



## **УЧАСТЬ ВПО ЗА ПРОГРАМОЮ «ДОСТУПНЕ ЖИТЛО» (50/50) ЗВІТ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ОЦІНЮВАННЯ**

Підготовлено УВКБ ООН в Україні

## Подяка

Звіт за результатами оцінювання участі ВПО за програмою «Доступне житло» (50/50) був підготовлений **УВКБ ООН** в Україні. Видавничий колектив під керівництвом Аніти Ронер (Офіцер з довгострокових рішень) включає Олександра Хорошавіна, Юрія Арнаутова та Ігоря Шантьофорта в якості редактора. Цей документ було перекладено з англійської мови на українську Світлоною Давиденко.

Результати оцінювання, наведені в цьому звіті, стосуються лише опитаних респондентів ВПО, що отримали житло в рамках програми «Доступне житло» у 2017р. Використовувані позначення, як і наведення назв країн або районів, включно з переліками мап та країн не означають вираження будь-якої позиції **УВКБ ООН** щодо правового статусу будь-якої країни, території, міста або району, чи визначення їх меж або кордонів.

Видавничий колектив висловлює подяку всім респондентам опитування, що знайшли час на заповнення онлайн анкети.

Опубліковано Управлінням Верховного комісара ООН у справах біженців (**УВКБ ООН**).

Авторське право © Управління Верховного Комісара ООН у справах біженців, 2019

### КОНТАКТИ

#### Представництво УВКБ ООН в Україні

Вул. Лаврська 16, Київ, 01015, Україна

Тел.: +38 (044) 288 97 10

Email: [ukrki@UNHCR.org](mailto:ukrki@UNHCR.org)

#### [ФОТОГРАФІЯ]

*[«Церемонія з підписання контрактів між реципієнтами ВПО та Держмолодьжитлом», Головний офіс, Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, 28.11.2018]*

## ЗМІСТ

Список скорочень.....	4
1. Введення.....	5
1.1 Передумови до створення звіту.....	5
1.2 Мета звіту.....	7
1.3 Методологія оцінювання.....	8
1.4 Структура звіту.....	9
2. Висновки та аналіз даних.....	11
2.1 Географічний профіль домогосподарств одержувачів.....	11
2.2 Демографічний профіль домогосподарств одержувачів.....	12
2.3 Економічний профіль.....	13
2.4 Освітній профіль.....	18
2.5 Мотивація для участі в програмі «Доступне житло».....	18
2.6 Процес подачі заявки.....	19
2.7 Фінансові внески опитаних респондентів програми «Доступне житло».....	21
2.8 Житловий об'єкт.....	22
2.9 Доступ до центра міста та соціальної інфраструктури.....	25
3. Спостереження щодо програми 50/50.....	26
4. Висновки та рекомендації.....	32

## СПИСОК СКОРОЧЕНЬ

КАБМІН	КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
ВПО	ВНУТРІШНЬО ПЕРЕМІЩЕНА ОСОБА
МІНРЕГІОН	МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
НСМ	НАЦІОНАЛЬНА СИСТЕМА МОНІТОРИНГУ
ПДВ	ПОДАТОК НА ДОДАНУ ВАРТІСТЬ

## 1. ВВЕДЕННЯ

### 1.1 ПЕРЕДУМОВИ ДО СТВОРЕННЯ ЗВІТУ

У 2015р. Кабінетом Міністрів України було затверджено «Комплексну державну програму щодо підтримки, соціальної адаптації та реінтеграції внутрішньо переміщених громадян України», що передбачала включення ВПО до програми «Доступне житло» Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву (Держмолодьжитло). Програма імплементується Держмолодьжитлом - державною фінансовою установою, наглядовим органом якої є наглядова рада, засновником – Кабінет Міністрів України, органом управління майном – Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, органом, що здійснює нагляд за діяльністю фінансової установи – Національна комісія з регулювання фінансових послуг. Ідея програми «Доступне житло» полягає в тому, щоб надати змогу українським домогосподарствам, які потребують поліпшення житлових умов, звертатися за субсидованим житлом.

В рамках програми «Доступного житла» в Держмолодьжитлі на поточний час є кілька компонентів для різних категорій громадян на національному рівні. За загальним компонентом, пропонується житло з розрахунку «70/30» українцям, які успішно звернулися за доступним житлом. Це означає, що домогосподарство-заявник сплачує 70% вартості квартири, підтримка Держмолодьжитла покриває решту 30%.

**Врешті у 2017 р. в програму «Доступне житло» були включені такі категорії громадян, як ВПО та ветеранів (АТО). Програма стала передбачати субсидування придбання житла, де 50% від вартості квартири покривається домогосподарством ВПО та ветеранів, а ще 50% з державного бюджету. Домогосподарства заявників реєструються до черги. За принципом «перший подав - перший і отримав» Держмолодьжитло пропонує Договір про обслуговування коштів для будівництва (далі - контракт)<sup>1</sup> домогосподарствам, що стоять першими у черзі, програма у фінансовому плані обмежена річним бюджетом програми «Доступне житло». Наступним кроком ці домогосподарства мають сплатити 50% вартості квартири протягом декількох днів для підписання договору на придбання житла, а в подальшому**

<sup>1</sup> Офіційна назва контракту між ВПО та Держмолодьжитлом згідно постанови Кабміну №819

- переїхати в їх щойно придбану квартиру. Ця програма також називається «програма 50/50». У 2017 р. програма «Доступне житло» виконувалася з фінансуванням в обсязі 30 мільйонів гривень і в 2018 р. - 100 мільйонів гривень. Правова основа програми «Доступне житло» регулюється Законом України № 800 «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі». Раніше процедура програми «Доступне житло» регулювалася постановою Кабінету Міністрів (Кабміну) № 140 від 2009 р. З 10 жовтня 2018 р. набрала чинності нова постанова Кабміну № 819, що замінила попередню.

#### **Основними відмінностями цих двох постанов Кабміну є:**

1) **Вибір об'єкту житла:** Постанова Кабміну № 140 передбачала, що заявники з можливістю житлової підтримки від Держмолодьжитла мали змогу обирати квартири тільки з переліку новобудов, обраних Мінрегіоном. Відповідно до нової постанови Кабміну № 819 від 2018 р., Мінрегіон попередньо не обирає будинок, натомість домогосподарства заявники мають брати активну участь і самостійно обирають відповідних забудовників, які зможуть надати їм весь перелік необхідних документів. Серед іншого, перелік документів, що необхідно надати Держмолодьжитлу, включає: інформацію про забудовника, земельної ділянки та стадію будівництва.

2) **Нова процедура відбору:** Відповідно до нової постанови Кабміну № 819 від 2018р., передбачається триступенева система яка включає регіональні управління Держмолодьжитла, Держмолодьжитло та Комісію. Регіональні управління Держмолодьжитла збирають та обробляють документи і надають Держмолодьжитлу з першими висновками. На другому етапі Держмолодьжитло складає перелік заявників та запропонованих одержувачів державної підтримки, та надає цей перелік до Комісії для затвердження. Комісія приймає рішення щодо запропонованого переліку заявників та одержувачів державної підтримки. Далі регіональні управління Держмолодьжитла інформують домогосподарства заявників про рішення Комісії. Комісія визначає об'єкт житла, розмір державної підтримки (в порівнянні з вартістю житла за регіонами визначену Мінрегіоном) та одержувачів державної підтримки.

3) Постанова Кабміну № 819 від 2018р. передбачає, що одержувачі житла за програмою «Доступне житло» **мають відшкодувати надану їм державну**

**допомогу в разі продажу одержаного житлового об'єкту протягом перших трьох років.**

Окрім державного бюджету, різні українські міста вирішили запровадити власні місцеві бюджети для програми «Доступне житло» для ВПО. Сума місцевих бюджетів на 2018 рік поки невідома.

На початку 2018 р., **УВКБ ООН в Україні запропонувало Держмолодьжитло виконати незалежне оцінювання програми «Доступне житло» для ВПО з точки зору домогосподарств ВПО, що отримали житло в рамках програми у 2017 р.**

## 1.2 Цілі звіту

Метою цього оцінювання є збір інформації про доступ ВПО до програми «Доступне житло» в 2017 та аналіз їх соціально-економічний статус в 2018 році. Для цього, УВКБ ООН в Україні проаналізувало досвід сімей ВПО, що отримали квартиру за програмою «Доступне житло». Для порівняння, УВКБ ООН використовує статистичні дані національної системи моніторингу (НСМ)<sup>2</sup> та Міжнародної організації з міграції, видання червня 2018 р. Крім того, статистичні дані, підготовлені Міністерством соціальної політики України.

Цілі цього аналізу полягають в наступному:

- Представити соціально-економічний та демографічний профіль опитаних домогосподарств ВПО, що отримали житло;
- Ознайомити Держмолодьжитло з висновками, що можуть бути використані в подальшій роботі;
- Запропонувати правове вдосконалення Постанови Кабміну № 819;
- Виступити в підтримку покращення та розширення житлових програм для ВПО.

