Герб України

У К Р А Ї Н А

**ХЕРСОНСЬКА ОБЛАСНА РАДА**

**РІШЕННЯ**

**XLVIII сесії п’ятого скликання**

06.08.2010 № 1371

Про регіональну програму   
будівництва (придбання) доступного   
житла у Херсонській області   
на 2010 – 2017 роки

Керуючись статтею 43 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Регламентом обласної ради V скликання, розглянувши звернення обласної державної адміністрації від 7 липня 2010 року № 15-351-881/9-10/318 стосовно регіональної програми будівництва (придбання) доступного житла у Херсонській області на 2010-2017 роки, враховуючи висновки та рекомендації постійної комісії обласної ради з питань промисловості, енергетики, транспорту, зв'язку, інформатизації та будівництва, обласна рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити регіональну програму будівництва (придбання) доступного житла у Херсонській області на 2010 – 2017 роки (далі – Програма), що додається.

2. Рекомендувати обласній державній адміністрації щорічно передбачати кошти на виконання заходів Програми та до 1 березня року, наступного за звітним, інформувати обласну раду про хід виконання заходів цієї Програми.

3. Контроль за виконанням цієї Програми покласти на постійну комісію обласної ради з питань промисловості, енергетики, транспорту, зв'язку, інформатизації та будівництва.

Голова обласної ради                                                  В. Г. Пелих

Затверджено

рішенням XLVІІІ сесії

обласної ради V скликання

06.08.2010 № 1371

**Регіональна програма**

**будівництва (придбання) доступного житла у Херсонській області**

**на 2010 - 2017 роки**

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА

регіональної програми будівництва (придбання)

доступного житла у Херсонській області

на 2010 – 2017 роки

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Дата, номер і назва розпорядчого документа органу виконавчої влади про розроблення програми | Постанова Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 року № 1249 «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 - 2017 роки» |
| 2. Розробник програми | Управління регіонального розвитку, містобудування та архітектури обласної державної адміністрації |
| 3. Керівник програми | Заступник голови обласної державної адміністрації |
| 4. Співрозробники програми | Районні державні адміністрації, міськвиконкоми |
| 5. Відповідальний виконавець програми | Управління регіонального розвитку, містобудування та архітектури обласної державної адміністрації |
| 6. Учасники (співвиконавці) програми | Районні державні адміністрації, міськвиконкоми |
| 7. Терміни реалізації програми | 2010 – 2017 роки |
| 8. Етапи виконання програми | Програма виконується у три етапи:  - І етап (2010 - 2011 роки) - формування нормативно-правової бази та апробація механізму фінансування будівництва доступного житла, передбаченого програмою, шляхом реалізації пілотних проектів;  - ІІ етап (2012 – 2014 роки) - розгортання будівництва доступного житла на виділених для цього земельних ділянках;  - ІІІ етап (2015 - 2017 роки) - впровадження нового фінансово-інвестиційного механізму підтримки будівництва (придбання) доступного житла, що дасть можливість збільшити обсяги такого будівництва |

Прогнозні обсяги фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Джерела фінансуван-ня | Обсяг фінансу-  вання (млн. грн) | У тому числі за роками | | | | | | | |
| 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| Державний бюджет | 526,12 | 25,82 | 25,97 | 44,26 | 51,67 | 67,36 | 88,12 | 101,81 | 121,11 |
| Місцеві бюджети | 52,37 | 2,22 | 2,34 | 3,98 | 4,64 | 6,06 | 8,72 | 11,0 | 13,41 |
| Інші джерела (кошти населення) | 1347,84 | 65,33 | 65,96 | 112,40 | 131,20 | 171,07 | 225,64 | 262,85 | 313,39 |
| Усього | 1926,33 | 93,37 | 94,27 | 160,64 | 187,51 | 244,49 | 322,48 | 375,66 | 447,91 |

**1. Загальні положення**

Регіональна програма будівництва (придбання) доступного житла у Херсонській області на 2010 - 2017 роки (далі - Програма) спрямована на створення додаткових умов для забезпечення житлом населення, активізації інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва шляхом зведення доступного житла.

Програма розроблена відповідно до 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» та в контексті завдань Стратегії економічного та соціального розвитку Херсонської області до 2015 року, затвердженої рішенням обласної ради від 28 листопада 2008 року № 781.

На державному рівні прийнято ряд законодавчих актів для розв’язання проблеми забезпечення житлом громадян України, а саме:

- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла»;

- Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»;

- Указ Президента України від 08 листопада 2007 року № 1077/2007 «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом»;

- постанова Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 року № 140 «Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом».

**2. Визначення проблеми, на розв’язання**

**якої спрямована Програма**

На початок 2010 року в області на квартирному обліку перебували 21,7 тис. сімей і одинаків, з них понад 10 років – 14,8 тис. сімей. Отримали житло за 2009 рік лише 86 сімей, або 0,4%.

Низький рівень забезпечення населення житлом залишається однією з найгостріших соціальних проблем.

