

## **ПЕРСПЕКТИВЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ**

Непомнящий А.М.

Департамент государственных программ и развития жилищного  
строительства Министерства регионального развития, строительства и  
жилищно-коммунального хозяйства Украины  
г. Киев, Украина

**АНОТАЦІЯ:** Стаття присвячена розгляду того, яким чином держава в сучасних умовах може впливати на такий специфічний ринок як ринок житлового будівництва. Визначаються особливості реалізації відповідних державних програм, що мають максимально враховувати інтереси споживачів.

**АННОТАЦИЯ:** Статья посвящена рассмотрению того, каким образом государство в современных условиях может влиять на такой специфический рынок как рынок жилищного строительства. Определяются особенности реализации соответствующих государственных программ, которые должны максимально учитывать интересы потребителей.

**ABSTRACT:** The article is devoted to consideration of how the state in modern terms can influence on such specific market as housing market. The features of realization of the corresponding government programs, which must maximally take into account interests of consumers.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** Государственные программы, программы жилищного строительства, рынок жилья, доступное жилье.

Жилищная проблема в Украине не теряет свою остроту.

Средняя обеспеченность жильем в Украине составляет 23,7 кв. м. общей площади на одного человека, что на уровне обеспеченности в России, Беларуси, Молдове, но значительно меньше, чем во многих европейских странах.

В начале 2013 года на квартирном учете находилось 1021,7 тыс. семей, из которых 271,4 тыс. пользуются правом первоочередного, а 94,6 тыс. – внеочередного получения жилья.

В течение последних лет ежегодно улучшали жилищные условия около 1% очередников от общего их количества состоянием на начало года.

Решить проблемы улучшения обеспечения жильем граждан, которые в нем нуждаются, возможно путем увеличения объемов жилищного строительства.

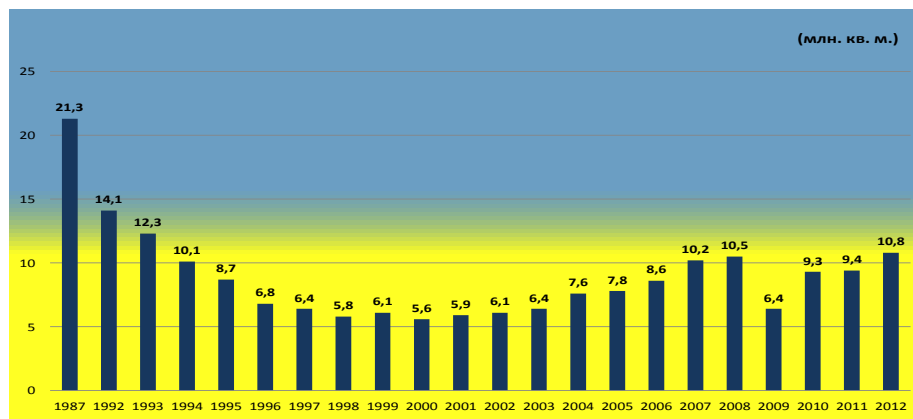


Рис. 1. Динамика ввода жилья в эксплуатацию за 1987 – 2012 год

В 2009 году в Украине было введено в эксплуатацию 6,4 млн. кв. метров жилья. С 2010 года объемы жилищного строительства постепенно начали возрастать. В прошлом году этот показатель был самым высоким за последние 2 десятилетия. В текущем году ожидается ввод в эксплуатацию 11 млн. кв. метров жилья.

Наблюдается также увеличение количества построенных квартир: с 66 тыс. в 2009 году - до 91 тыс. в 2012 году. Прогнозный объем на текущий год - 115 тыс. квартир.

При этом главными инвесторами жилищного строительства есть граждане, которые финансируют до 75% от общего объема средств. Государство через бюджеты разных уровней финансирует до 5%.

Статья 47 Конституции Украины гласит, что государство создает условия, при которых каждый гражданин будет иметь возможность построить жилье, приобрести его в собственность или взять в аренду.

Гражданам, которые нуждаются в социальной защите, жилье предоставляется государством и органами местного самоуправления бесплатно или за доступную для них оплату в соответствии с законом.

