складає 14,3% від загального планового обсягу витрат;
- капітальні інвестиції – 4 000,0 тис.грн. або 5,1% від загального планового обсягу витрат.

Витрати Держмолодьжитла були нараховані у сумі 63 818,6 тис.грн., фактично перераховано – 65 169,8 тис.грн., що становить 83,2% від планового показника на 2019 рік (з урахуванням змін). Здійснення витрат у менших ніж планувалось обсягах пов'язано зі станом виконання дохідної частини кошторису та збільшенням перехідного залишку коштів. У порівнянні з відповідним періодом минулого року обсяг коштів перерахованих на оплату витрат збільшився на 8 230,5 тис.грн. або 14,5% (таблиця 2.3).

Таблиця 2.3. Напрямки витрат за 2019 рік

№ з/п	Напрямок витрат	Фактично перераховано за рік, тис.грн.		Відхилення	
		2018 р.	2019 р.	+/-, тис.грн.	%
1.	Оплата праці (заробітна плата та нарахування)	48 616,0	56 514,5	7 898,5	16,2
2.	Поточні витрати (крім оплати праці)	7 780,7	7 730,4	-50,3	-0,6
3.	Капітальні інвестиції	542,5	924,9	382,4	в 1,7 рази
Разом		56 939,3	65 169,8	8 230,5	14,5

На оплату праці перераховано за 2019 рік 56 514,5 тис.грн., що відповідає 89,5% планового показника (з урахуванням змін) та на 7 898,5 тис.грн., або 16,2% більше ніж було перераховано на відповідні витрати за 2018 рік (48 616,0 тис. грн.).

Гранична чисельність працівників Держмолодьжитла затверджена рішенням правління Держмолодьжитла від 11.12.2019 (протокол № 142) та погоджено Мінрегіоном 07.12.2019 у кількості 280 одиниць.

Штатна чисельність працівників на початок 2019 року склала 257 одиниць, на кінець – на 9 одиниць менше або 248 одиниці.

Дані щодо динаміки зміни чисельності та рівня заробітної плати працівників за 2017 – 2019 роки наведені у таблиці 2.4.

Таблиця 2.4. Динаміка зміни чисельності та рівня заробітної плати працівників за 2017 – 2019 роки

Працівників за 2017-2019 роки											
/п	Показник	На кінець року			За 2019 р.	Відхилення					
		2016	2017	2018		до 2016 р.		до 2017 р.		до 2018 р.	
						+/-	%	+/-	%	+/-	%
	2	3	4	5	6	7=6-3	8	9=6-4	10	11=6-5	12
1.	Штатна чисельність працівників	268	257	257	248	-20	-7,5	-9	-3,5	-9	-3,5
2.	Середньооблікова чисельність, од.	238	222	221	218	-20	-8,4	-4	-1,8	-3	-1,4
3.	Середня заробітна плата по Держмолодьжитлу, грн.	8 085	11 854	14 772	17 687	9 602	118,8	5 833	49,2	2 915	19,7
4.	Середня заробітна плата по Україні, грн.	5 183	7 104	8 865	10 497	5 314	102,5	3 393	47,8	1 632	18,4
5.	Середня заробітна плата працівників фінансової діяльності по Україні, грн.	10 227	12 865	16 161	19 132	8 905	87,1	6 267	48,7	2 971	18,4

Середньомісячна заробітна плата працівників Держмолодьжитла за звітний період із розрахунку на середньооблікову кількість штатних працівників з урахуванням фактичної зайнятості (218 од.) склала 17 687 грн., середньомісячна заробітна плата працівників фінансової діяльності по Україні за січень–грудень 2019 року склала 19 132 грн. За результатами 2018 року середньомісячна заробітна плата працівників Держмолодьжитла складала 14 772 грн.

