

## **АНАЛИЗ ИТОГОВ РЕАЛИЗАЦИИ В АВТОНОМНОЙ РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ «СОБСТВЕННЫЙ ДОМ»**

**Аннотация.** В статье изложены цель, задачи и механизм реализации республиканской государственной программы «Собственный дом» в АР Крым, проанализированы итоги ее выполнения по состоянию на 01.08.2012 года, перспективы ее пролонгирования до 2015 года.

**Ключевые слова:** индивидуальное жилищное строительство, фонд поддержки индивидуального жилищного строительства на селе.

**Summary.** The article described the purpose, tasks and mechanisms of implementation of the republican state program "own house" in Crimea, analyzed the results of its performance as of 01/08/2012, the prospects for its prolongation until 2015.

**Key words:** individual housing construction, the foundation of support for individual housing construction in the countryside.

**Анотация.** У статті викладені мета, завдання та механізм реалізації республіканської державної програми «Власний дім» в АР Крим, проаналізовано підсумки її виконання станом на 01.08.2012 року, перспективи її пролонгування до 2015 року.

**Ключові слова:** індивідуальне житлове будівництво, фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі.

**Вступление.** Проблемам обеспечения граждан Украины жильем с помощью ипотечного кредитования посвящены работы таких ученых Украины как Гринько О.Л., Коваленко Л.О., Копышинская Н.В., Лагутин В.Д., Лыс И., Г.О. Лютыи, В.И.Савич, О.М. Каливошко, Матияш П., Меньшикова С., Михалина И.Г., Мищенко В., Осадченко И.В., Палывода К.В., Погорельцева Н., Ревуцкая Н., Румянцева С.В., Сердюк А.В. и других авторов. Среди них нет работ, посвященных анализу состояния ипотечного жилищного кредитования в сельской местности Украины.

Ипотечное жилищное кредитование сельского населения Украины имеет свои цели и задачи, механизм финансирования, региональные особенности. Без решения жилищной проблемы в украинском селе невозможно возродить сельское хозяйство Украины, эффективно решить продовольственную проблему в стране. Именно поэтому постоянный мониторинг состояния ипотечного жилищного кредитования в сельской местности конкретного региона Украины поможет выявить повсеместно полноту реализации поставленных целей и задач государства, разработать пути дальнейшего совершенствования механизма жилищной ипотеки в селах Украины.

**Постановка проблемы.** Цель данной статьи состоит в изучении содержания, проведении анализа итогов выполнения, перспектив развития и механизма реализации в Автономной Республике Крым Республиканской государственной программы «Собственный дом».

Методологической основой данной статьи является диалектический метод научного познания.

**Результаты.** Республиканская программа поддержки индивидуального жилищного строительства на селе «Собственный дом» («Власний дім») разработана во исполнение Указа Президента Украины от 22.03.1998 № 222/98 «О мерах по поддержке индивидуального жилищного строительства на селе». Республиканская программа «Собственный дом» в настоящее время является единственной формой

государственной поддержки сельского населения Украины в решении его жилищной проблемы.

На государственном уровне региональные программы «Собственный дом» реализуются в составе Государственной целевой программы развития украинского села на период до 2015 года, утвержденной Постановлением Кабинета Министров Украины от 19.09.2007 № 1158. За счет средств Государственного бюджета Украины на их выполнение планируется направить 910,0 млн. грн..

Увеличение объемов индивидуального жилищного строительства является основной целью Республиканской программы «Собственный дом». Реализация этой программы позволит:

- закрепить кадры на селе;
- сократить темпы миграции сельского населения;
- стабилизировать демографическую ситуацию на селе;
- создать новые рабочие места.

Цель Республиканской программы «Собственный дом» достигается за счет предоставления сельским жителям республики льготных долгосрочных кредитов для строительства, достройки, реконструкции или покупки жилья на селе.

Программа «Собственный дом», таким образом, направлена на предоставление долгосрочных кредитов индивидуальным застройщикам для приобретения в сельской местности завершенных и незавершенных строительством индивидуальных жилых домов.

Положение о порядке предоставления долгосрочных кредитов индивидуальным застройщикам для приобретения в сельской местности завершенных или незавершенных строительством индивидуальных жилых домов разработано во исполнение постановления Кабинета Министров Украины от 5 октября 1998 года N 1597 (1597 98-п) «Об утверждении Правил предоставления долгосрочных кредитов индивидуальным застройщикам жилья на селе» (с изменениями, внесенными постановлением Кабинета Министров Украины от 14 февраля 2001 года N 145 (145-2001-п). Положение практически устанавливает механизм покупки в кредит сельскими жителями собственного дома. Причем государство в виде регионального (крымского) государственного фонда поддержки индивидуального жилищного строительства на селе в этой региональной программе софинансирует с покупателем приобретение в кредит жилья на селе.