В соответствии с конституционными принципами государственной жилищной политики, законодательство в жилищной сфере должно эволюционировать в направлении сегментации рынка жилья с учетом платежеспособности всех категорий граждан, используя особые механизмы регуляции, как спроса, так и предложения, в каждом сегменте.

В Украине формируются такие сегменты рынка жилья.

**Рыночный сегмент** охватывает граждан, уровень доходов которых позволяет решить жилищный вопрос самостоятельно.

**Сегмент социального жилья.**

Охватывает граждан, которые находятся на квартирном учете и нуждаются в социальной защите.

Форма государственной поддержки:

- предоставление жилья на условиях аренды (найма) на определенный срок (жилищный фонд социального назначения);
- жилье общего пользования, которое предоставляется безвозмездно в бессрочное пользование (с правом последующей приватизации).

Правовые основы относительно обеспечения конституционного права социально незащищенных слоев населения Украины на получение социального жилья созданы с принятием Закона Украины “О жилищном фонде социального назначения”.

Социальное жилье в соответствии с этим Законом – жилье из жилищного фонда социального назначения, которое безвозмездно предоставляется гражданам Украины, которые нуждаются в социальной защите, в соответствии с очередью на основании договора найма на определенный срок.

Социальное жилье не подлежит поднайму, бронированию, приватизации, продаже, дарению, выкупу и залогоу.

Правом на получение социального жилья пользуются граждане, среднемесячный совокупный доход которых за предыдущий год в расчете на одно лицо в сумме меньшей от величины средней стоимости найма жилья в данном населенном пункте и прожиточного минимума, установленного законодательством.

Инструментами реализации положений этого Закона должна стать Общегосударственная программа развития социального жилья, над проектом которой сейчас работает Министерство, а также соответствующие местные программы.

**Сегмент доступного жилья.**

Охватывает граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством, находятся на квартирном

учете, но не имеют права на социальное жилье и уровень доходов которых недостаточный для самостоятельного решения жилищной проблемы

Форма государственной поддержки - предоставление гражданину государственной поддержки на строительство (приобретение) доступного жилья в виде:

- льготного ипотечного жилищного кредита;
- уплаты государством части стоимости жилья, которое будет приобретаться;
- внедрение системы жилищных строительных сбережений.

Доступное жилье – это недорогое за ценовыми параметрами жилье, которое строится при государственной поддержке.

На законодательном уровне определено понятие доступного жилья и государственной поддержки его строительства или приобретения, круг лиц, которые имеют право на получение такой поддержки, источники финансирования и тому подобное.

Государственная поддержка в соответствии с законом может предоставляться гражданам в виде льготного ипотечного жилищного кредита или компенсации 30% стоимости жилья, которое строится.

На сегодня реализуются такие жилищные программы, в которых предусмотрена государственная поддержка:

- строительство (приобретение) доступного жилья;
- удешевление стоимости ипотечных кредитов;
- молодежное жилищное строительство;
- льготное кредитование сельских застройщиков (“Собственный дом”);

Они имеют различные условия и механизмы государственной поддержки в зависимости от доходов и финансовых возможностей граждан. Это позволяет каждой семье выбрать наиболее приемлемый для себя вариант решения жилищного вопроса.

При этом социальный эффект распространяется на все без исключения слои населения:

- обеспечивается постепенный переход от бесплатного предоставления жилья к приобретению его при государственной поддержке;
- государство платит только часть стоимости квартир. Это позволяет обеспечить жильем в три раза больше граждан;
- право выбора объекта инвестирования из перечня предложенных остается за гражданином. Это дополнительный стимул для застройщиков к улучшению соотношения цены и качества жилья.

Реализация государственных жилищных программ позволяет:

- *гражданам* - улучшить жилищные условия;
- *государству* - уменьшить свои жилищные обязательства;
- *местным органам власти* - завершить долгострой;

- *строительной отрасли* - получить платежеспособного потребителя и преодолеть кризисные явления в жилищном строительстве.

Практика реализации программ свидетельствует о положительном восприятии их населением, застройщиками и местными органами власти.