Сума перерахована на видатки на оплату праці за рахунок коштів державного бюджету (заробітна плата та нарахування) склала за 2019 рік 6 834,5 тис. грн., що покриває лише 12,1% загальної суми витрат на оплату праці та із розрахунку на середньооблікову чисельність забезпечило 2 148,5 грн. на одного працівника заробітної плати (без нарахувань) в місяць.

Середньооблікова чисельність працівників зменшилась протягом 2019 року на 3 од. або 1,4%, а з 2017 року на 20 од. Середня заробітна протягом 2019 року плата збільшилась на 2 915 грн. або на 19,7%.

На поточні витрати (крім оплати праці) було перераховано 7 730,4 тис. грн. або 69,2% від затвердженого плану (з урахуванням змін) (таблиця 5), нараховано відповідні витрати у сумі 7 306,2 тис.грн. Різниця між

нарахованою та перерахованою сумами пов'язана з нарахуванням витрат при списанні матеріальних цінностей та наявністю поточної заборгованості (таблиця 2.5.)

Таблиця 2.5. Фактичні перерахування за видами витрат за 2019 рік

№ з/п	Показник витрат	Фактично перераховано за рік, тис.грн.		Відхилення	
		2018 р.	2019 р.	+/-, тис.грн.	%
1.	Предмети, матеріали, обладнання та інвентар	1 513,3	1 512,7	-0,6	-0,04
2.	Оплата послуг (крім комунальних)	3 724,9	3 954,3	229,4	6,2
3.	Витрати на відрядження та витрати, пов'язані з підвищенням кваліфікації	643,6	522,1	-121,5	-18,9
4.	Оплата комунальних послуг та енергоносіїв	1 385,8	1 459,0	73,2	5,3
5.	Податки, збори, інші обов'язкові платежі	205,5	213,2	7,7	3,7
6.	Штрафи, пеня, неустойки	12,2	9,9	-2,3	-18,9
7.	Інші поточні витрати	295,4	59,2	-236,2	-80,0
Разом		7 780,7	7 730,4	-50,3	-0,6

У порівнянні з відповідним періодом минулого року поточні витрати (крім оплати праці) зменшились на 50,3 тис.грн. або 0,6%.

За 2019 рік Держмолодьжитлом отримано прибуток в сумі 4 760 тис. грн.

3. Ліквідність та зобов'язання

Таблиця 3.1. Грошові кошти та їх еквіваленти

(тис. грн.)			
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Готівкові кошти	28 173	33 555

2	Кошти на рахунках банків України, в т.ч.	28 173	33 555
2.1.	Кошти на рахунках Державного казначества	8 790	24 179
3	Усього грошових коштів та їх еквівалентів	28 173	33 555

Таблиця 3.2. Поточні фінансові інвестиції

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Кошти, розміщені на депозитних рахунках в банках України	600	0
2	Усього	600	0

Відповідно до розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (далі – Комісія) від 08.08.2017 року № 3386 « Про затвердження Положення про обов’язкові критерії та фінансові нормативи, а також вимоги, що обмежують ризики в діяльності фінансових компаній-управителів при здійсненні діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об’єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю», встановлюються нормативи діяльності, критерії відповідності Держмолодьжитла нормам, встановленим цим розпорядженням та порядок їх розрахунків за напрямком діяльності Держмолодьжитла - «Надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів» та «Залучення коштів установників управління майном для фінансування об’єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю».

Таблиця 3.3. Обов’язкові критерії і нормативи достатності

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Співвідношення основного та власного капіталу(Значення нормативу $K_{л осн} \geq K_{л власн} - K_{л осн}$)	484 060	431 410
2	Коефіцієнт платоспроможності (Нормативне значення $\geq 10\%$)	120,9	120,9
3	Коефіцієнт короткострокової ліквідності(Нормативне значення $\geq 20\%$)	51,04	70,59

4. Соціальні аспекти та кадрова політика

Загальна кількість працівників та частка жінок на керівних посадах

Станом на 31.12.2019 року загальна кількість працівників Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» становила 211 особу.