---

<sup>2</sup> Станом на червень 2018

### 1.3 Методологія оцінювання

Цей звіт базується на результатах систематичного оцінювання 52 із 65 сімей ВПО, які отримали житло за програмою «Доступне житло» у 2017<sup>1</sup>. Державний бюджет програми склав 30 млн грн. Оцінювання було виконано наступним чином:

- Оглядовий аналіз інформації за програмою «Доступне житло» для ВПО (квітень - травень 2018);
- Розробка онлайн-анкет для домогосподарств, які отримали житло за програмою «Доступне житло». Анкети було попередньо переглянуто Держмолодьжитлом (травень - червень 2018);
- Держмолодьжитло звернулося до домогосподарств-реципієнтів, заохочуючи брати участь у онлайн-опитуванні. Держмолодьжитло поширило посилання на анкети серед домогосподарств-реципієнтів (червень-липень 2018 р.);
- Держмолодьжитло проінформувало про опитування працівників регіональних управлінь Держмолодьжитла. Закликало їх заповнити анкету щодо їх досвіду роботи з програмою «Доступне житло». Анкети було попередньо переглянуто Держмолодьжитлом (червень-липень 2018 р.);
- 52 домогосподарства-реципієнти заповнили онлайн-анкету (липень-серпень 2018 р.);
- Отримання електронних листів з відповідями від місцевих працівників Держмолодьжитла (серпень 2018);
- Оцінка та аналіз даних, отриманих онлайн, щодо домогосподарств реципієнтів програми «Доступне житло», розробка презентації Powerpoint (вересень-жовтень 2018 р.);
- Розробка аналітичного звіту англійською та українською мовами (жовтень-грудень 2018).

#### **Обмеження методології:**

УВКБ ООН отримувало інформацію від одержувачів житла лише на основі онлайн-анкет, у зв'язку з повагою до дотримання Держмолодьжитлом законодавства України стосовно нерозголошення персональних даних третім



особам. Таким чином, УВКБ ООН змогло зібрати дані від одержувачів житла лише за допомогою онлайн опитувальника. Тому УВКБ ООН не мало змоги безпосередньо спілкуватися з респондентами опитування або перевірити інформацію дослідження. Таким чином, набір даних онлайн-опитування - це компіляція неперифікованих висловлень опитаних респондентів.

#### 1.4 Структура звіту

Частина 1 звіту охоплює довідкову інформацію про цілі та методологію оцінки програми «Доступне житло» для ВПО.

В частині 2, цей звіт формує статистичну базу за вибіркоким аналізом вимірювальної інформації щодо сімей ВПО, які отримали допомогу від Держмолодьжитла за програмою «Доступне житло». Звіт включає аналіз за:

- Географічним профілем ВПО сімей-одержувачів;
- Демографічний, соціальний та економічний профіль ВПО сімей-одержувачів, включаючи розмір домогосподарства, фінансовий і трудовий стан, рівень освіти;
- Доступ ВПО сімей-одержувачів до участі в програмі «Доступне житло» і їх задоволення від процедури подання заявки;
- Фізичний стан придбаної квартири;
- Доступність житла до соціальної інфраструктури.

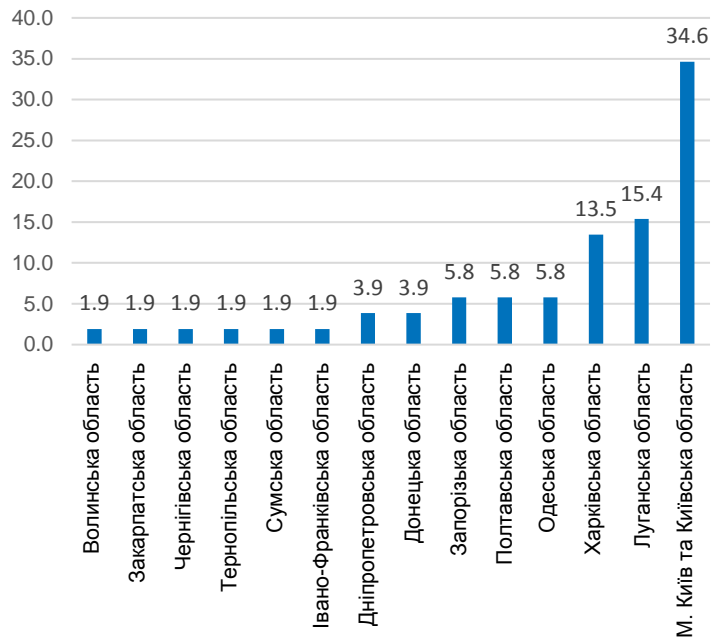
У частині 3, цей звіт охоплює зауваження щодо програми «Доступне житло 50/50» та основоположної Постанови Кабміну № 819.

Цей звіт завершується частиною 4, яка містить конкретні рекомендації щодо покращення програми «Доступне житло 50/50».



## 2. ВИСНОВКИ ТА АНАЛІЗ ДАНИХ

### 2.1 ГЕОГРАФІЧНИЙ ПРОФІЛЬ ДОМОГОСПОДАРСТВ ОДЕРЖУВАЧІВ

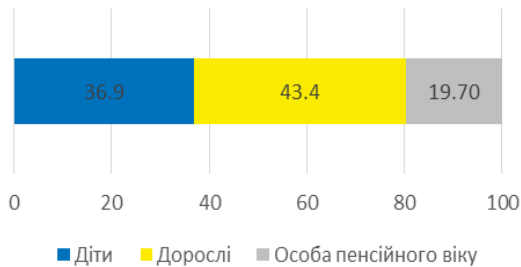


Малюнок 1. Розподіл респондентів опитування у %.

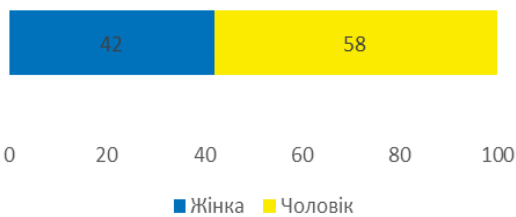
З 52 сімей, що взяли участь в онлайн-опитуванні, **більшість отримали свою квартиру в Києві (18), в Луганській області (8) або в Харківській області (7)**. Окрім того, у трьох сімей була можливість переїхати в квартири у Запоріжжі, Полтаві та Одесі. По дві сім'ї отримали квартиру в Донецькій області та Дніпрі. Решту квартир було надано сім'ям, які живуть в інших містах.

**Домогосподарства, що мешкали у місті Донецьк та Луганськ, склали 61% усіх опитаних реципієнтів**, які отримали квартиру за програмою «Доступне житло». 25% мешкали у сільській місцевості на непідконтрольній Уряду території, а 14% залишалися на підконтрольній Уряду території до їх переміщення.

## 2.2 ДЕМОГРАФІЧНИЙ ПРОФІЛЬ ДОМОГОСПОДАРСТВ ОДЕРЖУВАЧІВ



Мал. 2. Віковий розподіл опитаних домогосподарств у %.



Мал. 3. Розподіл домогосподарств за статтю у %.

У середньому, в кожному з опитаних домогосподарств проживало по 3.02 особи, що свідчить про те, що це опитування охопило інформацію загалом про 157 осіб. Середня кількість членів домогосподарства на 15% вища за середню для домогосподарств українських ВПО<sup>3</sup>. У порівнянні з середнім українським показником по населенню – це вище навіть на 17%.<sup>4</sup>

Кількість дітей склала 37% від загального числа членів опитаних домогосподарств, 20% склали особи віку 60+ та ще 43% були зазначені як дорослі люди працездатного віку. Серед них 3% склали люди з інвалідністю, що пропорційно до відсотку осіб з офіційно визнаною інвалідністю у загальному обсязі українців ВПО (3.22%)<sup>5</sup>. 42% від усіх опитаних членів домогосподарств склали жінки, що значно нижче показника кількості жінок для пересічного українського домогосподарства (54%)<sup>6</sup> та в середньому для українського домогосподарства ВПО (57%)<sup>7</sup>. Причини цих розбіжностей є незрозумілими.

За даними опитування 26% домогосподарств включали молоду матір, а 16% - молодого батька віком до 36 років. Лише 27% від кількості опитаних домогосподарств мали голову домогосподарства пенсійного віку (обох статей в рівній кількості), що відповідає частці осіб пенсійного віку відносно до кількості українських домогосподарств ВПО (загалом 51% осіб обох статей<sup>8</sup>).