Протягом п’яти останніх років зростання обсягів введеного житла в області спостерігалося у 2005, 2007 та 2008 роках. У зв’язку з припиненням надання банківськими установами іпотечних кредитів у 2009 році будівництво житлових будинків уповільнилося. Головним джерелом інвестування житлового будівництва залишаються кошти населення. Так, у 2005 – 2009 роках частка збудованого за рахунок вказаних коштів житла коливалася у межах 70,6% - 90,9%.

Аналіз стану забезпечення житлом населення області

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2005 рік | % до поперед-  нього року | 2006 рік | % до поперед-  нього року | 2007 рік | % до поперед-  нього року | 2008 рік | % до поперед-  нього року | 2009 рік | % до поперед-  нього року |
| Кількість сімей та одинаків, які перебувають на обліку, одиниць | 24003 | 96,0 | 23126 | 96,3 | 22163 | 95,8 | 22191 | 100,1 | 21725 | 97,9 |
| Кількість сімей та одинаків, які одержали житло та поліпшили свої житлові умови, одиниць | 160 | 57,3 | 232 | 145,0 | 159 | 68,5 | 149 | 93,7 | 86 | 57,7 |
| % до кількості осіб, які перебували у черзі на кінець попереднього року | 0,6 | Х | 1,0 | Х | 0,7 | Х | 0,6 | Х | 0,4 | Х |
| Інвестиції у житлове будівництво (у фактичних цінах,  млн грн) | 135,2 | 109,4 | 200,7 | 122,5 | 283,1 | 113,0 | 403,1 | 106,3 | 178,6 | 39,8 |
| Інвестиції у житлове будівництво на одну особу, грн | 119,5 | 139,3 | 179,1 | 149,9 | 254,8 | 142,3 | 365,8 | 143,5 | 163,1 | 44,6 |
| Введення в експлуатацію житла (тис.кв.м ) | 162,9 | 107,4 | 161,5 | 99,1 | 187,5 | 116,1 | 230,2 | 122,7 | 75,2 | 32,7 |
| Введення в експлуатацію загальної площі житла на 1000 осіб (кв.м ) | 144 | 108,3 | 144 | 100,0 | 169 | 117,4 | 209 | 123,7 | 68,7 | 32,9 |

Реалізація житлової політики на теперішній час здійснюється в умовах наближення українського суспільства до європейських стандартів. Набуває актуальності питання формування в державі житлової політики, що базується на ринкових принципах та, разом з тим, передбачає механізми забезпечення житлом незахищених верств населення.

На державному рівні розроблено соціально-іпотечну програму, реалізація якої сприятиме значному прискоренню одержання житла особами, які перебувають у черзі. За результатами аналізу можливостей щодо реального залучення фінансових, матеріальних та інформаційних ресурсів, запланованих у відповідних програмах для досягнення поставленої мети, пріоритетом державної політики визначено будівництво доступного житла. Механізм будівництва доступного житла за державної підтримки є одним з дієвих шляхів

формування платоспроможного попиту, забезпечення громадян житлом та поліпшення ситуації у відповідному будівництві.

Аналіз розвитку житлового будівництва свідчить, що в області, в основному, будується комерційне житло. Збільшення обсягів будівництва потребує спільних зусиль держави, органів місцевого самоврядування та населення.

Розгортання будівництва доступного житла в області здійснюється відповідно до Указу Президента України від 08 листопада 2007 року № 1077/2007 «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом», статті 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» та постанови Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 року № 140 «Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом» (далі – Порядок).

Державна підтримка передбачає сплату за рахунок бюджетних коштів 30% вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або надання громадянам пільгового іпотечного житлового кредиту. Право на надання державної підтримки мають громадяни:

- які перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов;

- 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;

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

Згідно з абзацом першим пункту 3 Порядку державна підтримка надається з розрахунку не більш як на 21 кв.м загальної площі житла на одну особу та додатково на 10,5 кв.м загальної площі на сім’ю.

**3. Мета та напрями реалізації Програми**

Метою Програми є провадження єдиної державної житлової політики шляхом:

- створення умов для будівництва (придбання) доступного житла;

- оптимізації існуючих та запровадження нових ефективних фінансово-інвестиційних механізмів державної підтримки будівництва мікрорайонів багатоповерхової та індивідуальної котеджної забудови (малоповерхового доступного житла);

- поступового розв’язання проблеми забезпечення житлом населення області, скорочення строку перебування громадян на квартирному обліку.

Основні напрями реалізації Програми:

- удосконалення нормативно-правової бази;

- будівництво (придбання) доступного житла за рахунок коштів державної підтримки та власних коштів громадян, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов;

- постійний моніторинг органами місцевого самоврядування реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку;

- розвиток будівельної галузі в напрямку посилення конкурентноздатності;

- застосування вітчизняних та місцевих будівельних матеріалів і виробів;

- постійне вдосконалення і розширення прозорих схем фінансування;

- відпрацювання нормативних актів, спрямованих на зниження собівартості житла, що відповідає вимогам енергозбереження і комфортності.