Станом на 31.12.2019 року займають керівні посади 53 жінки, тому числі центральний апарат Держмолодьжитла - 15 жінок; у регіональних управліннях/Іпотечному центрі - 38 жінок.

Навчання та освіта персоналу

Протягом року працівники Держмолодьжитла беруть участь у професійній перепідготовці, навчанні, підвищенні рівня кваліфікації та інших навчальних заходах у межах фінансових можливостей, а саме:

- головний бухгалтер Держмолодьжитла закінчила Державний вищий навчальний заклад «Університет банківської справи» та здобула кваліфікацію: ступінь вищої освіти магістр за спеціальністю облік і оподаткування;
- головний бухгалтер та заступник головного бухгалтера Держмолодьжитла пройшли навчання за програмою підвищення кваліфікації головних бухгалтерів фінансових компаній-управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю, а також склали екзамени на відповідність знань професійним вимогам за програмою підвищення кваліфікації головних бухгалтерів фінансових компаній-управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю;
- заступник голови правління пройшов навчання за програмою підвищення кваліфікації керівників фінансових компаній, які надають фінансові послуги з надання коштів у позику, у тому числі і на умовах фінансового кредиту, надання послуг з фінансового лізингу, надання послуг з факторингу, надання гарантій та поручительств, адміністрування фінансових активів для придбання товарів у групах та склав екзамени на відповідність знань професійним вимогам за програмою підвищення кваліфікації керівників фінансових компаній
- начальник юридичного управління пройшла стажування у Юридичному департаменті Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України;
- голова правління Держмолодьжитла, головний бухгалтер Держмолодьжитла, директори та головні бухгалтери регіональних управлінь Держмолодьжитла, пройшли навчання за програмою підвищення кваліфікації керівників та головних бухгалтерів фінансових компаній, які надають фінансові послуги з надання коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту за власні кошти, фінансового лізингу, факторингу, гарантій, поручительства, обміну валют, а також інших кредитних установ;
- уповноважена з антикорупційної діяльності Держмолодьжитла прийняла участь у навчальному семінарі організованому Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства

України та пройшла навчання за темою: «Електронне декларування та останні зміни в декларуванні». Прийняла участь в конференції «Нова антикорупційна стратегія для України» та семінарі «Запобігання та виявлення корупції»

Для працівників Держмолодьжитла було організована можливість на безоплатній основі приймати участь у наймасовішому соціальному проєкті, який стартував в Україні у 2017 році з вивчення іноземних мов "Lingva.Skills".

Екологічні аспекти

Для раціонального використання енергетичних ресурсів, а саме – електроенергії, встановлені та використовуються енергоекономічні електричні обігрівачі, електроенергія рахується лічильниками.

Вода використовується з дозаторами та аераторами, що скорочує витрати води, також встановлені лічильники води. Сміття, папір та інші відходи сортуються у спеціальні баки, які вивозяться спеціальними службами згідно договору з Державним підприємством "ДНДІАСБ".

Охорона праці та безпека

Складено та затверджено план проведення основних заходів з охорони праці на 2019 рік. Проводяться інструктажі з питань охорони праці: вступний, первинний, повторний, позаплановий. Призначено посадових осіб відповідальних з охорони праці в структурних підрозділах.

В квітні 2019 року проведено практичне-тематичне навчання на тему «Локалізація та гасіння пожеж» інспектором УОПІДуду ГУДСНС України в м. Києві.

В листопаді 2019 року проведено практичне-тематичне навчання на тему «Розвиток пожежі її гасіння, евакуація. Небезпечні знахідки» інспектором УОПІДуду ГУДСНС України в м. Києві.