## **Реализация жилищных программ**

1. Государственная целевая социально-экономическая программа строительства (приобретения) доступного жилья на 2010-2017 годы.

Оператором выполнения Программы определено Государственное специализированное финансовое учреждение “Государственный фонд содействия молодежному жилищному строительству”, имеющее разветвленную сеть управлений в регионах и многолетний опыт кредитования населения.

Определены архитектурно-планировочные требования к доступному жилью.

Внесены изменения в государственные строительные нормы, которыми установлены рациональные и экономичные требования к архитектурно-планировочным решениям и инженерному оборудованию жилых домов II категории, которые по уровню санитарно-гигиенического комфорта отвечают принятым сегодня подходам к строительству доступного жилья.

Осуществляется внедрение нормативно-методических документов, разработанных и одобренных решениями Минрегиона, среди которых:

- рекомендации из проектирования домов доступного жилья;
- номенклатура экономических проектов доступного и социального жилья;
- проекты – эталоны доступного жилья для использования при проектировании на местном уровне.

Программой предусмотрено предоставление гражданам государственной поддержки на строительство (приобретение) доступного жилья в размере 30% его стоимости за счет средств государственного или местных бюджетов.

Право на такую поддержку имеют граждане, которые пребывают на квартирном учете и среднемесячный доход которых вместе с членами их семей в расчете на одного человека не превышает пятикратного размера среднемесячной заработной платы в соответствующем регионе.

Принимают участие в программе отобранные Межведомственной комиссией незавершенные строительством объекты жилья.

Программа 30х70 подтверждает свою эффективность, поскольку:

- не создает долгосрочных обязательств государства и граждан;
- не вызывает сомнений в выполнении в долгосрочной перспективе;

- разрешает получить квартиру в собственность после ввода в эксплуатацию без отягощения ипотекой;
- не требует подтверждения доходов семьи.

С учетом средств населения, привлеченных в рамках программы, ее экономический эффект втрое больше, нежели в случае прямого бюджетного финансирования. Направление средств в объекты незавершенного строительства способствует ликвидации долгостроев, в чем заинтересованы не только застройщики, но и другие инвесторы, вложившие свои средства в это строительство, и местные органы, для которых эти объекты источник повышенной опасности и других проблем.

2. Програма удешевлення стоимости ипотечных кредитов для обеспечения доступным жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Эта программа реализуется с 2012 года.

Программа рассчитана на граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а именно:

- которые пребывают на квартирном учете;
- которые обеспечены по месту проживания жилой площадью, не превышающей 9 кв. метров на одного члена семьи;
- которые проживают и зарегистрированы в общежитии.

По условиям программы кредиты, по которым предоставляется компенсация, заключаются на 15 лет, процентная ставка не более 16%, и обязательный первый взнос заемщика не превышает 25% стоимости жилья. Размер компенсации по таким кредитам составляет 13%.

Принимают участие в программе отобранные Межведомственной комиссией введенные в эксплуатацию дома после 2007 года и незавершенные строительством объекты жилья. На сегодня отобрано 470 домов на 19 тысяч квартир. На сегодня такие кредиты получили 2,9 тыс. граждан. С целью гарантированного обеспечения реализации этой программы в 2012 году и в последующих годах принят Закон Украины “О внесении изменений к некоторым законодательным актам Украины о содействии ипотечному кредитованию” (№ 5059-VI), согласно которому предусмотрено:

- ежегодное выделение средств на выполнение обязательств государства по компенсации процентов по ипотечным кредитам;
- отнесение указанных расходов к защищенным статьям государственного бюджета.

3. Государственная программа обеспечения молодежи жильем на 2002-2012 годы.

Этой программой предусмотрено льготное кредитование молодых семей и одиноких молодых граждан возрастом до 35 лет на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья.

Кредит предоставляется сроком до 30 лет, но не более чем до достижения старшим из супругов пенсионного возраста.

Льготным являются также условия погашения займа.