<sup>3</sup> Національна система моніторингу Звіт про стан внутрішньо переміщених осіб, червень 2018. Сторінка 10. [http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms\\_round\\_10\\_eng\\_press.pdf](http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms_round_10_eng_press.pdf)

<sup>4</sup> Витрати та ресурси домогосподарств України (за даними вибіркового дослідження умов життя домогосподарств) за 9 місяців 2017 року. Статистичний бюлетень. Державна служба статистики України. – К., 2017. Сторінка

34. [http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat\\_u/2018/zb/07/zb\\_vrdu2017.pdf.pdf](http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2018/zb/07/zb_vrdu2017.pdf.pdf)

<sup>5</sup> Статистика Міністерства соціальної політики України, листопад 2018. <https://bit.ly/2CZaLzr>

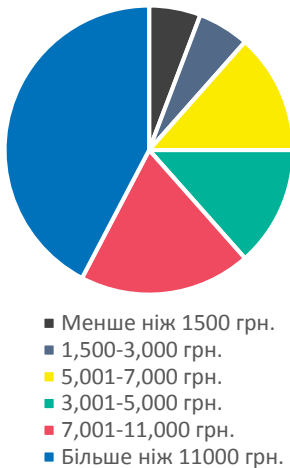
<sup>6</sup> Розподіл постійного населення України за статтю та віком на 1 січня 2018 року. Випуск 21.06.2018. Державна служба статистики України. – К., 2018.

<sup>7</sup> Національний звіт про моніторинг стану внутрішньо переміщених осіб, червень 2018 [http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms\\_round\\_10\\_eng\\_press.pdf](http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms_round_10_eng_press.pdf)

<sup>8</sup> Статистика Міністерства соціальної політики України, листопад 2018. <https://bit.ly/2CZaLzr>

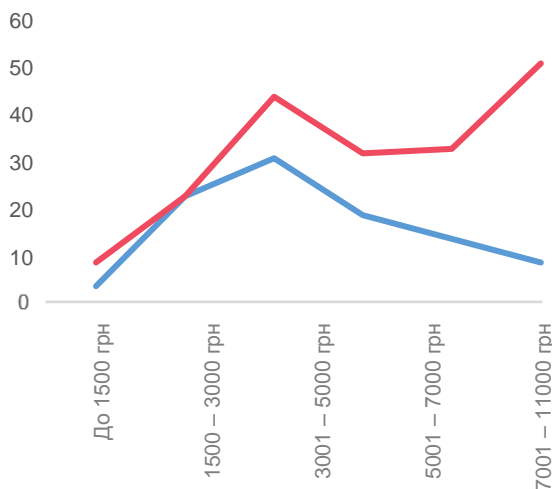
## 2.3 ЕКОНОМІЧНИЙ ПРОФІЛЬ

### 2.3.1 Щомісячний дохід і його використання



В онлайн-опитуванні респондентів опитали про середньомісячний дохід з січня 2018 р. **42% вказали, що заробляли понад 11000 грн за місяць**, а 19% від 7001 до 11000 грн. 13% мали середньомісячний дохід від 5001 до 7000 грн, а ще 13% від 3001 до 5000 грн. 5% заробляли менше 1500 грн на місяць. 8% респондентів не надали повної інформації про свій щомісячний дохід.

Мал 4. Місячний дохід опитаних респондентів.



Дані показують, що опитані домогосподарства мають значно вищий рівень прибутку за середній для пересічних українських домогосподарств ВПО у своїх регіонах<sup>9</sup>. Більшість з опитаних належать до українців з середнім рівнем прибутку.

Мал 5. Розподіл середньомісячних доходів у %. Синім: Статистичні дані національної системи моніторингу щодо ВПО. Червоним: Опитані респонденти програми «Доступне житло» для ВПО.

**Витрати на основні потреби є основною статтею видатків серед опитаних домогосподарств.** Основні потреби включають житло, харчування, медицину, освіту, зв'язок, одяг та транспорт. 17% опитаних вказали, що щомісячно

<sup>9</sup> Національна система моніторингу Звіт про стан внутрішньо переміщених осіб, червень 2018. Сторінка 19. [http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms\\_round\\_10\\_eng\\_press.pdf](http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms_round_10_eng_press.pdf)

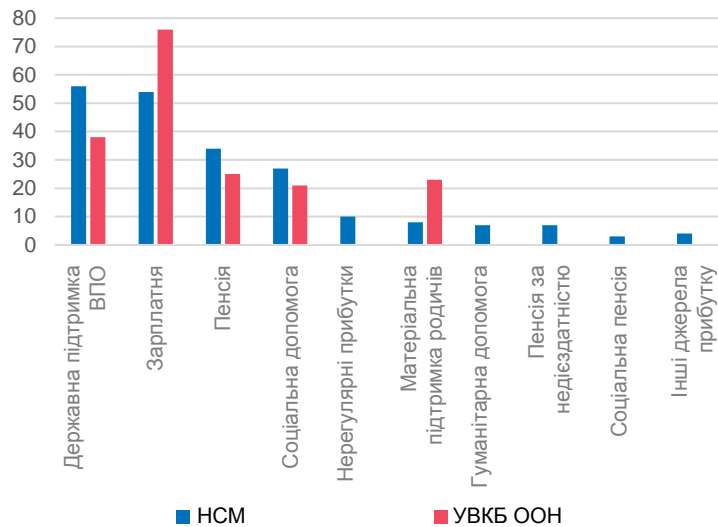
витрачають від 3001 до 5000 грн на основні потреби, а 32% витрачають 5001-8000 грн. 25% вказали, що витрачають 8001-12000 грн на основні потреби, а решта 26% опитаних домогосподарств витрачають на задоволення основних потреб ще більше. У порівнянні з пересічними українськими домогосподарствами, опитані домогосподарства програми «Доступне житло» значно більше витрачають на базові потреби в абсолютних показниках, але менше процентів від доходу<sup>9</sup>. Це ще один показник того, що домогосподарства, що отримують житло, є більш заможними, ніж пересічні домогосподарства ВПО, оскільки вони можуть дозволити собі витратити більшу суму на основні потреби. Однак, **їх щомісячний дохід занадто низький, щоб заощаджувати щомісяця.**

Домогосподарствам, що раніше мешкали в **орендованому житлі**, також було задане питання про їх щомісячні платежі за оренду, що вони сплачували перш ніж переїхати до придбаної оселі. Для пересічних домогосподарств ВПО орендна плата є **головною складовою видатків**. Видатки на проживання також відносяться до категорії основних витрат. Більшість опитаних респондентів вказали, що вони витрачали на оренду від 3001 до 7000 грн на місяць. Проте ці показники треба розглядати обережно через певні обмеження у масиві даних<sup>10</sup>.

57% домогосподарств-респондентів заявили, що їх найбільш проблемними питаннями були умови проживання. 28% зазначили що члени їх сімей не отримували соціальних виплат. Такі пропорції значно вищі, за середні показники для українських ВПО (7%/1%)<sup>11</sup>. Причини цих розбіжностей в даному звіті досліджені не були.

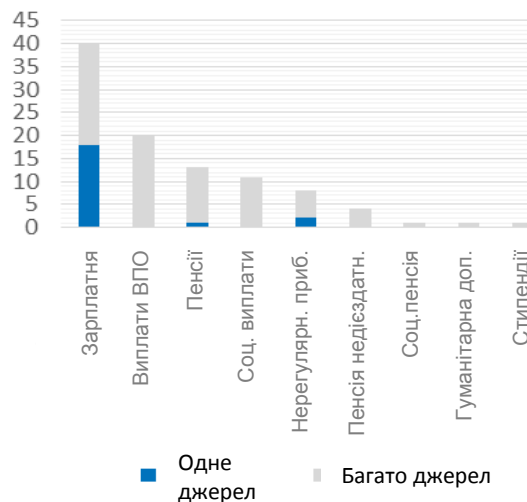
<sup>10</sup> Обмеження: 15% респондентів не правильно відповіли на питання про їхній попередній тип розміщення. Більш того, 17% респондентів, які вказали, що раніше проживали в приватних квартирах, не відповіли на питання про їх щомісячну суму орендних платежів.

<sup>11</sup> Національна система моніторингу Звіт про стан внутрішньо переміщених осіб, червень 2018. Сторінка 24. [http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms\\_round\\_10\\_eng\\_press.pdf](http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms_round_10_eng_press.pdf)



Мал.6. Джерела доходу домогосподарств у %. Синім: Дані національної системи моніторингу за всім населенням України. Червоним: Опитані домогосподарства, що взяли участь у програмі «Доступне житло» для ВПО.

**Основним джерелом доходів** серед опитаних домогосподарств була **заробітна плата (76%)**, 38% державна підтримка ВПО, 25% пенсія або пенсійне обслуговування, 23% фінансова підтримка родичів, що мешкають в Україні, 21% соціальна допомога. **В середньому 1,8 особи на домогосподарство отримували прибуток.**

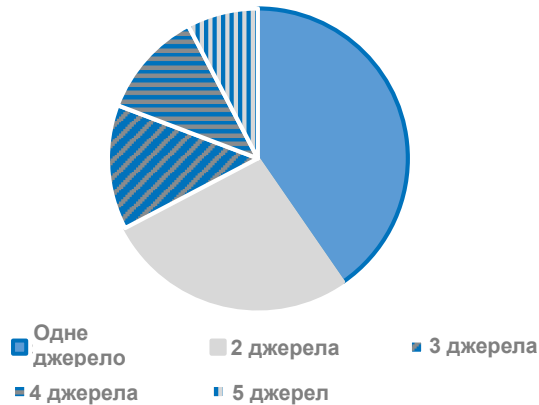


Мал. 7. Одне чи декілька джерел прибутку у %.

