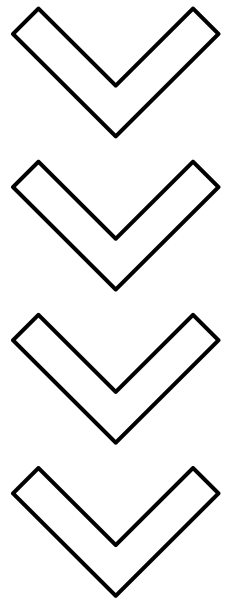


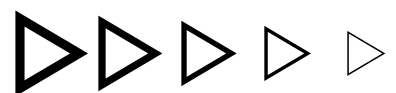
Житло для життя

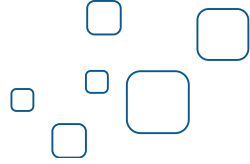
**ДЕРЖАВНА ПІДТРИМКА
БУДІВНИЦТВА ДОСТУПНОГО ЖИТЛА
ДЛЯ ВПО:
законодавство та практика**



НОРМАТИВНА БАЗА

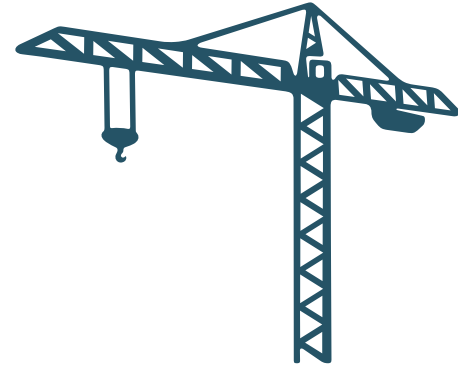
- Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»;
- Порядок надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом (далі – Порядок № 819) та Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 819. 1





ПРОГРАМА ДОСТУПНОГО ЖИТЛА ДЛЯ ВПО

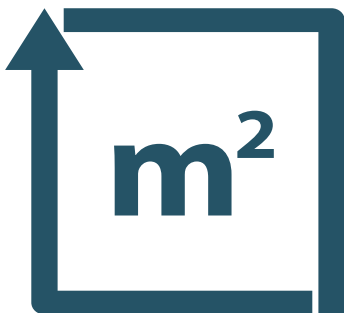
Державна підтримка будівництва доступного житла, відповідно до ст. 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», передбачає, що доступне житло - збудовані і ті, що будуються за державної підтримки, житлові будинки (комплекси) та квартири.



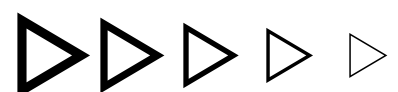
Державна підтримка будівництва доступного житла полягає у сплаті державою 30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або наданні пільгового іпотечного житлового кредиту.

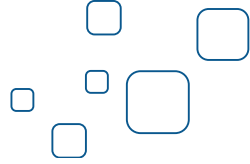
Державна підтримка у розмірі 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту надається особам, на яких поширюється дія пунктів 19-24 частини першої статті 6, пунктів 10-15 частини другої статті 7 та абзаців другого, четвертого і шостого частини першої статті 10-1 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту", а також внутрішньо переміщеним особам, на яких поширюється дія Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб».

Право на отримання державної підтримки надається громадянам, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства.



Державна підтримка надається з розрахунку не більш як 21 квадратний метр на одну особу та додатково 10,5 квадратних метра загальної площі житла на сім'ю. Решту вартості житла сплачує громадянин, який уклав договір про будівництво (придбання) доступного житла, за власні кошти.





Пільговий іпотечний житловий кредит - фінансовий кредит, що надається громадянину для будівництва або придбання доступного житла уповноваженим банком, рефінансування якого здійснює Державна іпотечна установа або Національний банк України, чи фінансовою установою - виконавцем державної цільової програми будівництва (придбання) доступного житла.

Державна підтримка для будівництва (придбання) доступного житла надається сім'ям та самотніми громадянами лише один раз. Право на отримання такої підтримки вважається використаним з моменту отримання громадянином такого житла у власність.

Державна підтримка будівництва (придбання) доступного житла здійснюється за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів.

