

Додаток

До рішення сесії VI скликання
Хустської міської ради
від . . . 2011 р. №

ЦІЛЬОВА ПРОГРАМА

будівництва (придбання) доступного житла у м. Хуст

на 2012 – 2017 роки

Цільова Програма будівництва (придбання) доступного житла у м. Хуст на 2012 – 2017 роки (далі – Програма) розроблена відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 11.02.2009 р. № 140 „Про затвердження Порядку подання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом”, виконання постанови Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 року №1249 «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки», розпорядження голови обласної державної адміністрації від 16.12.2010 року №842 "Про обласну робочу групу з опрацювання пропозицій щодо будівництва доступного житла в області та поліпшення забезпечення громадян житлом» та деякі питання реалізації Закону України "Про житловий фонд соціального призначення", з метою поступового розв'язання проблеми забезпечення житлом мешканців міста Хуста, створення умов для будівництва (придбання) доступного житла за рахунок оптимізації існуючих, запровадження нових ефективних фінансово-інвестиційних механізмів державної підтримки будівництва доступного житла.

1. Проблеми, на розв'язання яких спрямована Програма

Зазначеною Програмою визначаються напрямки вирішення проблеми забезпечення житлом громадян міста Хуст, які потребують поліпшення житлових умов і соціального захисту, за рахунок коштів державного та міського бюджетів, власних коштів громадян, інших джерел, передбачених законом, шляхом будівництва нового житла.

При визначенні завдань Програми передбачена необхідність їх поетапного вирішення, яка зумовлена значною вартістю заходів щодо формування житлового фонду та необхідністю визначення реальної потреби у ньому після завершення інвентаризації існуючої черги та формування черги на прийняття дольової участі у будівництві доступного житла.

Житлова проблема є однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем у місті, оскільки значна частина населення міста потребує покращення житлових умов.

Станом на 01.01.2011 році у місті Хуст на квартирному обліку перебувало 532 сім'ї та однаків, з них майже 55 % сімей чекають на отримання житла тривалий час, з них більше 10 років - 42 сімей та протягом 6 - 9 років - 20 сімей.

В таких умовах не забезпечується виконання статті 47 Конституції України щодо конституційного права громадян на житло, насамперед, для тих, рівень доходів яких, не дає права на соціальне житло, але є недостатнім для самостійного вирішення житлової проблеми.

Очевидно, що забезпечення житлом таких категорій громадян можливе лише за державної підтримки шляхом реалізації відповідних цільових програм.

В даний час в Україні діє п'ять програм забезпечення житлом окремих категорій громадян, які у різні роки затверджені Верховною Радою України та Кабінетом Міністрів України. Практика показала, що їх вплив на вирішення житлової проблеми не ефективний.

Враховуючи неузгодженість житлових програм, суттєві розбіжності закладених фінансово-інвестиційних механізмів їх реалізації, а також з метою забезпечення координації діяльності центральних, місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування Кабінетом Міністрів України затверджено Державну цільову соціально-економічну програму будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки, де закладено прогнозні показники введення в експлуатацію житла та обсяги фінансування, необхідні для його будівництва.

Відповідно до розпорядження голови Закарпатської обласної державної адміністрації від 25.06.10 № 443 на основі показників зазначеної програми розроблено Регіональну програму будівництва (придбання) доступного житла в Закарпатській області на 2010 – 2017 роки.

За цією програмою житло споруджуватиметься за державної підтримки у наступних напрямках:

- доступне житло, що може бути побудоване (придбане) за рахунок державної підтримки та власних коштів громадян, які відповідно до законодавства вимагають поліпшення житлових умов;
- житло, що взяте в оренду з викупом у порядку, визначеному законодавством;
- житло побудоване (придбане) за рахунок пільгового довгострокового кредитування;
- житло побудоване (придбане) за кошти, що утворились на накопичувальних рахунках.

2. Мета Програми

Метою Програми є поступове розв'язання проблеми забезпечення житлом населення міста, скорочення терміну перебування громадян на квартирному обліку шляхом створення умов для будівництва (придбання) доступного житла за рахунок оптимізації існуючих, запровадження нових ефективних фінансово-інвестиційних механізмів державної підтримки будівництва доступного житла.

Термін виконання Програми 2012 – 2017 роки.

3. Шляхи та способи розв'язання проблеми

Мета Програми буде досягнута шляхом:

- удосконалення механізмів надання державної підтримки для забезпечення максимальної ефективності участі держави та поступового скорочення обсягів надання безоплатного житла;
- сплати державою частини вартості будівництва (придбання) доступного житла;
- впровадження механізму заощадження коштів для будівництва (придбання) житла;
- подальшого розвитку іпотечного житлового кредитування;
- створення умов, за яких здешевлюється вартість будівництва житла, що будується за участю держави.

У реалізації механізму державної підтримки беруть участь:

- громадяни;
- державні та місцеві органи самоврядування, що надають підтримку громадянам та вживають заходів для будівництва доступного житла;
- банки та інші фінансові установи.