Так заемщик:

- который не имеет детей, платит кредит с процентной ставкой в размере 3 % годовых;
- имеющий одного ребенка, освобождается от уплаты процентов за пользование кредитом;
- который имеет двух детей, кроме того, за счет бюджетных средств погашается 25 % суммы обязательств по кредиту;
- который имеет трех и более детей - 50 %.

Размер кредита на строительство (реконструкцию) жилья определяется исходя из нормы 21 кв. метр общей площади жилья на одного члена семьи и дополнительно 20 кв. метров на семью. При этом расчетная стоимость 1 кв. метра жилья не должна превышать опосредованной стоимости его сооружения, сложившейся в регионе.

Следует отметить, что очередность в получении льготных долгосрочных кредитов определяется с помощью соответствующей компьютерно-рейтинговой системы. Реализация Программы способствовала разработке и принятию региональных программ обеспечения молодежи жильем. Так в течение 2002 - 2012 годов принято 156 местных программ обеспечения молодежи жильем. Увеличился объем средств, которые выделялись из местных бюджетов всех уровней на молодежное жилищное кредитование.

Механизм предоставления льготных долгосрочных кредитов молодым семьям и одиноким молодым гражданам на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья в рамках реализации Программы стал действенным антикризисным мероприятием и способствовал увеличению внутреннего рынка потребления не только в области жилищного строительства, а также других смежных областях.

Кроме того, в 2003 году в рамках реализации Программы, кроме уже действующего механизма предоставления льготных долгосрочных кредитов молодым семьям Правительством был введен еще один механизм стимулирования развития молодежного жилищного строительства - частичную компенсацию процентной ставки кредитов коммерческих банков молодым семьям и одиноким молодым гражданам на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья.

Порядок частичной компенсации процентной ставки утвержден постановлением Кабинета Министров Украины.

Этот Порядок определял механизм возмещения части процентов по кредитам, которые предоставлялись коммерческими банками молодым

семьям и одиноким молодым гражданам на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья в течение 2003 - 2008 годов.

Заемщик (молодая семья) в соответствии с постановлением получал компенсацию в объеме учетной ставки Национального банка Украины.

Частичную компенсацию за это время было выделено почти 18 тыс. молодых семей. На сегодня обслуживается 6,6 тыс. кредитов.

В связи с популярностью Программы среди молодежи, нуждающейся в улучшении жилищных условий, Правительством продлен срок ее действия до 2017 года.

Реализация Программы дает возможность обеспечить жильем еще около 17 тысяч молодых семей и одиноких молодых граждан, построить 1 млн. кв. метров жилья и будет способствовать созданию условий для формирования активной жизненной позиции молодежи, решению их жилищных проблем, улучшению демографической ситуации в стране.

4. Программа поддержки индивидуального жилищного строительства на селе и улучшения жилищно-бытовых условий сельского населения «СОБСТВЕННЫЙ ДОМ»

Начиная с 1997 года, в Украине развернута работа по выполнению программы поддержки индивидуального жилищного строительства на селе и улучшения жилищно-бытовых условий сельского населения «Собственный дом». Идеология программы соответствует современным подходам к обеспечению населения жильем собственными усилиями граждан при поддержке и помощи государства.

Программа предусматривает кредитование сельских застройщиков за счет государственного и местных бюджетов. Местные бюджеты начали кредитовать программу с 1998 года, а государственная поддержка внедряется с 2000 года. Программа предусматривает строительство индивидуальных жилых домов по экономичным проектам с использованием энергосберегающих технологий, современных материалов и инженерного оборудования. Также выполняется газификация и теплоснабжение ранее построенных сельских домов.

Плановые показатели Программы в настоящее время установлены в рамках Государственной целевой программы развития украинского села на период до 2015 года. Индивидуальным сельским застройщикам предоставляются льготные кредиты на 20...30 лет под 3 % годовых, а многодетным семьям - беспроцентные. С начала ее внедрения выдано 85 тысяч кредитов, что дало возможность построить 15 тыс. домов общей площадью 1,5 млн. кв. метров и газифицировать 70 тыс. усадеб.

На сегодня разрабатываются и другие механизмы обеспечения граждан жильем, например аренда с выкупом.

Статья поступила в редакцию 27.11.2013 г.