Заходи з боротьби з корупцією

У 2019 році після завершенням чергового етапу е - декларування, уповноваженим з антикорупційної діяльності Держмолодьжитла проведено перевірку факту подання суб'єктами декларування, які працюють (працювали) в установі, декларацій шляхом пошуку та перегляду інформації в публічній частині Єдиного державного реєстру декларацій осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування на офіційному сайті Національного агентства з питань запобігання корупції (<https://public.nazk.gov.ua>), та встановлено загальну кількість поданих декларацій суб'єктами декларування (таблиця 1).

Таблиця 4.1. Звіт щодо кількості суб'єктів декларування Держмолодьжитла у яких виник обов'язок подати декларацію особи уповноваженої на виконання функції держави або місцевого самоврядування, за 2018 рік

Типи декларацій	Загальна кількість суб'єктів декларування	Встановлено факти несвоєчасного подання, неподання декларацій особи, уповноваженої на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, за 2018 рік (кількість)	Кількість повідомлень, наданих НАЗК про встановлені факти несвоєчасного подання, неподання декларацій особи, уповноваженої на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, за 2018 рік
Щорічна	111	0	0
Після звільнення	10	4	4

Також було встановлено факт неподання – 4 суб'єктами декларування декларацій (тип декларації - після звільнення).

На виконання пункту 6 Порядку перевірки факту подання суб'єктами декларування декларацій відповідно до Закону України «Про запобігання корупції» та повідомлення Національного агентства про випадки неподання чи несвоєчасного подання таких декларацій, затвердженого рішенням Національного агентства з питань запобігання корупції від 06.09.2016 № 19, зареєстрованого в Мін'юсті 15.11.2016 за №1479/29609, Держмолодьжитлом були надіслані повідомлення до Національного агентства про факт неподання чи несвоєчасного подання декларацій осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування.

Розпорядженням голови правління Держмолодьжитла від 04.11.2019 р. № 1749/11ел. створено Комісію з оцінки корупційних ризиків (далі – Комісія) на виконання частини другої статті 61 Закону України «Про запобігання корупції» та наказу Мінрегіону від 21.07.2017 р. № 178.

Комісією відповідно до вимог Методології оцінювання корупційних ризиків у діяльності органів влади, затвердженої рішенням Національного агентства від 02.12.2016 р. № 126, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 28.12.2016 р. за № 1718/29848, ідентифіковано корупційні ризики, здійснено їх формальне визначення та проведено оцінку виявлених корупційних ризиків.

У ході вивчення об'єктів дослідження були використані наступні джерела інформації: нормативно-правові акти, які регламентують діяльність Держмолодьжитла, посадові інструкції працівників, результати перевірок та аудитів, проведених контролюючими органами, публікації в засобах масової інформації та ін. За результатами оцінки корупційних ризиків в діяльності Держмолодьжитла, його регіональних управлінь/Іпотечного центру у м. Києві та Київській області, Комісією складено такі додатки до звіту за результатами

оцінки корупційних ризиків у діяльності Держмолодьжитла. Держмолодьжитлом забезпечено функціонування електронної скриньки antikor@fhb.kiev.ua. Розгляд повідомлень відбувається у відповідності до вимог Закону України «Про запобігання корупції» та Положення про порядок обробки та роботи з повідомленнями про порушення (повідомлень про корупцію). На виконання ст. 53 Закону України «Про запобігання корупції» в якій законодавчо закріплений захист викривачів та роботи із повідомленнями працівникам Держмолодьжитла повідомлено про існуючі канали для надсилання таких повідомлень, їх права та захист.

В 2019 році уповноваженим з антикорупційної діяльності проведено три навчальних семінари з питань запобігання корупції, та взято участь у проведенні службових розслідувань.

5. Ризики

Держмолодьжитло визнає кредитний ризик, як розмір очікуваних втрат (збитків) за фінансовим активом унаслідок дефолту боржника/контрагента.