Державна іпотечна установа забезпечує доступність іпотечних житлових кредитів, що надаватимуться кредиторам відповідно до існуючих фінансово-інвестиційних механізмів державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла, зокрема за рахунок гарантованих державою запозичень з постійним удосконаленням цих механізмів.

Для успішного здійснення державної підтримки потребують законодавчого врегулювання питання щодо:

- забезпечення при плануванні і забудові територій населених пунктів обов'язкової норми (частки) виділення земельних ділянок під доступне та

соціальне житло у відсотках від загальної площі, що відводиться під житло в цілому у населеному пункті;

- посилення захисту прав власників іпотечних облігацій, визначення додаткових способів забезпечення виконання банками або небанківськими установами функцій з управління іпотечним покриттям;
- зменшення обсягу витрат, пов'язаних з переходом права власності на житло та одержання іпотечних кредитів на будівництво (придбання) доступного житла;
- збільшення фінансових ресурсів, що спрямовуються на іпотечне житлове кредитування при застосуванні фінансово-інвестиційних механізмів державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла;
- удосконалення порядку формування і ведення Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень.

З метою будівництва доступного житла необхідно забезпечити:

- проектування квартир за архітектурно-технічними рішеннями та з площею приміщень, що відповідають параметрам доступного житла;
- розроблення та запровадження економічних і енергозберігаючих проектів житлових будинків з використанням сучасних архітектурно-технічних рішень;
- раціональне використання земель шляхом оптимізації щільності забудови;
- створення при місцевих органах містобудування та архітектури фонду проектів житлової забудови, рекомендованих для масового застосування;
- завершення будівництва житлових об'єктів, що припинено, реконструкція житлових будинків перших масових серій;
- проведення відбору інвестиційних проектів на конкурсних засадах.

Забезпечення розвитку будівництва житла потребує:

- удосконалення виробничої бази індустріального житлового будівництва з урахуванням потреби у створенні нових архітектурно-будівельних систем та використання швидкозбірних конструкцій будинків;
- освоєння виробництва в області ефективних утеплювальних та покрівельних матеріалів, автономних систем інженерного забезпечення різної потужності, нових типів санітарно-технічного обладнання, підвищеної економічності та надійності, будівельних виробів та матеріалів для спорудження дешевих несучих і огорожуючих конструкцій.

Визначення забудовника (замовника) будівництва доступного житла проводиться на конкурсних засадах.

Для забудовників (замовників), які споруджують доступне житло, впроваджується надання державної підтримки щодо:

- відведення земельних ділянок для будівництва доступного житла без проведення аукціонів;
- звільнення суб'єктів господарювання, що здійснюють будівництво доступного житла від сплати відрахувань (внесків) на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури;
- забезпечення будівництва інженерних мереж і підведення їх власниками до земельної ділянки, на якій споруджується таке житло.

Програмою передбачено будівництво різних типів квартир за кількістю кімнат виходячи із того, що на квартирному обліку Хустської міської ради перебуває 116 сімей які можуть претендувати на будівництво доступного житла із різним складом членів сімей:

- 8 сімей -1 чол.;
- 24 сім'ї – 2 чол.;
- 36 сімей – 3 чол.;
- 39 сімей – 4 чол.;
- 4 сім'ї – 5 чол.;
- 2 сім'ї – 6 чол.;
- 3 сім'ї – 7 чол.

Площа спорудження доступного житла для різних типів квартир за кількістю кімнат визначається відповідно до державних будівельних норм, зокрема ст. 4 Закону України «Про запобігання світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» з розрахунку 21 м. кв. на одного члена сім'ї та додатково 10,5 м.кв. загальної площі на сім'ю. Однокімнатні квартири із розрахунку 20 м. кв. на одного члена сім'ї відповідно до ДБН В.2.2 – 15 – 2005 «Житлові будинки. Основні положення».

Прогнозна вартість будівництва (придбання) 1 кв.м загальної площі житла на 2012 рік для Закарпатської області згідно з Державною цільовою соціально-економічною програмою будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки становить 4862 гривень.

4. Завдання і заходи

Формування Програми здійснювалось на базі розрахунків та вихідних даних Хустської міської ради відповідно до прогнозних показників Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки.

Для розрахунку показників Програми були використані такі дані:

- норма доступного житла – 21 кв.м на одного члена сім'ї та додатково 10,5 м.кв. загальної площі на сім'ю;
- прогнозна вартість будівництва (придбання) доступного житла – 4862 грн./кв.м.;
- норматив надання державної підтримки при фінансуванні будівництва (придбання) доступного житла – 30%.

В основу розрахунків покладено механізм надання державної підтримки будівництву доступного житла, закладений у постановках Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 року № 127 „Деякі питання іпотечного кредитування ” та від 11 лютого 2009 року № 140 „Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом ”.

Відповідно до Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом право на отримання державної підтримки мають громадяни, які **перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов**, та середньомісячний сукупний дохід яких разом з членами їх сімей з розрахунку на одну особу не перевищує чотирикратного розміру середньомісячної заробітної плати в регіоні.

