

**ЗАГАЛЬНОМІСЬКА ПРОГРАМА  
«ДОСТУПНЕ ЖИТЛО» НА 2010-2018 РОКИ**

**ПАСПОРТ**

**Загальноміської програми «Доступне житло»  
на 2010-2018 роки**

1. Назва: **Загальноміська програма «Доступне житло» на 2010-2018 роки.**
2. Підстава для розроблення: **Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 р. № 1249.**
3. Державний замовник або координатор: **Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.**
4. Державні замовники-співвиконавці: **Одеська обласна державна адміністрація.**
5. Мета: **Метою Програми є підвищення рівня забезпечення громадян, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, житлом шляхом удосконалення існуючого та запровадження нового ефективного фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла.**
6. Початок: **2010 рік**, закінчення: **2018 рік.**
7. Етапи виконання: **Програма виконується у два етапи.**  
**На першому етапі (2010-2014 роки) передбачається:**
  - розробка містобудівної документації направленої на розміщення житлових будинків орієнтованих на програму Доступне житло;
  - розробка проектів житлової забудови, рекомендованих для масового застосування;

- забезпечити проведення оприлюднення результатів та заходів по реалізації політики, щодо будівництва доступного житла, впровадження соціального квартирного обліку на підставі існуючих облікових матеріалів;

- апробація механізму фінансування будівництва доступного житла, передбаченого Програмою, шляхом реалізації пілотних проектів;

На другому етапі (2012-2018 рік) передбачається:

- будівництво доступного житла;

- забезпечити пільгову категорію населення об'єктами доступного житла за відповідну для них плату в т.ч. за рахунок банківського кредитування у відповідності до цієї програми та чинного законодавства.

8. Загальні обсяги фінансування, в тому числі видатки державного бюджету: Загальний обсяг фінансування – 58 261 000 грн. (п'ятдесят вісім мільйонів двісті шістдесят одна тисяча грн.), в тому числі видатки місцевого та/або державного бюджетів 16 815 850 грн. (шістнадцять мільйонів вісімсот п'ятнадцять тисяч вісімсот п'ятдесят грн.)

9. Очікування результати виконання: Виконання Програми дасть змогу забезпечити житлом 180 сімей шляхом будівництва 7,231 тис. кв. метрів його загальної площі.

10. Контроль за виконанням: Контроль за виконання цієї Програми здійснюють постійні депутатські комісії з соціальних питань та з питань управління комунальною власністю, будівництва, транспорту, зв'язку в межах своєї компетенції.

1.	<b>006</b> (КПКВ ДБ)	<b>Южненська міська рада</b> (найменування головного розпорядника)
2.	<b>7851010</b> (КПКВ ДБ)	<b>Управління архітектури та містобудування Южненської міської ради</b> (найменування відповідального виконавця)
3.	(КПКВ ДБ) (КФКВ)	<b>Загальноміська програма «Доступне житло» на 2010-2018 роки</b> (найменування бюджетної програми)

## **Розділ 1. Визначення проблеми, на розв'язання якої спрямована Програма**

На даний час відповідно до законодавства здійснюються заходи щодо забезпечення житлом окремих категорій громадян, зокрема молоді, військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ, Державної кримінально-виконавчої служби, службових осіб митних органів та членів їх сімей, військовослужбовців, звільнених у запас або відставку, громадян, що постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, суддів, інвалідів по слуху та зору.

Разом з тим, зазначенні заходи не охоплюють усі категорії громадян, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства (Додаток № 2).

Станом на 01.05.2010 р. в м. Южне на квартирному обліку перебувало 366 осіб, з них 164 – на першочергове отримання житла та 47 – на позачергове отримання житла. З 2005 по 2010 роки було видано 3 квартири загальною площею 206,1 кв.м., з них: службове житло – 2 квартири жилою площею 117,3 кв.м. та постійне проживання – 1 квартира жилою площею 88,8 кв.м.

Станом на 10.10.2013 р. в м. Южне на квартирному обліку перебувають 549 осіб та сімей.

Станом на 01.01.2016 р. в м. Южне на квартирному обліку перебувають 537 осіб та сімей.

Станом на 01.01.2017 р. в м. Южне на квартирному обліку перебувають 444 осіб та сімей.

Отже, низький рівень забезпечення житлом залишається однією з найгостріших соціальних проблем, яка не може бути розв'язана без участі держави.

Доступне житло може бути побудовано чи придбано за власні кошти зазначеними громадянами за умови надання їм державної підтримки та підтримки із місцевого бюджету згідно з Державною цільовою соціально-економічною програмою будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 р. № 1249. Таке житло за вартісними показниками і санітарно-гігієнічними умовами повинне відповідати нормативам, установленим державними будівельними нормами.

Розроблення Загальноміської програми «Доступне житло» на 2010-2018 роки (далі – Програма) зумовлене потребою у визначенні шляхів реалізації державної житлової політики стосовно надання підтримки громадянам, що потребують поліпшення житлових умов.