У порівнянні із пересічним домогосподарством ВПО в Україні, домогосподарства програми «Доступне житло» можуть покрити витрати на житлові потреби за рахунок заробітної плати, а отже вони є **більш економічно незалежними від Держави**<sup>12</sup>.

Аналіз джерел прибутку опитаних домогосподарств свідчить, що **більшість домогосподарств мають декілька джерел прибутку (до п'яти)**.

<sup>12</sup> Національна система моніторингу Звіт про стан внутрішньо переміщених осіб, червень 2018. Сторінка 23. [http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms\\_round\\_10\\_eng\\_press.pdf](http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms_round_10_eng_press.pdf)



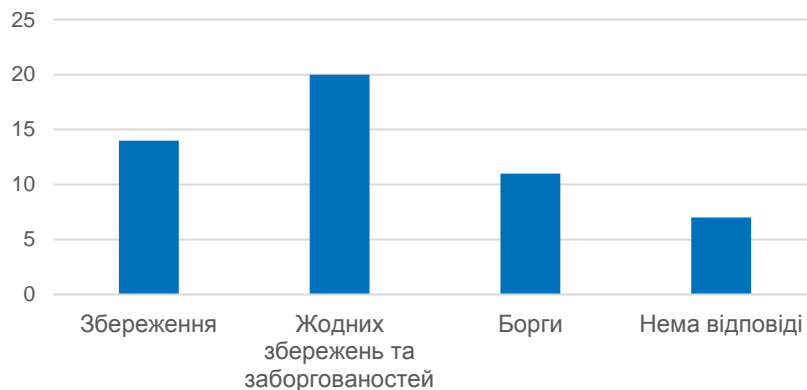
Мал. 8 Розподіл прибутку за кількістю джерел.

Опитані домогосподарства з прибутком понад 11000 грн на місяць мають найвищу долю доходу з декількох джерел. Іншими словами, їх порівняно високий рівень доходу обумовлений не тільки зарплатнею. Крім того, члени домогосподарств віком 60+ здебільшого не залежать виключно від пенсії.

# джерела прибутку	одне	2	3	4	5	
<b>Підсумок</b>	<b>40%</b>	<b>27%</b>	<b>13%</b>	<b>12%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>
Меньш за 1500 грн	4%	2%	0%	0%	0%	6%
1500-3000 грн	2%	2%	0%	2%	0%	6%
3001-5000 грн	8%	4%	2%	0%	0%	13%
5001-7000 грн	2%	2%	6%	4%	0%	13%
7001-11000 грн	10%	6%	2%	2%	0%	19%
Понад 11000 грн	15%	12%	4%	4%	8%	42%

Мал. 9. Кількість джерел прибутку за категорією прибутку.

Дослідження показує, що серед домогосподарств, що взяли участь у програмі «Доступне житло», **тільки 27% змогли регулярно заощаджувати**. Щомісячні заощадження значно варіюються від 500 грн до більш ніж 5000 грн в залежності від домогосподарства. З 73% опитаних не мають регулярних заощаджень, 21% повідомили, що повинні були позичати гроші, щоб покривати свої витрати на домогосподарства.



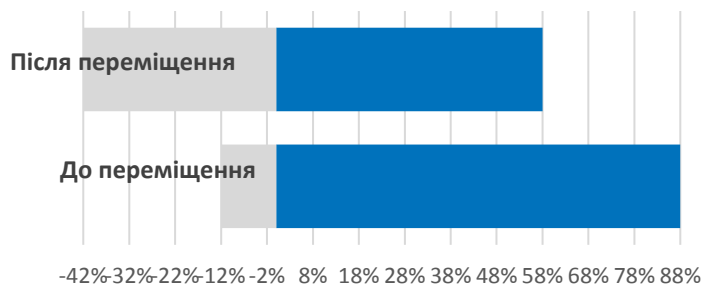
Мал. 10. Щомісячна фінансова ситуація опитаних домогосподарств у %.



Отже, особисті заощадження (які домогосподарство заощадило до переміщення або продажу власності на непідконтрольній Уряду території) та фінансова підтримка родичів, можливо, були одними з основних джерел для покриття 50% вартості квартири за програмою «Доступне житло».

### 2.3.2 Ситуація з працевлаштуванням

Опитування показує, що до переміщення **88% опитаних домогосподарств мали економічно активних членів**, а 12% були економічно неактивними. **93% мали офіційне працевлаштування**. 23% працювали у фінансовому секторі, 19% у державному секторі та 7% у роздрібній торгівлі. Решта робочих місць належала до інших галузей економіки. Опитані домогосподарства мали **значно вищий рівень зайнятості за середнє домогосподарство ВПО до переміщення**.



Мал. 11. Економічна активність опитаних домогосподарств до та після переміщення.

**Після переміщення 58%** домогосподарств, що отримали квартири, були **економічно активними**, а інші 42% були економічно неактивними. Таке різке зниження економічної активності після переміщення відповідає подібній тенденції ВПО населення України<sup>13</sup>. **86%** усіх опитаних домогосподарств вказали, що мають членів, які **офіційно працевлаштовані**. 15% опитаних домогосподарств мали членів, працевлаштованих на державній службі, 9% у фінансовому секторі, 5% у роздрібній торгівлі. Решта – в інших галузях економіки.

<sup>13</sup> Національна система моніторингу Звіт про стан внутрішньо переміщених осіб, червень 2018. Сторінка 12. [http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms\\_round\\_10\\_eng\\_press.pdf](http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms_round_10_eng_press.pdf)

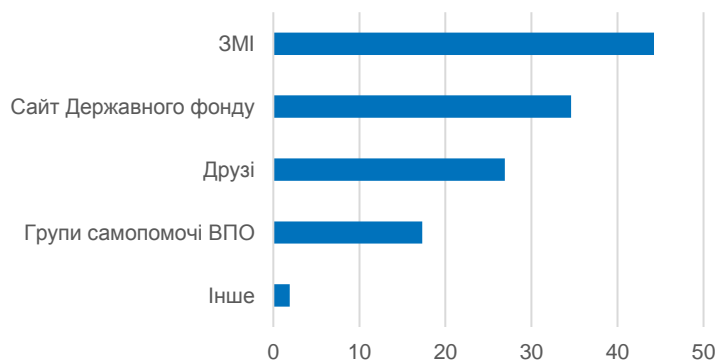
## 2.4 ОСВІТНІЙ ПРОФІЛЬ

**84%** опитаних домогосподарства зазначили, що члени їх домогосподарства **отримало вищу освіту**. 11% отримали загальну шкільну освіту, а 3% отримали спеціальну професійну підготовку. 2% не надали повної інформації про рівень освіти. **У порівнянні з загальними даними по домогосподарствах українських ВПО, більшість голів опитаних домогосподарств отримали вищу освіту, а меншість – отримали професійну підготовку (в середньому: 46%/27%).** В зв'язку з порівняно високим рівнем економічної активності опитаних домогосподарств, можна стверджувати, що домогосподарства, в яких голова має вищу освіту, легше знаходять місце працевлаштування.

## 2.5 МОТИВАЦІЯ ДЛЯ УЧАСТІ В ПРОГРАМІ «ДОСТУПНЕ ЖИТЛО»



Мал. 12. Мотивація для участі в програмі «Доступне житло» у %.



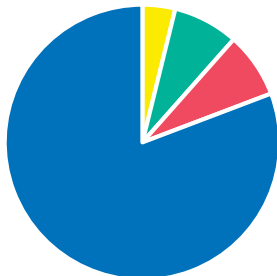
Мал. 13. Джерела інформації про програму «Доступне житло» у %.

Згідно з результатами опитування, були **дві основні причини для участі в програмі «Доступне житло»: відсутність можливості придбання власного житла (84%) та висока вартість поточного житла (36%)**. Такі дані збігаються з найбільш проблемними питаннями, зазначеними пересічними українськими домогосподарствами ВПО.

**Опитані домогосподарства, здебільшого, почули та знайшли інформацію про програму «Доступне житло» на наступних ресурсах: ЗМІ (44%), сайт Держмолодьжитла (34%), особисті мережі (26%) та групи самопомочі ВПО (17%).**

**98%** опитаних домогосподарств **повідомили, що інформація про програму «Доступне житло» була для них доступною**. Більшість з них звернулися до програми «Доступне житло» без попередньої консультації за гарячою лінією Держмолодьжитла. **28% користувачів гарячої лінії** отримали корисну інформацію щодо умов участі.