Предоставление региональными государственными фондами поддержки индивидуального жилищного строительства на селе кредитов покупателям - заемщикам кредита на приобретение завершенных или незавершенных строительством индивидуальных жилых домов с надворными подсобными помещениями является прямым, адресным (целевым) и осуществляется в пределах имеющихся кредитных ресурсов этих фондов.

Сумма кредита на приобретение жилья определяется региональным фондом с учетом платежеспособности покупателя - заемщика кредита и согласованной продавцом и покупателем - заемщиком кредита цены, указанной в договоре купли-продажи.

Порядок оформления и выдачи кредита осуществляется фондами с соблюдением требований, определенных в разделе III Правил (1597-98-п).

В определенных Правилами документах, представляемых региональным фондом для подтверждения права на получение кредита, дополнительно подается заявление продавца в региональный фонд о согласии продать жилье, принадлежащее ему на правах частной собственности, с указанием согласованных с покупателем - заемщиком кредита цены и других существенных условий проекта договора купли-продажи.

Региональный фонд одновременно с заключением кредитного договора с покупателем - заемщиком кредита оформляет и направляет гарантийное письмо на имя

продавца о перечислении на его личный счет, открытый региональным фондом в банке, суммы, получаемой покупателем - заемщиком кредита до оформления в установленном порядке договора купли-продажи жилья. Продавец письменно уведомляет фонд о принятии последним гарантийного письма.

Расчеты с продавцом за приобретенное покупателем-заемщиком кредита жилье осуществляются фондом путем перечисления средств на личный счет продавца, открытый фондом в банке, обслуживающем кредитно-финансовые операции фонда.

Выдача банком-кредитором средств продавцу с его личного счета производится банком по письменному распоряжению регионального фонда после оформления договора купли-продажи жилья и предоставления региональным фондом нотариально заверенной копии договора купли-продажи жилья. Письменное распоряжение направляется в банк в день получения копии договора купли-продажи жилья. По желанию продавца он может получить от регионального фонда письменное уведомление о предоставлении банку распоряжения об оплате средств продавцу.

Погашение кредита и внесение других платежей, предусмотренных кредитным соглашением, и контроль за целевым использованием средств кредита на приобретение жилья осуществляются с соблюдением условий, определенных главами IV и V Правил (1597-98-п) [1].

Региональные программы реализуются практически во всех областях Украины с 1998 года. В их рамках индивидуальным сельским застройщикам выдано кредитов на сумму 362,3 млн. грн., в том числе из Государственного бюджета Украины - 215,7 млн. грн., из местных бюджетов и нетрадиционных источников финансирования - 146,6 млн. грн. За счет кредита введено в эксплуатацию 851,4 тыс. кв. м. нового жилья, газифицировано 35,5 тыс. усадеб.

В Автономной Республике Крым Программа утверждена Верховной Радой Автономной Республики Крым в 2002 году. Программа была рассчитана на период до 2010 года и направлена на решение самых злободневных проблем сельского населения республики. Региональная программа «Собственный дом» пролонгирована и продолжает свою работу в Крыму и по сей день.

Увеличение объемов индивидуального жилищного строительства достигается за счет предоставления сельским жителям республики льготных (под 3% годовых, а для многодетных семей - под 0% годовых) долгосрочных (на срок до 20 лет, а молодым семьям - до 30 лет) кредитов для строительства, достройки, реконструкции или покупки жилья на селе.

Актуальность и необходимость государственной поддержки работников села подтверждается реальным состоянием дел в решении социальных проблем на селе и фактическим спросом на льготные кредиты, который на сегодняшний день превышает предложение более чем в 5 раз.

Механизм льготного кредитования жилищного строительства позволяет решать следующие задачи:

- во-первых, эффективно использовать бюджетные средства, так как предоставляются они адресно и на возвратной основе;
- во-вторых, наращивать темпы улучшения жилищных условий работников сельского хозяйства и социальной сферы села как за счет строительства нового жилья, так и реконструкции существующего или покупки готового жилья;
- в-третьих, повысить уровень благоустройства сельского жилого фонда, что достигается за счет кредитования газификации, тепло- и водоснабжения сельских усадеб;
- в-четвертых, программа способствует закреплению кадров на селе, созданию новых рабочих мест, приостановке миграционных процессов, стабилизации демографической ситуации в сельской местности.