## **Розділ 2. Мета програми**

Метою Програми є підвищення рівня забезпечення громадян, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, житлом шляхом удосконалення існуючого та запровадження нового ефективного фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла.

### Розділ 3. Шляхи і способи розв'язання проблеми

Оптимальним способом розв'язання проблеми є встановлення нижчих, порівняно з ринковими, відсоткових ставок за кредитами на будівництво (придбання) житла з метою забезпечення їх доступності. При цьому передбачається здійснення поступового переходу від безоплатного надання житла громадянам до його придбання за рахунок власних коштів за умови надання державної та міської підтримки.

Право на надання державної підтримки мають громадяни, що відповідають всім трьом критеріям:

1) громадяни, що перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов;

2) громадяни середньомісячний сукупний дохід яких разом з членами їх сімей з розрахунку на одну особу не перевищує за даними Держкомстату чотирикратного розміру середньомісячної заробітної плати у регіоні;

3) громадяни, яких відповідно до рішення місцевого органу виконавчої влади включено до списку осіб, що мають право на доступне житло.

Або ж одній з наступних категорій:

1) громадяни, на яких поширюється дія пунктів 19 і 20 частини першої статті 6, пунктів 10-14 частини другої статті 7 та абзаців четвертого, шостого і восьмого пункту 1 статті 10 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту";

2) громадяни, на яких поширюється дія Закону України "Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб", які отримали довідку про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи відповідно до Порядку оформлення і видачі довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 1 жовтня 2014 р. N 509.

Для окремих категорій громадян, що мають право на безоплатне отримання житла за рахунок держави, цей спосіб є альтернативним.

Розв'язати проблему можливо шляхом:

- розроблення та впровадження механізму заощадження коштів для будівництва (придбання) житла, що передбачає накопичення громадянами індивідуальних цільових внесків на спеціальних банківських депозитних рахунках для одержання кредиту;

- удосконалення механізму державної та міської підтримки будівництва (придбання) доступного житла;

- будівництва доступного житла.

Для досягнення мети Програми необхідно врегулювати питання щодо:

1. Зменшення обсягу витрат, пов'язаних з оформленням документів, що підтверджують перехід права власності на житло.

2. Організаційного забезпечення будівництва доступного житла, зокрема:

- проектування квартир згідно з архітектурно-планувальними, конструктивними та технічними рішеннями, що відповідають параметрам такого житла;

- розроблення проектів житлових будинків, що відповідають економічним і енергозберігаючим вимогам;
- раціонального використання земель шляхом оптимізації щільності забудови;
- створення при управлінні архітектури та містобудування Южненської міської ради фонду проектів житлової забудови, рекомендованих для масового застосування;
- добудови об'єктів незавершеного житлового будівництва;
- відбору інвестиційних проектів на конкурсних засадах;
- забезпечення розвитку будівництва доступного житла, зокрема:
- визначення замовника (забудовника) будівництва доступного житла проводиться на конкурсних засадах;
- спільна участь громадян та держави та/або органів місцевого самоврядування у фінансуванні будівництва (придбання) житла.

#### **Розділ 4. Обґрунтування шляхів і засобів розв'язання проблеми**

Програма виконується у два етапи.

На першому етапі (2010-2014 роки) передбачається:

- розробка містобудівної документації направленої на розміщення житлових будинків орієнтованих на програму Доступне житло;
- розробка проектів житлової забудови, рекомендованих для масового застосування;
- забезпечити проведення оприлюднення результатів та заходів по реалізації політики, щодо будівництва доступного житла, впровадження соціального квартирного обліку на підставі існуючих облікових матеріалів;
- апробація механізму фінансування будівництва доступного житла, передбаченого Програмою, шляхом реалізації пілотних проектів;

На другому етапі (2012-2018 рік) передбачається:

- будівництво доступного житла;
- забезпечити пільгову категорію населення об'єктами доступного житла за відповідну для них плату в т.ч. за рахунок банківського кредитування у відповідності до цієї програми та чинного законодавства.

#### **Розділ 5. Завдання і заходи**

Завдання і заходи з виконання Програми, які планується здійснити для забезпечення досягнення цілей Програми наведені у додатку № 3, 4.

#### **Розділ 6. Обсяги та джерела фінансування програми**

Фінансування Програми здійснюється за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів, інших джерел, у тому числі власних коштів громадян. Прогнозні обсяги і джерела фінансування Програми наведені у додатку № 3.

Обґрунтування необхідного обсягу асигнувань з місцевого бюджету подається щороку управлінням архітектури та містобудування Южненської міської ради. Орієнтований обсяг фінансування Програми визначається виходячи з обсягів передбачених місцевих бюджетом та коштами, що надаються державою відповідно до чинного законодавства та з інших джерел.

Державна підтримка передбачає сплату за рахунок бюджетних коштів 30 або 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або надання уповноваженим банком пільгового іпотечного житлового кредиту (далі - житловий кредит).