## 2.6 ПРОЦЕС ПОДАЧІ ЗАЯВКИ



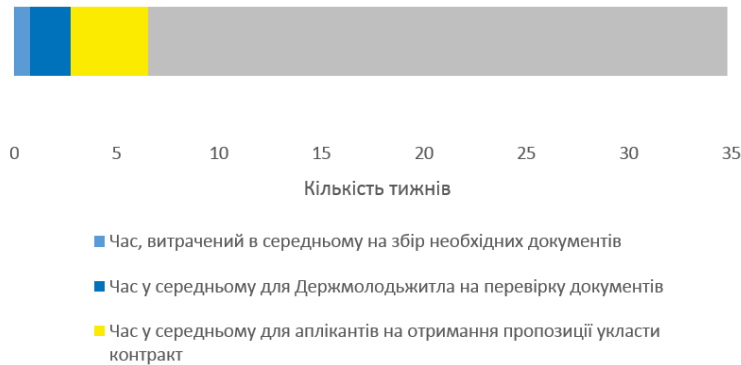
■ 21-31 грудня 2017 ■ 1-10 грудня 2017  
■ 11-20 грудня 2017 ■ листопад 2017

Мал. 14. Період подачі заявок на участь.

**42 з 52 опитаних отримувачів (80%) вказали, що вони подали заявку на участь у програмі «Доступне житло» в листопаді 2017, тобто з 28 по 30 листопада. 7% подали заявку з 1 по 10 грудня, а ще 7% з 11 по 20 грудня. 6% не надали повної інформації щодо дати подачі їх заявки. Дані вказують на те, що в сімей, які подали заявку на участь у грудні 2017 р., шанси на отримання житла були низькими.**

**67%** опитаних домогосподарств заявили, що **в них не виникло жодних труднощів при отриманні будь-яких необхідних документів**. 11% зіткнулися з труднощами при отриманні довідки для підтвердження місця проживання. Для 7% труднощі виникли при отриманні документу про платоспроможність.

Решта 15% розділилися між усіма іншими необхідними документами. В цілому, необхідні документи для більшості опитаних домогосподарств були доступними.



Мал. 15. Розподіл періодів часу за всіма етапами процедури.

У середньому, опитаним домогосподарствам знадобилось **п'ять днів, щоб зібрати всі необхідні документи для подання заявки на програму "Доступне житло"**.

Наступним кроком, Держмолодьжитло **виконував перевірку всіх наданих документів, що в середньому тривало два тижні. Контракти було запропоновано опитаним домогосподарствам, в середньому, за 26 днів, що складає майже місяць.** Опитані домогосподарства повідомили, що вони мали змогу **переїхати до своїх квартир більше ніж за 6 місяці, в середньому (188 днів).** Це свідчить про **довгий період очікування для отримувачів житла після подання заявки.** Пов'язані з цим причини не були частиною цього дослідження. 94% зазначили, що не зверталися за допомогою до недержавних організацій під час процесу подання заявки. Серед опитаних домогосподарств **більше 80% заявили, що вони не подавали заявки на іншу житлову програму Держмолодьжитла.** 5% відповіли, що подавали заявку на отримання кредиту, а 3% - на іпотечну програму Держмолодьжитла.

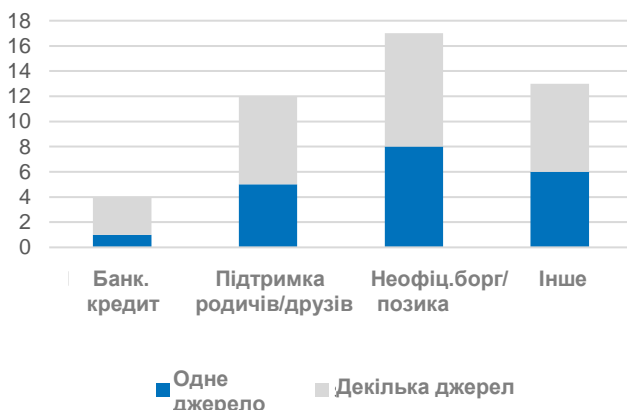


Мал. 16. Рівень довіри до Держмолодьжитла стосовно надання житла.

Згідно з результатами опитування, **76% реципієнтів** заявників **мали високий рівень довіри до Держмолодьжитла**. Лише мала частка **1%** мала **низький рівень довіри**.

## 2.7 ФІНАНСОВІ ВНЕСКИ ОПИТАНИХ РЕСПОНДЕНТІВ ПРОГРАМИ «ДОСТУПНЕ ЖИТЛО»

Дані свідчать, що **багато опитаних респондентів використовували декілька фінансових джерел**. **63% респондентів повідомили, що покривали свій фінансовий внесок за рахунок особистих заощаджень**<sup>14</sup>. **4%** позичили гроші у родичів/друзів, а **30%** використали



Мал.17. Інші фінансові джерела, окрім особистих. Випадки головних та другорядних джерел у %.

**приватну позику**. **7%** отримали відповідну **банківську позику**, а **7%** використали **інші фінансові ресурси**.

Респонденти із **банківськими кредитами** заявили, що **кредити склали 26% від їхнього фінансового внеску**. **75%** банківських кредитів мають **строк до 10 років**, а **25%** -

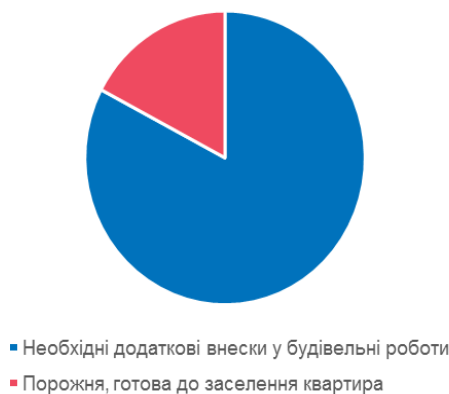
<sup>14</sup> Це означає, що респонденти опитування покривали 50% загальної вартості квартир зі своїми особистими заощадженнями.

строк до 20 років. Це створює додаткове фінансове навантаження на респондентів через високі банківські відсоткові ставки. Опитані респонденти, які мали позичати гроші, зазначали, що їхні запозичення становили 45% від їх фінансового внеску. Це показує, що **особисті заощадження та запозичення є двома основними видами джерел**, якими користувалися опитані респонденти програми "Доступне житло". Як зазначалося вище, особисті заощадження часто могли бути зібрані в період до переміщення або за рахунок продажу майна на непідконтрольній Уряду території.

## 2.8 ЖИТЛОВИЙ ОБ'ЄКТ

Заявники, які отримали пропозицію щодо житлової підтримки від Держмолодьжитла, обирали квартири з переліку нещодавно збудованих об'єктів, обраних Мінрегіоном<sup>15</sup>.

**86%** опитаних респондентів указали, що обрана **квартира розташована в новій будівлі, будівництво якої було нещодавно завершено**. 14% не надали належної відповіді на питання опитування, або забудовник не виконав свої обов'язки належним чином<sup>16</sup>. З цих 14%, 8% мешкають у будівлях, що мають проблеми, а 6% затвердили, що їх будівлі не передано в експлуатацію



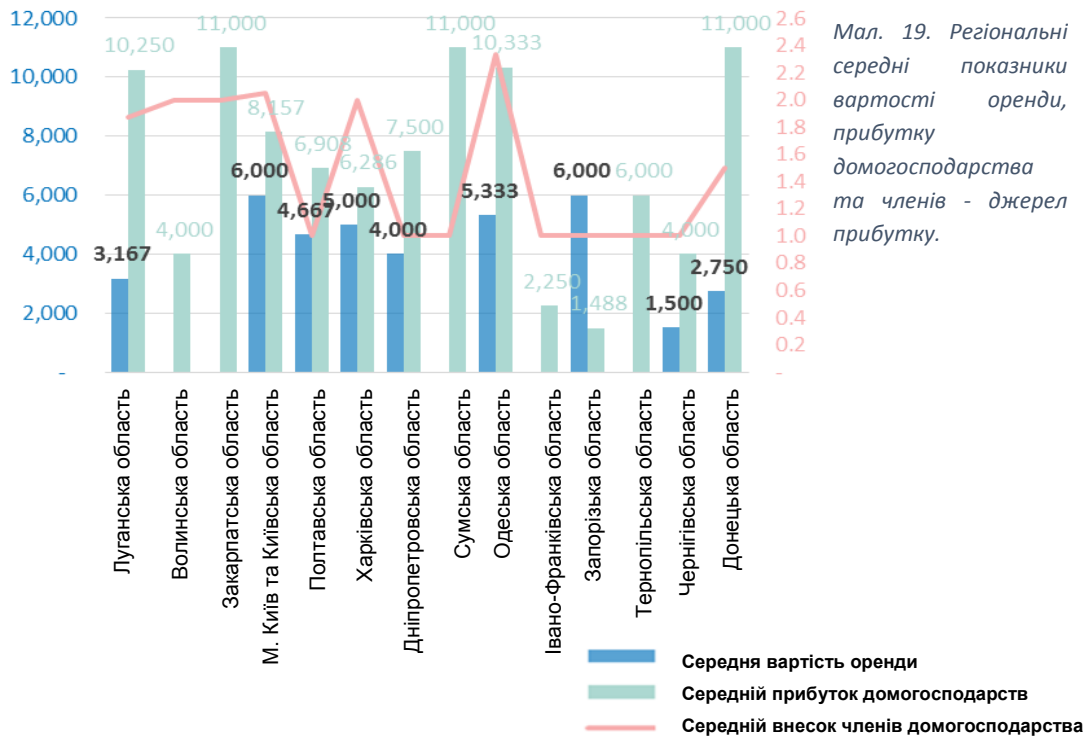
Мал. 18. Вид квартири.