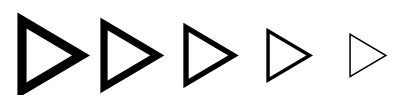
Кошти, передбачені у державному бюджеті на надання державної підтримки, використовуються з урахуванням оптимізації кількості бюджетних програм шляхом концентрації видатків за єдиним головним розпорядником бюджетних коштів, визначених законом про Державний бюджет України на відповідний рік.

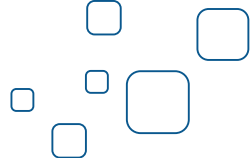
Контроль за будівництвом та прийняттям в експлуатацію об'єктів доступного житла покладено на Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київську і Севастопольську міські державні адміністрації та центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю.



Архітектурно-планувальні і технічні вимоги до доступного житла встановлюються державними будівельними нормами з обов'язковим урахуванням вимог до енергозбереження.

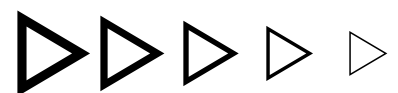
Доступне житло використовується лише за призначенням відповідно до встановлених Кабінетом Міністрів України правил користування приміщеннями житлових будинків.

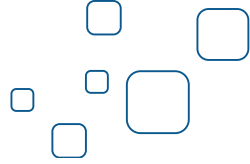




Умови здешевлення вартості будівництва доступного житла створюються шляхом:

- надання органами місцевого самоврядування в користування забудовнику земельної ділянки під будівництво доступного житла без проведення аукціону з установленням річного розміру плати за користування земельними ділянками на рівні розміру плати за землю, що встановлюється Податковим кодексом України. Проектні та будівельно-монтажні роботи на таких земельних ділянках повинні розпочатися не пізніше ніж за три роки з дня надання земельної ділянки. У разі недотримання цього строку земельна ділянка повертається у власність органам місцевого самоврядування;
- визначення архітектурно-планувальних та технічних норм і вимог до доступного житла;
- здешевлення іпотечних житлових кредитів шляхом здійснення рефінансування уповноважених банків Національним банком України або Державною іпотечною установою під заставу облігацій, емітованих такою установою під державну гарантію;
- зменшення податкового навантаження на громадян через поширення механізму податкового кредиту на видатки, понесені ними для будівництва (придбання) доступного житла;
- використання економічних і теплоефективних проектів житлових будинків масового застосування на основі проектів повторного використання;
- залучення до виконання робіт технопарків, технополісів та зон інвестиційно-інноваційного розвитку, створених у регіонах;
- застосування раціональних конструктивних та інженерних рішень, запровадження енергоефективних інноваційних технологій, у тому числі нанотехнологій;
- використання місцевої сировини, матеріалів і виробів вітчизняного виробництва.





До участі у фінансуванні будівництва (придбання) доступного житла допускаються фінансові установи, що:

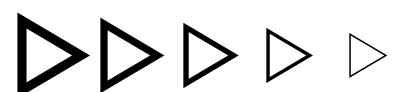
- мають досвід іпотечного кредитування на будівництво житла не менш як три роки;
- здійснюють іпотечне кредитування за методологічними вимогами, встановленими Державною іпотечною установою.

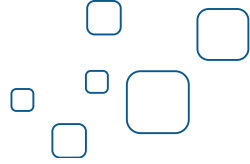
Процентна ставка фінансування за кредитами на будівництво (придбання) доступного житла встановлюється у розмірі облікової ставки Національного банку України плюс два відсотки, а в разі надання кредитів за рахунок бюджетних коштів фінансовою установою - виконавцем державної цільової програми будівництва (придбання) доступного житла - у розмірі 7 відсотків річних.



Для розрахунку обсягу державної підтримки вартість 1 кв. метра загальної площі житла не повинна перевищувати граничну вартість 1 кв. метра житла. Гранична вартість 1 кв. метра загальної площі житла для м. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова не може перевищувати опосередковану вартість, яка визначається Мінінфраструктури відповідно до Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, затвердженого наказом Держбуду від 27 вересня 2005 р. № 174, збільшену в 1,75 раза, для міст - обласних центрів, а також міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб - 1,5 раза, для міст обласного значення з населенням від 100 тис. до 300 тис. - 1,25 раза, для інших населених пунктів - опосередковану вартість у відповідній області, а для населених пунктів, які розташовані на відстані до 15 кілометрів від меж обласних центрів та м. Києва, - 1,5 раза.