Опыт реализации программы «Собственный дом» показывает, что заложенные в ней механизмы современны и перспективны; используя их, при соответствующей финансовой поддержке всеми ветвями власти, можно рассчитывать на ускорение в разрешении социальных проблем на селе, удовлетворение первостепенных потребностей сельских жителей, и что особенно важно - сельской молодежи.

Нормативной частью программы «Собственный дом» определены ее следующие основные параметры:

- льготная процентная ставка - 3% годовых, а для многодетных семей - 0% годовых;
- «длинный» срок кредита - до 20 лет, а для молодых семей - до 30 лет;
- оптимальная сумма кредита - до 200 тысяч гривен;
- отсутствие обязательного первоначального взноса;
- расчет максимально возможной суммы кредита и срока погашения производится с учетом совокупного дохода супругов;
- ограничений по возрасту заемщика нет - подать заявку на кредит могут дееспособные граждане Украины от 18 лет и старше;
- платежи по кредиту не превышают 30% суммы семейного бюджета;
- возможность выбора периодичности погашения кредита - ежемесячными, ежеквартальными или ежегодными платежами;
- возможность погашения кредита сельскохозяйственной продукцией;
- возможность досрочного погашения кредита, досрочное погашение кредита осуществляется без применения штрафных санкций.

Проанализируем основные показатели реализации в Крыму региональной программы «Собственный дом» по состоянию на 01.08.2012 года (см. табл. 1).

*Таблица 1*

*Основные показатели реализации программы «Собственный дом» по АР Крым  
(по состоянию на 01.08.2012 года)*

Показатели	Объемы показателя
1.Активность застройщиков по участию в программе, чел.	4839
2.Предоставлено кредитов, единиц	1297
3.Выдано кредитов, грн.	32000332
4.Удовлетворение потребности в кредитах, %	26,8
5.Основные источники финансирования программы «Собственный дом»	Средства государственного бюджета Украины и бюджета АР Крым
6.Объем сформированных кредитных ресурсов, тыс. грн.	32934,3
7.Объем введенного в эксплуатацию нового жилья: - объектов, единиц - площади, метры квадратные	82 11740,7
8.Объем жилья, приобретенного на вторичном рынке: - объектов, единиц - площади, метры квадратные	120 7953,5
9.Объем газификации жилья, количество усадеб	1039
10.Возраст заемщиков, лет	До 35

Источник: [2].

Активность застройщиков по участию в программе. За финансовой помощью, предоставляемой в рамках Республиканской программы «Собственный дом», обратилось 4839 сельских жителя АР Крым.

Удовлетворение потребности в кредитах. За анализируемый период времени выдано 1297 кредитов на сумму 32000332 грн.. В денежном выражении средний уровень удовлетворения потребности в льготных кредитах, предоставляемых в рамках Республиканской программы «Собственный дом», по состоянию на 01.08.2012 года составляет 26,8%.

Структура кредитного портфеля фонда поддержки индивидуального жилищного строительства на селе. Кредитный портфель фонда формируется в основном за счет бюджетных средств. Основными источниками его пополнения являются Госбюджет Украины и бюджет Автономной Республики Крым.

Объем сформированных кредитных ресурсов. Для кредитования индивидуальных застройщиков на селе в рамках Республиканской программы «Собственный дом» сформировано 32934,3 тыс. грн. кредитных ресурсов.

Объем ввода в эксплуатацию нового жилья. В рамках Республиканской программы поддержки индивидуального жилищного строительства на селе «Собственный дом» введено в эксплуатацию 82 объекта нового жилья общей площадью 11740,7 кв. м.

Объем приобретения жилья на вторичном рынке недвижимости. С использованием льготного кредита сельскими жителями приобретено 120 объектов жилья на вторичном рынке недвижимости общей площадью 7953,5 квадратных метров.

Объем газификации сельских усадеб. За счет льготного кредита, предоставляемого в рамках Республиканской программы «Собственный дом», индивидуальными застройщиками на селе газифицировано 1039 усадеб.

Возраст пользователей кредитом. Основными пользователями льготными кредитами являются молодые граждане в возрасте до 35 лет, на долю которых приходится почти половина всех кредитов.

Кредитование рабочих и служащих. Социальное ранжирование пользователей льготными кредитами на протяжении всего срока выполнения программы остается практически неизменным.