На час проведення опитування, **82% придбаних квартир вимагали додаткових будівельних робіт**<sup>17</sup>. **90%** опитаних домогосподарств указали, що вони мали/мають **додатково інвестувати в свої квартири**. Це може включати, наприклад, фарбування стін чи організацію інтер'єру і придбання побутової техніки (наприклад, холодильника та меблів).

<sup>15</sup> Згідно з постановою Кабміну № 140 від 2009.

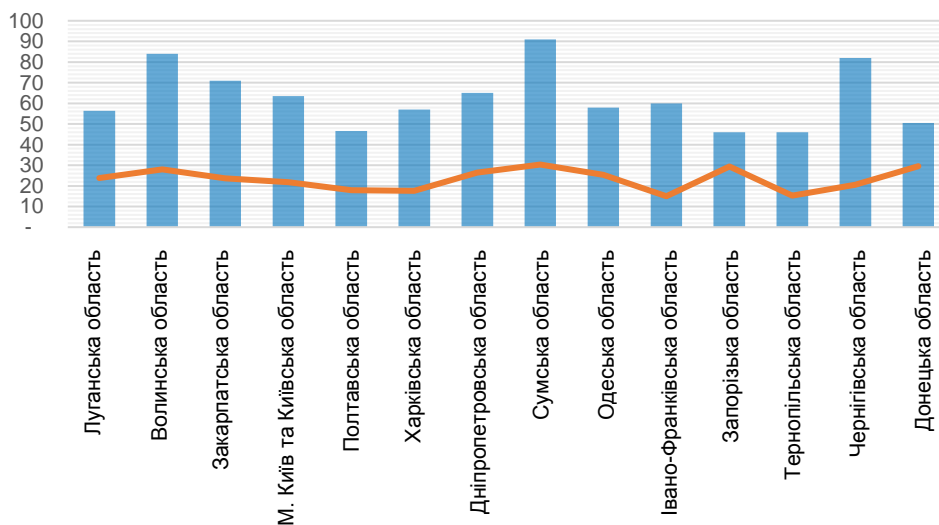
<sup>16</sup> Законодавство України зобов'язувало забудовника забезпечувати новозбудованим житлом житлом введеним в експлуатацію та придатним до використання.

<sup>17</sup> Ця робота може мати різний характер: від основних будівельних робіт до незначних косметичних. Деякі з цих квартир готові до заселення.



Мал. 19. Регіональні середні показники вартості оренди, прибутку домогосподарства та членів - джерел прибутку.

Відповідно до даних опитування, в середньому отримана квартира мала площу 61 м<sup>2</sup>, тобто приблизно 20 м<sup>2</sup> на одного члена сім'ї. Це число менше, ніж 73,5 м<sup>2</sup>, які передбачені постановою Кабміну №. 140. Одним з вірогідних пояснень може бути те, що заявники часто обмежують себе, придбаваючи двокімнатну квартиру, площа якої, зазвичай, менша за 73,5 м<sup>2</sup>. Такий тренд може бути пов'язаний з сумою внеску домогосподарства за

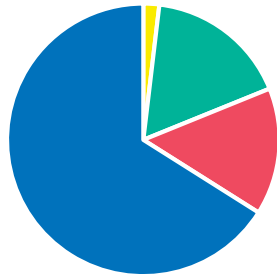


Мал. 20. Регіональний розподіл середніх розмірів квартир (блакитний) та середній розмір на члена домогосподарства (помаранчевий).

програмою «Доступне житло», зібрати яку складало певні труднощі для деяких з них.



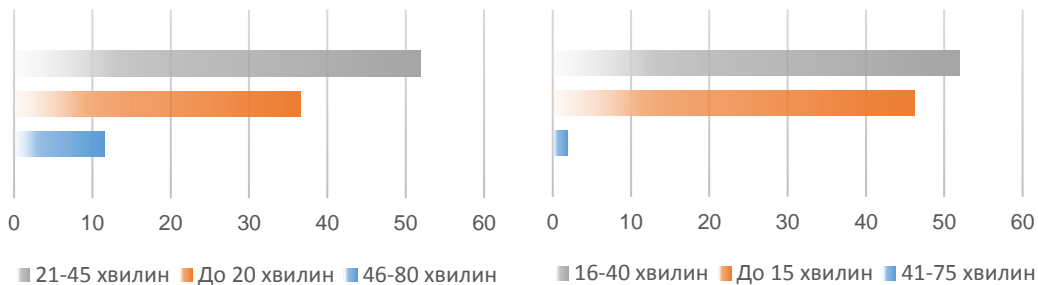
### 2.8.1 Тип попереднього місця проживання



- У соціальному житлі
- Разом із приймаючою сім'єю
- Інше
- В орендованій квартирі

**67%** домогосподарств-респондентів заявили, що **раніше вони мешкали в орендованому житлі**, 17% - у приймаючій сім'ї, 2% в соціальному житлі та 14% в інших видах житла. Ці дані лише дещо відрізняються від типової для ВПО в цілому ситуації в Україні<sup>18</sup>.

### 2.9 Доступ до ЦЕНТРА МІСТА ТА СОЦІАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ



Мал. 22. Час від квартири до центру міста.

Мал. 23. Час від житла до найближчого медичного закладу.

80% опитаних відмітили, що їх квартира знаходиться біля зупинки громадського транспорту. Кожний другий з опитаних зазначив, що в нього/неї зайняло не більше 45 хвилин, щоб дістатися центра міста. 46% квартир опитаних знаходяться на відстані не більше 15 хвилин від школи та медичного закладу. Ще 51% - в межах 16-40 хв до школи та медичного закладу. Ці результати вказують на те, що **більшість квартир знаходяться в зоні доступу до центру міста та соціальної інфраструктури, такої як школи та медичні заклади.**

<sup>18</sup> Національна система моніторингу Звіт про стан внутрішньо переміщених осіб, червень 2018. Сторінка 25. [http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms\\_round\\_10\\_eng\\_press.pdf](http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms_round_10_eng_press.pdf)

### 3. СПОСТЕРЕЖЕННЯ ЩОДО ПРОГРАМИ 50/50

Треба визнати, що не існує житлової програми, яка б відповідала потребам близько 1,5 мільйонів українських вимушених переселенців через різний характер їх потреб та можливостей. Існує цілий спектр українських житлових програм, які підходили для різних верств населення ВПО.

Мають бути достатні обсяги фінансування на житлові програми відповідно до кількості осіб, які могли би отримати житло. Наявні житлові програми з обмеженим фінансуванням повинні наразі вирішити житлове питання великої кількості потенційних реципієнтів. Це викликає очікування, яке неможливо задовольнити і викликає розчарування, що може спричинити шкоду репутації установи.

На даний час програма Держмолодьжитла 50/50 «Доступне житло» має досить широку цільову групу населення. Це охоплює всі домогосподарства ВПО, чий щомісячний дохід нижче суми, ніж три середньомісячні доходи. Використовуючи проєкціювання даних національної системи моніторингу, це число охоплює 90% всіх домогосподарств ВПО<sup>19</sup>, або більше за 1.35 млн осіб.

Тим часом, національний державний бюджет, виділений на програму 50/50 в 2017 складав 30 млн грн, а у 2018 році - 100 млн грн. У 2017 році вона охопила лише 65 домогосподарств ВПО. Станом на 2018 рік цією програмою можуть скористатися до 300 домогосподарств ВПО (оцінка Держмолодьжитла на листопад 2018 року). Однак, у 2017 р. черга нараховувала 1272 домогосподарства ВПО, що подали заявку на житлову підтримку за програмою «Доступне житло» 50/50. **Було б доцільно значно збільшити державний бюджет для задоволення попиту або запровадити більш вузькі критерії до відбору цільових груп ВПО для вирішення їх конкретних житлових потреб.** Наприклад, не сім'ї середнього класу, які можуть дозволити собі кредити або самостійно орендувати житло; не нижчий клас, оскільки вони потребують соціального житла; припустимо, домогосподарства ВПО середнього класу, що мають особливі житлові

<sup>19</sup> Національна система моніторингу Звіт про стан внутрішньо переміщених осіб, червень 2018. Сторінка 19. [http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms\\_round\\_10\\_eng\\_press.pdf](http://www.iom.org.ua/sites/default/files/nms_round_10_eng_press.pdf)

потреби (наприклад, люди з інвалідністю, яким потрібні конкретні типи квартир, сім'ї з 3+ дітьми та прийомні сім'ї, які потребують більшого простору тощо).