Одержувачі державної підтримки самостійно обирають об'єкти, на будівництво яких можуть спрямовуватися кошти державної підтримки, а також новозбудовані об'єкти (далі - об'єкти фінансування).





При цьому забудовники, продавці, управителі, замовники (далі - забудовники) повинні відповідати таким критеріям:

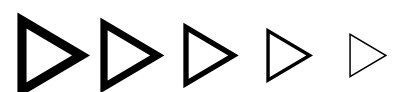
- щодо забудовників не порушено провадження у справі про банкрутство/ забудовники не перебувають у стані припинення;
- наявність дозвільних документів на виконання будівельних робіт відповідного об'єкта, що відповідають вимогам законодавства (повідомлення про початок виконання будівельних робіт/дозвіл 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;
- строк прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта житлового будівництва підтверджено забудовником документально та не перевищує 12 місяців з дати укладення одержувачем державної підтримки із забудовником договору про придбання житла;
- вартість будівництва або продажу 1 кв. метра не перевищує граничну вартість, визначену пунктом 5 цього Порядку.

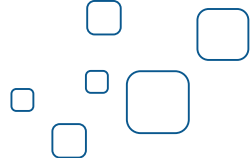


АЛГОРИТМ УЧАСТІ У ПРОГРАМІ

Право на державну підтримку мають:

- 1) особи, які перебувають на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, та члени їх сімей, які перебувають на такому обліку;
- 2) особи, у яких відсутня на праві власності житлова площа, та члени їх сімей, у яких відсутня на праві власності житлова площа, за умови, що такі особи та члени їх сімей не мали у власності житлової площі протягом останніх трьох років до моменту звернення;



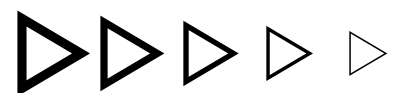


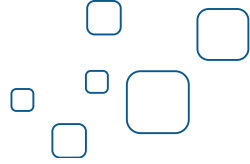
3) особи, які мають у власності житлову площу (крім власності, розташованої на території, що є тимчасово окупованою відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України", на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2014 р. № 1085, що не перевищує 13,65 кв. метра, та члени їх сімей, які мають у власності житлову площу, що не перевищує 13,65 кв. метра на одну особу;

4) особи, відомості про яких відповідно до вимог Закону України "Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб" внесені до Єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб, якщо такі особи не мають у власності та не мали у власності протягом останніх трьох років іншої житлової нерухомості, ніж та, що розташована на території, визначеній тимчасово окупованою територією відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України", та на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2014 р. № 1085, або житло яких зруйноване чи непридатне для проживання внаслідок проведення антитерористичної операції.



Середньомісячний грошовий дохід кандидатів, зазначених у підпунктах 1-4 цього пункту (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, відсотки, роялті, дохід від відчуження цінних паперів і корпоративних прав), разом з доходом членів їх





сім'ей з розрахунку на одну особу не повинен перевищувати трикратного розміру середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні, розрахованого згідно з даними, визначеними Держстатом.

Внутрішньо переміщена особа отримує державну підтримку для забезпечення доступним житлом з урахуванням місця проживання, засвідченого довідкою про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи.

Розгляд пропозицій щодо формування переліку осіб, що претендують на отримання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла (далі - перелік кандидатів), та переліку осіб, що у поточному році отримують державну підтримку для будівництва (придбання) доступного житла (далі - перелік одержувачів державної підтримки), на відповідність вимогам цього Порядку здійснюється комісією, склад якої затверджується Мінінфраструктури (далі - комісія).

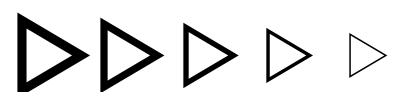


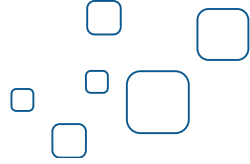
До складу комісії включаються за згодою представники Мінреінтеграції.