При цьому слід врахувати, що державна підтримка здійснюється шляхом надання пільгового кредиту або сплати 30% вартості житла. Це передбачає залучення значних коштів громадян, що унеможливило участь у програмі громадян, які перебувають на соціальному квартирному обліку, середньомісячний сукупний дохід яких за попередній рік з розрахунку на одну особу в сумі менший від величини опосередкованої вартості найму житла в населеному пункті та прожиткового мінімуму.

До запровадження Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства та до формування відповідно до рішення виконавчого комітету Хустської міської ради відповідного списку, кількість громадян, які мають право на забезпечення доступним житлом обчислюється розрахунково від загальної кількості сімей, які перебувають на квартирному обліку станом на 01.01.2011 року.

Програма виконується трьома етапами.

На першому етапі (2012 – 2013 роки) здійснюватиметься:

- реалізація заходів з подолання наслідків світової фінансової кризи у житловому будівництві;
- апробація механізму фінансування будівництва доступного житла, передбаченого Програмою шляхом реалізації пілотних проектів;

- резервування земельних ділянок для розміщення доступного житла;
- підведення за рахунок коштів міської ради інженерних мереж до ділянок передбачених для будівництва доступного житла.

На другому етапі (2014 – 2015 роки) передбачається:

- впровадження механізму цільового виділення земельних ділянок і планування територій для будівництва доступного житла;
- проведення реконструкції житлових будинків перших масових серій, будівель нежитлового призначення, модернізація об'єктів комунальної (соціальної) інфраструктури;
- будівництво доступного житла;
- формування матеріально-технічної бази житлового будівництва на основі сучасних архітектурно-планувальних, конструктивних та технічних рішень.

На третьому етапі (2016 – 2017 роки) планується впровадження удосконаленого фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла, оптимальних для регіону планувальних та конструктивних рішень з врахуванням досвіду реалізації програми на попередніх етапах.

5. Обсяги та джерела фінансування Програми

Фінансування Програми передбачається здійснювати за рахунок коштів державного та міського бюджетів, власних коштів громадян, інших джерел, передбачених законом.

Витрати на реалізацію Програми складають 43 864,9 тис.грн. за усіма джерелами фінансування і розподіляються таким чином:

- кошти державного бюджету – 11404,9 тис.грн. (26%);
- кошти міського бюджету – 1754,6 тис.грн. (4%);
- кошти інших джерел – 30705,4 тис.грн. (70%).

У свою чергу структура бюджетних асигнувань, які становлять 13159,5 тис.грн. (100%) наступна:

- кошти державного бюджету – 11404,9 тис.грн. (86,6%);
- кошти міського бюджету – 1754,6 тис.грн. (13,4%).

Запровадження нових фінансово-інвестиційних механізмів державної підтримки будівництва (придбання) житла не покладає на державу довгострокових зобов'язань. Розмір доступної відсоткової ставки за іпотечними житловими кредитами визначається, виходячи з вартості ресурсів, залучених для будівництва (придбання) житла. Обсяг коштів на зазначені цілі визначається з можливості державного бюджету та міського бюджету на відповідний рік.

6. Очікувані результати, ефективність Програми

Виконання Програми дасть змогу:

- впровадити фінансово-інвестиційний механізм державної підтримки, спрямований на забезпечення максимальної ефективності використання державних коштів;
- створити умови для стабільної роботи будівельної галузі, збереження робочих місць.

7. Координація та контроль за ходом виконання Програми

Виконання Програми здійснюється шляхом реалізації її заходів і завдань відповідними виконавцями Програми.

Контроль за виконанням заходів та завдань Програми, цільовим та ефективним використанням коштів здійснює головний розпорядник коштів – головне управління регіонального розвитку, містобудування та архітектури Закарпатської обласної державної адміністрації (далі – Закарпатська ОДА).

На підставі розпорядчих документів органів виконавчої влади і місцевого самоврядування, а також протокольних доручень засідань координаційної робочої групи, яка діє на підставі доручення голови Закарпатської ОДА від 18.02.2008 р. № 82 (зі змінами згідно з дорученням Закарпатської ОДА від 16.12.10 р. № 842), виконання заходів може здійснюватись за окремими планами і графіками.

Робоча група здійснює моніторинг та координацію діяльності співвиконавців спрямованої на виконання заходів Програми і проводить свої засідання не рідше 1 разу на місяць.

Відповідальний виконавець Програми – Хустська міська рада готує та подає інформацію про стан виконання Програми головному управлінню регіонального розвитку, містобудування та архітектури Закарпатської ОДА на протязі року щоквартально.

Щорічно після прийняття державного бюджету Програма розглядається Закарпатською обласною радою стосовно виконання її показників і при внесенні змін перезатверджується. При цьому коригування обсягів виділених Хустській міській раді державою коштів відбувається відповідно до затверджених обсягів співфінансування з міського бюджету.