Держмолодьжитло при з'ясуванні того, чи зазнав значного зростання кредитний ризик за фінансовим інструментом, враховує зміну ризику настання дефолту з моменту первісного визнання. При визначенні дефолту в цілях з'ясування ризику настання дефолту Держмолодьжитло застосовує спростовне припущення про те, що дефолт настає не пізніше, ніж фінансовий актив стане простроченим на 90 днів. Визначення дефолту, що використовується в цих цілях, застосовується послідовно до всіх фінансових інструментів, якщо не стане доступною інформація, яка вказує на доцільність застосування іншого визначення дефолту за конкретним фінансовим інструментом.

Станом на кожен звітний день Держмолодьжитло оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. Держмолодьжитло використовує інформацію про прострочення для з'ясування того, чи з моменту первісного визнання відбулося значне зростання кредитного ризику. У разі прострочення договірних платежів більш ніж на 30 днів приймається спростовне припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим активом зазнав значного зростання з моменту первісного визнання.

Держмолодьжитло здійснює контроль за ймовірністю виникнення ризиків шахрайств відносно перекручування фінансової звітності та незаконного привласнення активів (Таблиця 5.1.)

Таблиця 5.1. Чинники ризиків шахрайства

№ з/п	Чинники ризиків шахрайств	Ймовірність виникнення ризиків шахрайств	Види, обсяг та періодичність оцінки ризиків шахрайств
Відносно перекручування фінансової звітності			
1	Загальноекономічні, галузеві чи виробничі умови:		
	Високий ступінь конкуренції	відсутні	
	Значний спад споживчого попиту та збільшення банкрутств	відсутні	
	Операційні збитки, що можуть привести до банкрутства	відсутні	
	Нові облікові, законодавчі або регуляторні вимоги	відсутні	
2	На управлінській персонал здійснюється надмірний тиск щодо виконання вимог або очікування третіх сторін щодо:		
	Зростання рівня прибутковості або зміни відповідних тенденцій	відсутні	
	Необхідності отримання додаткового фінансування за рахунок позикових коштів або власного капіталу	відсутні	
	Можливості виконати вимоги зі сплати боргів		
3	Фінансові результати діяльності підприємства створюють загрози для особистого фінансового стану управлінського персоналу тому що:	відсутні	
	Управлінській персонал має значні фінансові інтереси на підприємстві	відсутні	
	Значна частина винагороди управлінському персоналу залежить від фінансових, операційних, та інших результатів діяльності підприємства	відсутні	
4	На управлінській персонал здійснюється надмірний тиск щодо виконання фінансових контрольних показників,	відсутні	

	встановлених вищим управлінським персоналом		
5	Характер галузі або вид діяльності підприємства		
	Значні обсяги операцій з пов'язаними сторонами	відсутні	
	Використання в діяльності ділових посередників	відсутні	
	Наявність банківських рахунків або операцій дочірніх підприємств в офшорних зонах	відсутні	
	Значна фінансова присутність або можливість домінувати в певному секторі бізнесу	відсутні	
	Значні обсяги незвичайних або надміру складних операцій	відсутні	
6	Неефективний моніторинг з боку управлінського персоналу внаслідок		
	Домінування в управлінському персоналі однієї особи або невеликої групи осіб за одночасної відсутності відповідних заходів контролю	відсутні	
	Неефективного нагляду вищого управлінського персоналу за системою внутрішнього контролю	відсутні	
7	Складна або організаційно нестабільна структура		
	Складність визначення власників підприємства	відсутні	
	Висока плинність управлінського персоналу, юристів, фінансистів	відсутні	
	Занадто складна організаційна структура	відсутні	
8	Недостатність компонент системи внутрішнього контролю внаслідок:		
	Невідповідного моніторингу заходів контролю	відсутні	
	Високих показників плинності та недостатньої кваліфікації відповідальних	відсутні	