**4. Обґрунтування шляхів і засобів реалізації Програми**

Державна допомога у будівництві (придбанні) доступного житла здійснюється шляхом запровадження механізмів спільної участі у фінансуванні такого будівництва (придбання) громадян, держави та місцевих бюджетів.

Доступність житла забезпечується такими чинниками:

- раціональне використання землі за рахунок щільної нормативної забудови;

- надання забудовникам земельних ділянок під доступне житло із забезпеченням інженерно-транспортною інфраструктурою без проведення земельних торгів;

- звільнення забудовників доступного житла органами місцевого самоврядування від відрахувань на розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;

- замовник оформляє всі дозвільні документи, формує реєстр забудовників;

- сплата частини вартості будівництва (придбання) доступного житла за рахунок коштів державного бюджету та/або місцевого бюджету у розмірі 30% загальної вартості доступного житла;

- упровадження механізму заощадження коштів громадян для будівництва (придбання) житла;

- подальший розвиток іпотечного житлового кредитування;

- створення умов, за яких здешевлюється вартість будівництва житла, що споруджується за участю держави;

- проектування квартир за архітектурно-технічними рішеннями та з площею приміщень, що відповідають нормативним вимогам і параметрам доступного житла;

- розроблення та запровадження економічних й енергозберігаючих проектів житлових будинків з використанням сучасних архітектурно-технічних рішень;

- використання проектів повторного застосування;

- вартість спорудження доступного житла визначається згідно з вимогами державних будівельних норм.

1. **Терміни реалізації заходів Програми**

Програма виконується у три етапи.

На І етапі (2010 - 2011 роки) заплановано формування нормативно-правової бази та апробацію механізму фінансування будівництва доступного житла, передбаченого Програмою, шляхом реалізації пілотних проектів.

На ІІ етапі (2012 - 2014 роки) передбачається:

- впровадження механізму цільового виділення земельних ділянок і планування територій для будівництва доступного житла;

- будівництво доступного житла;

- формування матеріально-технічної бази житлового будівництва на основі сучасних конструктивних архітектурно-планувальних і технічних рішень.

Під час ІІІ етапу (2015 - 2017 роки) планується впровадження нового фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла, що дасть можливість збільшити обсяг такого будівництва.

Заходи з виконання Програми наведені у додатку 1.

Обсяги потреби щодо забезпечення житлом окремих категорій громадян у розрізі міст та районів області визначені в додатку 2.

Перелік земельних ділянок, виділених під будівництво доступного житла в області, наведений у додатку 3.

**6. Фінансове забезпечення Програми**

Забезпечення доступним житлом здійснюється шляхом спільного фінансування за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету і коштів громадянина, що вносяться на його поточний рахунок, відкритий в уповноваженому банку, з урахуванням того, що:

держава сплачує 30% вартості доступного житла відповідно до норм, установлених абзацом першим пункту 3 Порядку;

громадянин сплачує відповідно до норм, установлених абзацом першим пункту 3 Порядку, 70% 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.

Решта вартості площі житла, що перевищує визначені абзацом першим пункту 3 порядку норми, сплачується громадянином за ринковою вартістю, визначеною договором про будівництво.

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

Прогнозні обсяги фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, зазначені у загальній характеристиці Програми.

Прогнозні обсяги фінансування Програми у розрізі міст та районів області наведені в додатку 4.

Вартість 1 кв.м загальної площі житла не повинна перевищувати опосередкованої вартості 1 кв.м загальної площі житла, яке будується як доступне, відповідно до нормативів, затверджених Мінрегіонбудом для Херсонської області. Прогнозний розрахунок вартості 1 кв.м загальної площі (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки в області становить 5034 грн.

Для будівництва (придбання) житла в межах реалізації Програми необхідні кошти в сумі 1926,33 млн грн (без урахування щорічної інфляції).

**7. Очікувані результати від виконання Програми**

У результаті виконання заходів Програми очікується:

- забезпечення житлом 6123 сімей;

- введення в експлуатацію 382,7 тис. кв.м загальної площі житла;

- збільшення інвестицій у житлове будівництво;

- фінансова підтримка місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування будівництва доступного житла;

- створення необхідних умов для експлуатації, обслуговування житлових будинків, інженерних мереж і споруд, мікрорайонів, вулиць і проїздів;

- розвиток проектно-будівельного комплексу;

- підвищення рівня зайнятості населення та його платоспроможності.

Програмою передбачається будівництво (придбання) службового житла для тих категорій громадян, які мають право на користування таким житлом.

Очікувані результати від виконання Програми наведені у додатку 5.

**8. Організаційне та інформаційне забезпечення реалізації Програми**

Реалізація Програми здійснюється структурними підрозділами обласної державної адміністрації, районними державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування із залученням громадськості.

Органи місцевого самоврядування сприяють постійному інформуванню населення про стан вирішення питань забезпечення житлом громадян, а також

залучають організації, що надають громадянам консультативно-правові послуги при забезпеченні доступним житлом з адресною державною підтримкою.

Координацію роботи з виконання Програми здійснює управління регіонального розвитку, містобудування та архітектури обласної державної адміністрації.

Заступник голови

обласної ради О.В. Коняєв