### 3.1 Процес відбору

Аналіз процесу подання заяви показує, що **отримувачі житла були обрані виключно відповідно до дати**, коли вони надали всі необхідні документи до Держмолодьжитла (принцип «перший подав заявку – перший отримав»). Іншими словами, отримання житла багато в чому залежить від того, чи дізналося про програму «Доступне житло» домогосподарство заявника на ранній стадії, і чи воно може отримати необхідні документи та вчасно і швидко відреагувати.

Після того, як заявники потрапляють до черги, **немає правил щодо регулювання черги, а також в яких випадках заявника вилучають з черги** (наприклад, смерть, відсутність 50% внеску, зміни в життєвих ситуаціях і т.п.). З міркувань прозорості та справедливості потрібні відповідні нормативні акти. Особи, які отримали контракт, запропонований Держмолодьжитлом, але не можуть свій фінансовий внесок, не є вилучені зі списку черги. Власне, вони змогли зберегти свою високу позицію в черзі, просто відклавши запит на житло до нового розгляду його на наступний рік. Повинні бути передбачені чіткі процедури для цих випадків.

Можуть бути виявлені численні випадки **заявників з однаковим прізвищем**, що займають близькі позиції в черзі. Існує висока вірогідність того, що кілька претендентів з тієї ж сім'ї подавали заявку на участь до одної житлової програми, вписавши імена різних членів домогосподарства («явище роз'єднаної сім'ї»). У **правилах** процесу подання заявки повинно бути **чітко зазначено, що допускається лише одна заявка на одне домогосподарство, а якщо домогосподарство подає більше однієї заявки, жодна з них не буде розглядатися**. Окрім того, Держмолодьжитло має інформувати усіх можливих реципієнтів щодо критеріїв відбору для мотивації відповідних домогосподарств брати участь у програмі. Це забезпечить **дотримання правил** домогосподарствами заявниками з

**добросовісними та недобросовісними намірами.** До домогосподарств, в діях яких виявлено вчинення обману, Держмолодьжитлу слід застосовувати санкцію передбачену частиною 1 та 2 статті 230 Цивільного кодексу України, правові наслідки вчинення правочину під впливом обману. На підставі цієї статті Цивільного кодексу суд визнає недійсним контракт та зобов'язує фізичних осіб відшкодувати збитки у подвійному розмірі та моральну шкоду завдану у зв'язку з вчиненням такого правочину. Таким чином, держава отримує шанс відшкодувати збитки у подвійному розмірі та моральну шкоду у разі обману. На практиці **термін позовної давності для випадків обману** повинен бути доданий до контракту між домогосподарством заявником ВПО та Держмолодьжитлом.

Поточні положення не **забороняють одночасну участь у кількох програмах Держмолодьжитла** (наприклад, «Молодіжне кредитування» та «Доступне житло»). Проте роль Держмолодьжитла не повинна полягати у забезпеченні того ж заявника житлом за різними програмами. Вона має бути направлена на підтримку максимальної кількості домогосподарств, звертаючи увагу на їх конкретні потреби. Це ще більш актуально, оскільки приблизно 600 000 громадян України стверджують, що вони вимагають поліпшення житлових умов. Тому важливо, щоб цей аспект був добре регульований і не містив прогалин для різного трактування.

### 3.2 Уніфікація процесів

Аналіз програм доступного житла на місцевому та регіональному рівні свідчить про існування **кількох черг для участі в програмах «Доступне житло»**. Проблема може бути вирішена, процеси можуть бути уніфіковані та підвищена зручність у користуванні, **шляхом створення єдиної системи черг на національному, обласному та місцевому рівнях**. Одним важливим кроком буде надання детальної та зрозумілої інформації про всі доступні програми житла на всіх веб-сайтах регіональних управлінь Держмолодьжитла.

### 3.3 Проблеми фінансування

УВКБ ООН в Україні виявило, що наявні програми «Доступне житло» на обласному та місцевому рівнях не реалізуються через брак коштів. Такі програми були знайдені, наприклад, в Миколаєві, Одесі, Ужгороді, Тернополі та Маріуполі. **Необхідне детальне інформування про ці програми, щоб не вводити громадськість в оману.** На відміну від наявної інформації на веб-сайті Держмолодьжитла, іпотечний кредитний компонент програми «Доступне житло» насправді не доступний. **Пов'язану інформацію слід оновлювати, щоб не вводити в оману громадськість.**

У Податковому кодексі зазначається, що житлові об'єкти, придбані за програмою «Доступне житло», звільняються від оподаткування податок на додану вартість (ПДВ). Насправді, як Держмолодьжитло, так і отримувачі житла, які придбавають у власність квартиру, сплачують всю ціну забудовника з урахуванням ПДВ. Внаслідок збільшення вартості обидві сторони несуть зайві, фінансові витрати.

Крім того пов'язане з цим збільшення ціни привело до зменшення числа отримувачів житла. З одної сторони, менша кількість домогосподарств змогла покрити свій фінансовий внесок вартості квартири. З іншої сторони, збільшення загальної вартості квартир зменшило кількість житлових об'єктів, які Держмолодьжитло може запропонувати домогосподарствам-заявникам з обмеженим фінансовим бюджетом. Податкові органи повинні знати відповідне чинне законодавство. У разі продовження оподаткування об'єктів житла в рамках програми «Доступне житло», Мінрегіон має втрутитися на більш високому політичному рівні.

Одержувачі житла, які позичають гроші на покриття 50% свого фінансового внеску, наражаються на високі процентні ставки, які є майбутніми фінансовими тягарями для їх домогосподарств. Проте, програма «Доступне житло» Держмолодьжитла є соціально орієнтованою. Отже, **Держмолодьжитло повинно виступати за визнання Державною фіскальною службою кредитів витрачених на придбання доступного житла, як «кредитів на доступне житло». «Кредит на доступне житло»**

**дозволить одержувачу житла вимагати відшкодування податків** що дозволить, серед іншого, використати кошти на покриття відсоткової ставки за кредитом.

### 3.4 Зауваження щодо постанови Кабміну України № 819

Постанова Кабміну № 819 передбачає термін 15 днів для регіональних управлінь Державного молодіжного фонду для перевірки документів заявників. Проте постанова не передбачає жодних термінів для робочого процесу Держмолодьжитла та процесу прийняття рішень Комісії. **Відповідні строки повинні бути внесені до постанови.**

Надання заявникам тільки сімох днів для збору документів і повторної подачі є недостатнім. У даному звіті в розділі 2.6. наведено, що кожному другому домогосподарству знадобилось більше п'яти днів, щоб зібрати всі необхідні документи. Таким чином, семиденний період повторної документів може бути недостатнім аплікантам для нового збору повного пакету документів. Для запобігання цього Держмолодьжитло має **збільшити період для повторної подачі документів, щонайменше, до 10 днів замість семи.** Крім того, відкриття процесу подання документів та укладання контрактів на 2018 рік лише в листопаді призвело до **дуже стислих термінів для заявників. Всі процедури за програмою «Доступне житло» на 2019 рік рекомендується відкрити раніше.**

Крім того, **немає ніяких доступних механізмів оскарження та провадження справи проти рішення регіональних управлінь Держмолодьжитла, Держмолодьжитла та Комісії.** Такі механізми повинні бути створені для забезпечення принципу верховенства права в програмі «Доступне житло».

Стосовно **налагодженого процесу подання заяв цього року** заявники програми повідомили УВКБ ООН про те, що **під час процесу подання заяв вони зіткнулись з кількома проблемами.** По-перше, їм було складно отримати відповідні документи від забудовників. Очевидно, **лише декілька забудовників вирішили/змогли надати весь пакет необхідних документів.** Як наслідок, можливість вибору об'єктів доступного житла була обмежена, а ціна на квартири стала вищою. Інакше кажучи, **нові нормативні акти зумовили створення окремого ринку житлового фонду,** в якому заявникам та Держмолодьжитлу необхідно буде більше витратити, щоб покрити свої 50% вартості квартири. Як наслідок, обмеженість в коштах призводить до того, що Держмолодьжитло фінансує меншу кількість квартир, що є не вигідним

для ВПО. З метою розширення наявного ринку житлового фонду та, таким чином, зниження цін на житло, відповідні правила повинні передбачати лише сукупність обґрунтованих документів, які забудовники реально здатні забезпечити.

Комісія затверджує перелік отримувачів житла та розмір фінансової державної підтримки (50% витрат) на підставі оцінки «категорії громадян», «придбаного об'єкта» та «розміру державної підтримки». **Сумнівно чи зможе Комісія своєчасно обробляти чисельні заявки та оцінювати їх на відповідність.** Також постановою не передбачено процедури прийняття рішень.

Постанова Кабміну №. 819 не виключає можливості реконструкції як альтернативи новобудовам. Реконструкція буде більш доступною для потенційних реципієнтів домогосподарств ВПО, оскільки такі квартири, як правило, менші, а ціни на квартиру за м<sup>2</sup>. нижчі. Таким чином, **Держмолодьжитло повинен розглянути можливість сприяння реконструкції як більш доступній альтернативі у порівнянні з новобудовам. Що включає в себе інформаційну кампанію серед домогосподарств ВПО потенційних реципієнтів та забудовників щодо цієї альтернативи.** Держмолодьжитлу слід розробити інструкцію щодо необхідних для подачі документів.