	працівників бухгалтерії, фінансового управління, внутрішнього аудиту		
	Неефективних облікових та інформаційних систем	відсутні	Проводиться постійне удосконалення облікових та інформаційних систем
Відносно незаконного привласнення активів:			
1	Особисті фінансові зобов'язання управлінського персоналу або працівників, які мають доступ до грошових коштів або інших активів та є досяжними для незаконного привласнення	відсутні	
2	Погані стосунки між підприємством та працівниками, які мають доступ до грошових коштів або інших активів, досяжних для розкрадання: <ul style="list-style-type: none"> - Непідтверджені очікування працівників щодо винагороди за працю та інші; - Конфліктне звільнення; - Зміни у програмах мотивування або винагород працівників, які не відповідають їх очікуванням 	відсутні	
3	Великі суми грошових коштів у касах, місцях інкасування, в процесах обробки тощо	відсутні	
4	Статті запасів, що мають невеликий розмір, або велику вартість або великий попит	відсутні	Проведення інвентаризації відповідно до вимог законодавства
5	Вільно конвертовані цінні папери	відсутні	
6	Основні засоби, що мають невеликий розмір, але є високоліквідними	відсутні	Проведення інвентаризації відповідно до вимог законодавства
7	Недостатньо якісно організований та регламентований облік активів	відсутні	
8	Недоліки систем санкціонування та затвердження операцій з ТМЦ	відсутні	

9	Відсутність своєчасного та відповідного документування операцій	відсутні	
10	Відсутність обов'язкових відпусток для працівників, які виконують основні функції внутрішнього контролю	відсутні	
11	Неадекватний розподіл обов'язків щодо роботи з ТМЦ або недостатні незалежні перевірки	відсутні	

6. Перспективи розвитку

Перспективи подальшого розвитку підприємства

Держмолодьжитлом затверджено стратегічні напрямки розвитку установи на 2020 рік.

Ними визначено:

- забезпечення приросту рівня фінансування місцевих житлових програм, які реалізуються регіональними управліннями Держмолодьжитла, на рівні не нижче 15% до показників минулого року;
- забезпечення прийняття щонайменше 1 нової програми забезпечення житлом учасників АТО/ООС або внутрішньо переміщених осіб в тих регіонах, в яких такі програми відсутні, або 1 нової програми для інших категорій громадян, виконавцями за якими є регіональні управління;
- забезпечити передбачення в Бюджетній декларації на 2021 - 2023 роки компонентів та показників, що відповідають напрямкам діяльності Держмолодьжитла;
- забезпечення вирішення питання добудови проблемних об'єктів, інвестування будівництва яких здійснювалося, в тому числі, за участі коштів учасників житлових програм;
- підвищення рівня співпраці з міжнародними організаціями;
- залучення небюджетних джерел фінансування для реалізації проектів Держмолодьжитла (програмне забезпечення, житлові програми, нормативне забезпечення житлової політики тощо);
- проведення співпраці з Міністерством у справах ветеранів, тимчасово окупованих територій та внутрішньо переміщених осіб України з метою започаткування співпраці з Банком розвитку Ради Європи;
- забезпечення фінансування житлових програм з державного бюджету на рівні визначеному пропозиціями до бюджетних запитів;
 - підтримка взаємозв'язків з інститутами громадянського суспільства з метою підвищення рівня прозорості роботи Держмолодьжитла та доступності послуг Держмолодьжитла для громадян;

- гармонізація роботи Держмолодьжитла, регіональних управлінь/іпотечного центру до нормативів Національного банку України у зв'язку з прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг»;

- відновлення програм кредитування ОСББ на проведення заходів з енергоефективності та енергозбереження.

Удосконалення нормативного забезпечення реалізації програм Держмолодьжитла, зокрема в частині:

- удосконалення механізмів надання державної підтримки, пільгового кредитування молоді, порядку ведення черговості;
- удосконалення Статуту Держмолодьжитла;
- розробка та участь у розробці інших нормативно-правових актів з питань забезпечення житлом.

Голова правління

Головний бухгалтер



Сергій КОМНАТНИЙ

Наталія ПЕЧЕРСЬКА