Народности пользователей кредитом. Наибольшую активность в пользовании льготными кредитами проявляют представители восточно-славянских народностей, а также ранее депортированные граждане [2].

Учитывая популярность программы среди сельского населения, Верховная Рада АРК своим постановлением от 28 декабря 2010 года № 168-6/10 продлила срок её действия, но с одной особенностью - теперь мероприятия по выполнению программы, вплоть до 2015 года, будут реализовываться в составе Программы развития села в АРК. С 2012 года мероприятия по поддержке индивидуального жилищного строительства на селе «Собственный дом» будут реализовываться в рамках Программы развития строительной отрасли и жилищного строительства в Автономной Республике Крым.

На реализацию в Крыму Программы «Собственный дом» в текущем (2012) году за счет средств Госбюджета предусмотрено 2,8 млн. грн., за счет республиканского бюджета –1,3 млн. грн..

В течение пяти лет на кредитование индивидуальных сельских застройщиков планируется направить 69,7 млн. грн. льготных кредитных ресурсов. При этом, основными источниками их формирования определены Госбюджет, за счет средств которого будет выделено 37,9 млн. грн., а также бюджеты районов и сельских (поселковых) советов, за счет средств которых будет выделено 23,4 млн. грн.

В рамках Программы планируется улучшить условия проживания 1800 сельских семей, в том числе за счет обеспечения новыми жилыми помещениями –398 семей, инженерного обустройства жилья (газификации, теплоснабжения) – 1403 семей [3].

**Выводы.** Для повышения в перспективе эффективности реализации Республиканской программы «Собственный дом» необходимо дальнейшее совершенствование механизма ее практической реализации.

Возможны следующие пути совершенствования механизма реализации программы «Собственный дом» в Автономной Республике Крым:

- пролонгирование программы «Собственный дом» до полного обеспечения жильем сельской молодежи;

- своевременное перечисление в полном объеме средств государственного бюджета и бюджета АРК на финансирование программы;

- совершенствование нормативной базы программы (повышение качества жилья: увеличение площади жилья, совершенствование планировки и дизайна жилья; увеличение площади приусадебного участка с 6-10 соток в Крыму минимум до 25 соток - как в Украине - и формирование не просто сельского жилого дома, а усадьбы (жилой дом, гараж, погреб, строения для содержания птицы, мелкого и крупного рогатого скота, огорода, сада и т.д.). Усадьба должна сытно кормить хотя бы ее владельцев и их городских родственников, а еще лучше и поставлять излишки произведенного в усадьбе продовольствия на рынок.

Дальнейшее совершенствование механизма ипотечного кредитования строительства жилья для сельского населения Украины позволит комплексно и эффективно решать социальные и экономические проблемы украинского села и сельского хозяйства Украины в целом.

В статье впервые на основании имеющегося фактического материала проведен комплексный анализ итогов реализации и направлений совершенствования в Автономной Республике Крым Республиканской программы ипотечного кредитования покупки или строительства жилья на селе сельской молодежью и иными сельскими жителями.

Теоретическое значение данной статьи состоит в тщательном изучении механизма реализации региональных программ «Собственный дом» конкретного региона Украины, в данном случае - АР Крым. Практическое значение данной статьи состоит в том, что изучение итогов реализации региональных программ «Собственный дом» позволит изучить более полно положение дел в Украине с ипотечным кредитованием покупки гражданами Украины жилья, понять и учесть специфику реализации этой программы в различных регионах Украины.

Это позволит в перспективе более эффективно реализовать в Украине государственные программы ипотечного жилищного кредитования.

### **Литература**

1. Собственный дом. 2012 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://reskomnac.ark.gov.ua/obustrojstvo/kapitalnoe-stroitelstvo/495-sobstvennyj-dom->

2. Наші досягнення (на 01.08.2012 года). Обласна програма підтримки індивідуального житлового будівництва на селі «Власний дім». 2012 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: [http://www.kyiv-obl.gov.ua/oblasna\\_programa\\_pidtrimki\\_individualnogo\\_zhitloвого...](http://www.kyiv-obl.gov.ua/oblasna_programa_pidtrimki_individualnogo_zhitloвого...)

3. По программе «Собственный дом» с начала 2012 года ..... [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://building.ua/Po-programme-Sobstvennyj-dom-s-nachala-2012-g-v-Krymu-vyda...>

*Стаття надійшла до редакції 10.01.2013*