Комісія за результатами розгляду наданої Держмолодьжитлом інформації про осіб, яким у поточному році буде надана державна підтримка відповідно до цього Порядку за регіонами із зазначенням категорій громадян, розміру державної підтримки та даних про об'єкт, що придбавається, схвалює перелік одержувачів державної підтримки та розмір державної підтримки, яка буде надана у поточному році за рахунок бюджетних коштів. Перелік одержувачів державної підтримки формується з урахуванням черговості звернення кандидата з відповідною заявою до регіонального управління Держмолодьжитла.

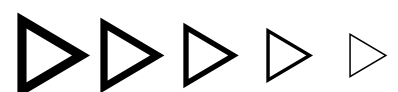
ЕТАП 1. ПОДАЧА ДОКУМЕНТІВ

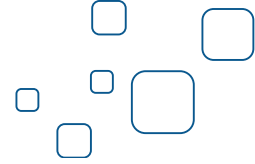
Для отримання державної підтримки її одержувач подає регіональному управлінню Держмолодьжитла такі документи:





1. заяву про надання державної підтримки;
2. копії документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство повнолітніх членів сім'ї;
3. у разі відсутності у документах, що посвідчують особу та підтверджують громадянство, відомостей про зареєстроване місце проживання - довідку про реєстрацію місця проживання, видану органом реєстрації відповідно до Закону України "Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні" (крім осіб, місце проживання яких зареєстроване на тимчасово окупованих територіях Автономної Республіки Крим, м. Севастополя, Донецької та Луганської областей);
4. копію реєстраційного номера облікової картки платника податків (не подається фізичними особами, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідному органу доходів і зборів і мають відмітку в паспорті);
5. витяг з Державного реєстра речових прав на нерухоме майно про наявність, або відсутність у власності житла;
6. довідку про перебування на квартирному обліку (у разі перебування на обліку, крім внутрішньо переміщених осіб і членів їх сімей);
7. документи, необхідні для визначення платоспроможності (довідки з місця роботи та відомості з Державного реєстру фізичних осіб - платників податків про суми виплачених доходів та утриманих податків, що надаються органами доходів і зборів, повнолітніх членів сім'ї одержувача державної підтримки, а також інші документи, що підтверджують доходи членів сім'ї одержувача державної підтримки);
8. письмову згоду кожного повнолітнього члена сім'ї, на якого розраховується розмір державної підтримки щодо включення їх у розрахунок державної підтримки (у довільній формі);
9. документи, що підтверджують родинні стосунки між особами, на яких розраховується розмір державної підтримки, які разом з ним проживають або зареєстровані;





10. лист від забудовника про намір подальшого укладення з одержувачем державної підтримки договору про придбання житла, в якому визначається вартість та площа житла, що буде придбано, зокрема за рахунок державної підтримки;
11. копії документів, отримані від забудовника відповідно до пункту 8 цього Порядку, завірені в установленому законодавством порядку;



12. акт технічного стану житла (для внутрішньо переміщених осіб, житло яких розташоване на території України, на якій органи державної влади здійснюють свої повноваження у повному обсязі та яке зруйноване чи непридатне для проживання у зв'язку з проведенням антитерористичної операції).

13. Внутрішньо переміщена особа також подає копію довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 1 жовтня 2014 р. № 509 "Про облік внутрішньо переміщених осіб" копії відповідних довідок членів її сім'ї.

14. Особи, на яких поширюється дія пунктів 19 і 20 частини першої статті 6 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту", подають копію посвідчення учасника бойових дій та довідку з Єдиного реєстру учасників антитерористичної операції.

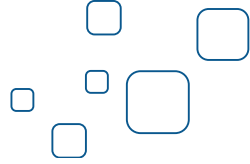
15. Особи, на яких поширюється дія пунктів 10-14 частини другої статті 7 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту", подають копію посвідчення особи з інвалідністю внаслідок війни.

16. Особи, на яких поширюється дія абзаців четвертого, шостого і восьмого пункту 1 статті 10 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту", також подають копію посвідчення члена сім'ї загиблого.

17. У разі звернення уповноваженої особи також подається документ, що підтверджує її повноваження діяти від імені громадянина.

У разі наявності розбіжностей між відомостями та витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно кандидат подає письмові пояснення щодо таких розбіжностей протягом не більше ніж семи робочих днів після отримання ним від регіонального управління Держмолодьжитла письмового повідомлення про факт наявності розбіжностей.