## 4. ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

**Профіль опитаних домогосподарств ВПО має деякі спільні риси:**

- Більшість з них представлено **українцями середнього класу**<sup>20</sup>. **Голова кожного четвертого домогосподарства – особа віком 60+.** **Частка молодих батьків є низькою.** У порівнянні із пересічним домогосподарством ВПО, опитані домогосподарства отримувачі мали **високий рівень економічної активності та освіти**, що забезпечує їх більшу економічну незалежність від державної підтримки з працевлаштування. Їх **середній дохід на одного члена домогосподарства є порівняно високим.** Проте дохід часто не є достатнім для регулярних заощаджень. Особисті заощадження та запозичення були основними джерелами, що дозволили опитаним домогосподарствам отримати квартиру за програмою «Доступне житло». Профіль опитаних домогосподарств є досить неоднорідним. Тим не менш, він не охоплює всього різноманіття ситуацій в домогосподарствах ВПО, які відображають ще більші розбіжності.
- В разі відсутності збільшення державного бюджету на програму «Доступне житло» для ВПО, рекомендується **звужити цільову групу населення ВПО, для задоволення житлових потреб певної «ніші».** Програма може стати **нішевою для домогосподарств ВПО, що відрізняються певним специфічним фактором соціальної вразливості, діяти паралельно з іншими типами житлової підтримки, що застосовуються до інших груп населення ВПО**<sup>21</sup>. Така ніша не буде включати домогосподарства середнього класу, оскільки вони можуть дозволити собі кредити або орендувати житло; також виключаються бідні групи, оскільки їм потрібне соціальне житло; але можливо домогосподарства середнього класу з особливими потребами в житлі (наприклад, люди з інвалідністю, яким потрібні квартири певних типів, сім'ї

---

<sup>20</sup> Цей висновок є результатом аналізу доходів, коли 42% заробляли понад 11 000 грн, тобто середній рівень місячного прибутку у Києві (місто з найвищим середнім місячним прибутком).

<sup>21</sup> Іншими видами житлової підтримки можуть бути, наприклад, соціальне житло, оборотні фонди, інші доступні житлові програми та субсидовані кредити.



з 3+ дітьми та прийомні сім'ї, які потребують більшого простору тощо). У такому випадку принцип «перший прийшов – перший отримав» за датою реєстрації – не буде єдиним критерієм відбору.

- Через фінансові причини, не всі економічно активні вимушені переселенці можуть покрити свій внесок за програмою 50/50. У зв'язку з цим, має певний сенс впровадити другий фінансовий механізм передбачений програмою «Доступне житло» для ВПО та ветеранів, що передбачає пільгове іпотечне кредитування.

### Конкретні рекомендації:

- 1.** Звіт за результатами оцінювання **включає період з моменту, коли заявники подали документи до моменту, коли вони змогли переїхати до своїх нових квартир.** Аналіз показує, що вся процедура займає в середньому 188 днів, що **триває більше шести місяців.** Коли досліджувані домогосподарства-отримувачі житла переїхали до своїх квартир, 82% з них все ще потребували завершення певних робіт будівельною компанією. Для зручності використання, **Держмолодьжитло має розглянути альтернативні рішення, щоб своєчасно зробити програму більш доступною для домогосподарств ВПО.**
- 2.** Відповідно до принципів верховенства права, нова постанова № 819 має певні серйозні недоліки, які повинні бути поліпшені.
  - A.** **Необхідно врегулювати управління чергою на житло.** Серед іншого, це має включати в себе чіткі правила щодо того, коли вилучати учасників із черги, щоб інші учасники могли скористатися програмою «Доступне житло». Випадки тимчасової відмови також повинні чітко регулюватися.
  - B.** Постанова № 819 має регулювати **випадки, коли декілька членів домогосподарства подають заявку на участь у програмі «Доступне житло».** Такі випадки **необхідно розслідувати та вжити відповідних**

заходів в разі виявлення незаконної вигоди. Поєднання комунікації щодо критеріїв вразливості та запобігання випадків обману з перспективою відхилення заявки в разі доведення незаконного привласнення могло б запобігти «феномену розділеної сім'ї».

- C.** Необхідно запровадити систему відшкодування шкоди у випадках юридично доведеного обману (відповідно до ст.230 Цивільного кодексу України), що зобов'язуватиме реципієнта відшкодувати збитки у подвійному розмірі та моральну шкоду. Термін позовної давності стосовно випадків обману має бути включено до контракту між домогосподарством ВПО та Держмолодьжитлом.
- D.** Постанова № 819 має забороняти одночасну участь заявників у кількох програмах Держмолодьжитла та забезпечувати відсутність юридичних можливостей обійти це застереження. Це включає належну процедуру перевірки.
- E.** З метою забезпечення адекватного доступу до програми для заявників, фінансування програми «Доступне житло» має розпочатися раніше, ніж в листопаді, задля забезпечення нормального процесу обробки заяв.
- F.** Немає встановленого законодавством терміну для Держмолодьжитла та Комісії щодо прийняття рішення за заявою. Такий термін має бути включений до постанови Кабміну №819, щоб забезпечити своєчасну передачу документів між відповідними державними органами. Це збільшить зручність для домогосподарств-заявників.
- G.** Держмолодьжитло має уважно стежити за процесом цього року та оцінити кількість днів, необхідних на перевірку та прийняття внутрішнього рішення. В 2019 році постанову № 819 необхідно буде змінити відповідно до реалістичних строків.
- H.** Період часу, що надається заявникам для переподачі документів є надто коротким. Його слід збільшити, принаймні, до 10 днів замість семи.

- I. **Необхідно встановити механізм оскарження**, щоб заявники мали законний спосіб подати позов проти рішення регіональних управлінь Держмолодьжитла, Держмолодьжитла та Комісії.
  - J. Оскільки лише невелика кількість забудовників можуть/хочуть надати заявникам повний пакет **необхідних документів, перелік необхідних документів має бути переглянутий Держмолодьжитлом**.
- 3. Держмолодьжитлом та його регіональними управліннями має бути створено єдину систему черги, що забезпечить уніфікацію процесу та підвищення зручності в користуванні.**
- 4. Інформація про всі місцеві активні програми «Доступного житла» з доступними/недоступними державними коштами та чергу на них повинна бути опублікована на веб-сайті кожного регіонального управління.** Важливо чітко та своєчасно доводити інформацію про такі робочі програми, щоб не вводити в оману громадськість і не створювати даремні очікування та надії. Там повинно бути достатньо інформації про наявний бюджет, чергу і як стати учасником програми. Інформація повинна бути представлена в простій та зручній формі (подібно до чотиретапної моделі на веб-сайті Держмолодьжитла).
- 5. Кількість заявників, які отримали житло у Донецькій, Луганській та Дніпропетровській областях у 2017 році була дуже низькою, враховуючи високу кількість ВПО у цих регіонах.** Одним із способів збільшення їх співвідношення до загальної кількості житлових контрактів може бути прив'язка фінансування житлових програм відповідно до кількості ВПО, які мешкають у регіоні. Це вимагатиме внесення поправки до пункту 4 постанови №. 819.
- 6. У Податковому кодексі України зазначено, що житлові об'єкти, придбані за програмою "Доступне житло", звільняються від**

**оподаткування ПДВ.** Податкова знижка передбачена статтею 197 Податкового кодексу України. Податкові органи повинні бути проінформовані про дане положення. У випадку продовження стягнення податку з об'єктів житла за програмою «Доступне житло», Мінрегіон має втрутитися на більш високому політичному рівні.

**7. Держмоллодьжитло має повідомляти реципієнтів програми про можливість повернути податки на доходи фізичних осіб, сплаченого громадянами із заробітної плати, зокрема, у разі реалізації права на повернення податку.** Таке право передбачається статтею 166 Податкового кодексу України. Так до переліку витрат, дозволених до включення до податкової знижки, відноситься сума витрат платника податку на сплату видатків на будівництво (придбання) доступного житла, визначеного законом, у тому числі на погашення пільгового іпотечного житлового кредиту наданого на такі цілі та процентів за ним.

**8. Держмолодьжитло повинно виступати за визнання Державною фіскальною службою кредитів витрачених на придбання доступного житла, як «кредитів на доступне житло».** «Кредит на доступне житло» дозволить одержувачу житла вимагати відшкодування податків, що дозволить, серед іншого, використати ці кошти на покриття відсоткової ставки за кредитом.

**9. Держмолодьжитло повинно розглянути можливість сприяння реконструкції як більш доступної альтернативи у порівнянні з новобудовами.** У такому випадку, Держмолодьжитлу доведеться проводити інформаційну кампанію серед домогосподарств ВПО, потенційних реципієнтів та забудовників щодо цієї альтернативи. Держмолодьжитлу слід розробити інструкцію щодо необхідних для подачі документів.