Забезпечення доступним житлом здійснюється шляхом спільного фінансування за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету і коштів громадянина, з урахуванням того, що:

- держава та/або місцевий бюджет сплачує до 30 або ж 50 відсотків вартості доступного житла відповідно до норм, установлених Порядком використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 лютого 2012 р. № 193;

- громадянин сплачує 70 або ж 50 відсотків вартості доступного житла, яка визначається як вартість будівництва 1 кв. метра загальної площі доступного житла в регіоні згідно з проектно-кошторисною документацією, що відповідає державним будівельним нормам.

В разі якщо вартість 1 м.кв. житла перевищує опосередковану вартість житла для Одеської області, то різницю громадянин сплачує згідно з договором про будівництво.

Державна підтримка надається з розрахунку не більш як на 21 кв. метр загальної площі житла на одну особу та додатково на 10,5 кв. метра на сім'ю. Решта вартості площі житла, що перевищує визначені норми, сплачується громадянином за ринковою вартістю, визначеною договором про будівництво.

Допускається перевищення зазначених норм у межах до 30 відсотків загальної площі житла, яке громадянин може придбавати.

Для розгляду пропозицій щодо формування переліку об'єктів житлового будівництва будівництво яких придбання житла в яких можуть спрямовуватися кошти, зазначені в абзацах третьому та п'ятому цього розділу, утворюється міжвідомча комісія, склад якої затверджується Мінрегіоном та до складу якої включається представник МТОТ.

До участі у відборі житлових об'єктів допускаються забудовники (замовники, управителі, продавці) (далі - забудовники), які подали в установленому порядку гарантійний лист і погоджений керівником територіального органу Держархбудінспекції Одеської області, графік виконання будівельно-монтажних робіт, форма яких затверджується Мінрегіоном.

На період реалізації пілотного проекту будівництва будинків в мікрорайоні № 1.2 управління капітального будівництва Южненської міської ради визначається головним розпорядником коштів місцевого бюджету на

будівництво зовнішніх інженерних мереж та благоустрою прилеглої території до житлових будинків, які будуються за Загальноміською програмою «Доступне житло» на 2010-2018 роки.

Управління капітального будівництва Южненської міської ради (з 01.04.2014 р. по 01.06.2016 р. управління архітектури та містобудування Южненської міської ради) виконує дані роботи відповідно до договору про спільну діяльність укладеного з підрядною організацією (визначеною на конкурсних засадах), який є невід'ємною частиною даного рішення (додаток № 7).

## Розділ 7. Очікувані результати, ефективність Програми

Виконання Програми дасть змогу забезпечити житлом 180 сімей шляхом будівництва 24,3 тис. кв. метрів його загальної площі (Додаток № 5).

Станом на 30.08.2017 року рішенням виконавчого комітету Южненської міської ради, від 30.08.2017 р. № 816 затверджено список громадян, які перебувають на квартирному обліку в Южненському міськвиконкомі та які виявили бажання взяти участь у загальноміській програмі «Доступне житло» в кількості 247 сімей.

### Результативні показники, що характеризують виконання загальноміської Програми «Доступне житло» на 2010-2018 роки

Заходи	Показники	Одиниця виміру	2013 р.	2014 р.	2015р.	2016 р.	2017 р.	2018р .
1	2	3		4	5			
<b>Будівництво масиву житлових будинків, орієнтованих на програму (пайова участь у будівництві житла (у тому числі шляхом участі у Фонді фінансування будівництва)</b>	<i>Показники затрат</i>							
	Загальна сума коштів на виконання заходу	тис.грн.	7713,0	10 841,0	1500	9916,8	9916,8	20029,5
	<i>Показники продукту</i>							
	Кількість квартир, які планується побудувати,	од.	0	90	0	0	0	90
	Площа житла, які планується побудувати	кв.м.	0	3150	0	0	0	4081
	<i>Показники ефективності</i>							
	Середні витрати на будівництво 1 квартири	тис.грн.	0	196,7	0	0	0	442,92
	Середні витрати на будівництво 1 кв.м. житла	грн.	4914,0	4914,0	4914,0	9768,0	9768,0	9768,0
	<i>Показники якості</i>							
	Темп зростання побудованої площі порівняно з попереднім роком	%	-	100	0	0	0	100
Темп зростання кількості будинків доступного житла порівняно з попереднім роком	%	-	100	0	0	0	100	

## **Розділ 8. Координація та контроль за ходом виконання Програми**

Контроль за виконання цієї Програми здійснює постійна депутатська комісія з питань управління комунальною власністю, житлово-комунального господарства, будівництва та транспорту в межах своєї компетенції.

Координацію виконання цієї Програми залишити за Южненською міською радою, в особі заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради – начальника управління житлово-комунального господарства Южненської міської ради Любівого Д.В.

Управління капітального будівництва Южненської міської ради, щорічно, не пізніше 1 липня звітує перед Южненською міською радою про результати виконання Програми.

Контроль за використанням бюджетних коштів, спрямованих на забезпечення виконання Програми, здійснюється в порядку передбаченим чинним законодавством.

**Секретар ради**

**Є.М. Ігнатовський**