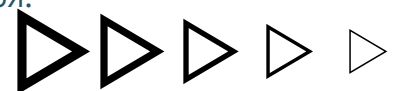
ЕТАП 2. ДІЇ РЕГІОНАЛЬНИХ УПРАВЛІНЬ ДЕРЖМОЛОДЬЖИТЛА

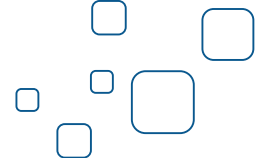
Після надходження заяви разом з доданими документами регіональні управління Держмолодьжитла:

- розглядають документи, подані особами, які виявили бажання отримати державну підтримку, перевіряють їх та не більше ніж протягом 15 робочих днів інформують заявника про результати розгляду щодо можливості отримання державної підтримки;
- формують особові справи одержувачів державної підтримки, щодо яких прийнято рішення про надання державної підтримки (до якої включають заяви, довідки, договори, листи та інші документи, що стосуються забезпечення одержувача державної підтримки та членів його сім'ї доступним житлом);
- здійснюють збір та опрацювання документів, наданих забудовниками об'єктів житлового будівництва;
- складають висновки про об'єкти житлового будівництва та подають їх Держмолодьжитлу для проведення аналізу об'єкта;
- подають Держмолодьжитлу пропозиції стосовно включення кандидата до переліку одержувачів державної підтримки із зазначенням, зокрема, суми державної підтримки та об'єкта фінансування;
- письмово інформують одержувачів державної підтримки про прийняте рішення протягом семи днів після отримання рішення комісії (копії протоколу засідання комісії) щодо схвалення переліку одержувачів державної підтримки забезпечують зберігання отриманих документів;
- здійснюють інші функції, передбачені цим Порядком.



У разі зміни складу сім'ї (народження або смерті члена сім'ї, одруження/розірвання шлюбу, зміни реєстрації місця проживання в межах адміністративно-територіальної одиниці) кандидати повинні надати регіональному управлінню Держмолодьжитла підтвердні документи для внесення змін до облікової/реєстраційної справи. Реєстрація та право подальшого перебування на обліку не змінюється та зберігається.





У разі зміни кандидатом місця проживання/перебування в межах однієї адміністративно-територіальної одиниці згідно з довідкою про взяття на облік внутрішньо переміщених осіб або паспорта громадянина України за кандидатом зберігається його попередній обліковий запис і строк перебування на обліку, який ведеться відповідним регіональним управлінням Держмолодьжитла.

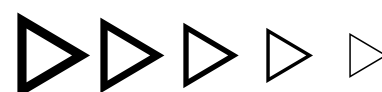
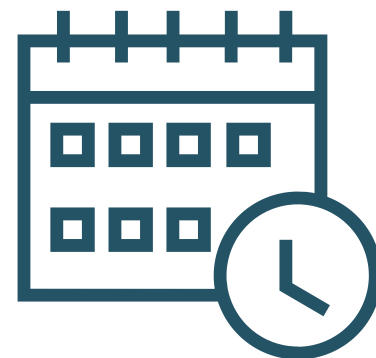
У разі зміни складу сім'ї між одержувачем державної підтримки та регіональним управлінням Держмолодьжитла укладається додатковий договір до договору про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла. При цьому розмір наданої державної підтримки не перераховується.

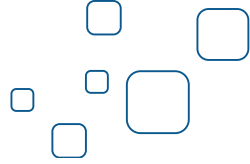
ЕТАП 3. ОТРИМАННЯ РЕЗУЛЬТАТУ НА ЗАПИТ ПРО ДЕРЖАВНУ ПІДТРИМКУ

ВІДМОВА

У разі коли документи, подані кандидатом/одержувачем державної підтримки та членом його сім'ї, не відповідають вимогам цього Порядку, інформація про відмову з обґрунтуванням її причин зазначається на офіційному веб-сайті Держмолодьжитла та надсилається відповідному кандидату/одержувачу державної підтримки у письмовому вигляді протягом семи днів після отримання таких документів.

Кандидат/одержувач державної підтримки протягом семи робочих днів після отримання зазначеної відмови може підготувати пакет необхідних документів з урахуванням зауважень (заміна/внесення змін тощо). Протягом зазначеного періоду реєстраційний номер кандидата в черзі не змінюється.





НАДАННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ

Після отримання повідомлення про надання державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла одержувач державної підтримки звертається із заявою до банку та відкриває на своє ім'я поточний рахунок.

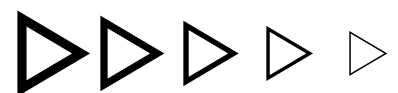
Одержувач державної підтримки, регіональне управління Держмолодьжитла укладають договір про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла (далі - договір про обслуговування коштів), відповідно до якого одержувач державної підтримки доручає регіональному управлінню Держмолодьжитла розпоряджатися коштами на поточному рахунку, які складаються із суми вартості об'єкта фінансування та суми винагороди (відшкодування), з метою будівництва (придбання) доступного житла. Сума винагороди (відшкодування) Держмолодьжитлу за обслуговування коштів, яка визначається у кожному із зазначених договорів, становить 0,7 відсотка розміру державної підтримки.

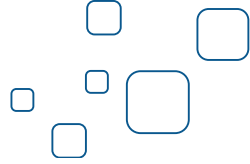


Після укладення договору про обслуговування коштів одержувач державної підтримки вносить на поточний рахунок, відкритий в банку, кошти у розмірі та у строк, що встановлені таким договором.

Регіональне управління Держмолодьжитла після сплати одержувачем державної підтримки у строки та у розмірі, що визначені у договорі про обслуговування коштів, частини вартості житла подає до територіальних органів, що здійснюють казначейське обслуговування бюджетних коштів, платіжне доручення про перерахування державної підтримки на поточний рахунок громадянина, відкритий в банку.

Обов'язковою умовою договору про обслуговування коштів є зобов'язання одержувача державної підтримки щороку протягом трьох років з моменту укладення такого договору надавати підтвердження права власності на придбане або збудоване житло шляхом подання у паперовій формі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про наявність у власності житла на кожного члена сім'ї, що бере участь у програмі, отриманої не раніше ніж за три дні до подання такої інформації до регіонального управління Держмолодьжитла, про підтвердження права власності на придбане або збудоване житло.



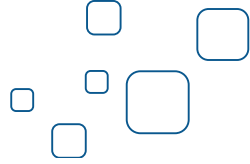


Протягом п'яти робочих днів після надходження на поточний рахунок одержувача державної підтримки коштів державної підтримки та всієї суми коштів на будівництво (придбання) доступного житла (накопичення на поточному рахунку одержувача державної підтримки повної вартості об'єкта фінансування) між одержувачем державної підтримки та забудовником укладається договір про придбання житла, в якому повинна бути передбачена відповідальність забудовника за порушення строку введення в експлуатацію об'єкта нерухомості та надання документів щодо права власності на житло.



У разі відчуження одержувачем державної підтримки житла, придбаного ним із залученням коштів державної підтримки, за умови перебування такого житла у власності одержувача державної підтримки менше трьох років кошти отриманої державної підтримки підлягають поверненню до державного бюджету.

Регіональні управління Держмолодьжитла після забезпечення одержувачів державної підтримки доступним житлом письмово інформують відповідні центральні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які ведуть облік громадян, що потребують поліпшення житлових умов, та органи, що ведуть Єдиний державний реєстр громадян, які потребують поліпшення житлових умов, про використання одержувачами державної підтримки свого права на отримання державної підтримки, а також про забезпечення їх доступним житлом. Регіональні управління Держмолодьжитла інформують Мінсоцполітики про використання одержувачами державної підтримки, що мають статус внутрішньо переміщеної особи, свого права на отримання державної підтримки.



Матеріал підготовлено у межах проєкту «Житло для життя: комплексні рішення для внутрішньо переміщених осіб». Проєкт створений та реалізується Громадською організацією «Київський міський осередок Всеукраїнської громадської організації «Громадянська мережа ОПОРА» завдяки отриманому гранту від Програми «Підтримка організацій громадянського суспільства (ОГС)» в Україні у межах фінансової підтримки Посольства Великої Британії. Програма реалізується Crown Agents у партнерстві з International Alert і у співпраці з Crown Agents in Ukraine. Зміст матеріалу не обов'язково відображає погляди Посольства Великої Британії, погляди Crown Agents, International Alert та Crown Agents in Ukraine.

