

ТЕМА НОМЕРА

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Программа «недоступное жилье»

Реализовать программу строительства доступного жилья возможно лишь при условии ее надлежащего нормативного урегулирования

Юрий ДИДЕНКО • Специально для «Юридической практики»



Тема «доступного жилья» получила свое развитие с принятием в ноябре 2007 года Указа Президента Украины «О мероприятиях по строительству доступного жилья на Украине и улучшению обеспечения граждан жильем».

На сегодняшний день одним из путей привлечения инвестиций для достройки объектов незавершенного строительства и решения вопроса обеспечения граждан жильем является реализация Государственной целевой социально-экономической программы строительства (приобретения) доступного жилья на 2010 — 2017 годы, утвержденной постановлением Кабинета Министров Украины от 11 ноября 2009 года № 1249, во исполнение которой разработан ряд нормативно-правовых актов.

Механизмы кредита

Механизм обеспечения граждан доступным жильем до недавнего времени был урегулирован Порядком обеспечения граждан доступным жильем, утвержденным постановлением Кабинета Министров Украины от 11 февраля 2009 года № 140. Этот Порядок реализовывался, в частности, путем предоставления уполномоченными банками или исполнителем (в случае, когда это предусмотрено законом) льготного ипотечного жилищного кредита на срок до 30 лет. Процентная ставка финансирования по таким кредитам устанавливалась в размере не выше учетной ставки Национального банка Украины плюс два процента.

Но в мае с.г. на Украине начались реализации очередной президентской социальной инициативы и новый виток в реализации программы «Доступное жилье». Кабинет Министров Украины утвердил постановление от 25 апреля 2012 года № 343, которым закреплен механизм удешевления стоимости ипотечных кредитов для обеспечения доступным жильем.

В чем же отличия между Порядком обеспечения граждан доступным жильем и нововведениями?

Суть механизма заключается в частичной компенсации ставки по ипотечным кредитам.

Лицо, состоящее на учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, обращается в местные органы исполнительной власти с документами на участие в программе и в банк для получения ипотечного кредита.

Получив кредит, гражданин приобретает жилье у застройщиков на объектах жилищного строительства, перечень которых формируется Межведомственной комиссией при Министерстве регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины.

Согласно утвержденному Порядку и заключенному договору о компенсации процентов, гражданин оплачивает стоимость месячного платежа, который состоит из тела кредита и процентов по нему, а уполномоченный орган за счет средств госбюджета компенсирует разницу между процентной став-

кой по кредиту и тремя процентами годовых.

К кредитам, по которым предоставляется частичная компенсация процентов, устанавливаются определенные требования, в частности: кредит предоставляется в гривнах; процентная ставка на момент выдачи кредита не превышает 16 % годовых; обязательный собственный взнос



Получить квартиру по программе «Доступное жилье» непросто, поскольку банки по-своему проводят «отбор» заемщиков

заемщика составляет 25 % от суммы кредита, который по желанию заемщика может быть увеличен.

Порядком удешевления стоимости ипотечных кредитов также четко определена стоимость квадратных метров. Она зависит от места нахождения заемщика на квартирном учете и составляет: для Киева — 7 000 грн за 1 м²; для городов Киевской области, областных центров, а также для Симферополя и Севастополя — 5 000 грн; в других населенных пунктах страны — 4 000 грн.

Одним из самых существенных требований нововведения является максимальный срок кредитования, который был изменен по сравнению с Порядком обеспечения граждан доступным жильем с 30 до 15 лет с момента заключения заемщиком кредитного договора.

«Понравиться» банку

Хочется обратить внимание на то, что, согласно Порядку обеспечения граждан доступным жильем, право на государственную поддержку имеют лица, состоящие на учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и среднемесячный денежный доход которых вместе с членами их семей из расчета на одного человека не превышает пятикратного размера среднемесячной заработной платы.

В то же время пунктом 6 Порядка удешевления стоимости ипотечных кредитов указанный перечень лиц, которые имеют право на доступное жилье, ограничен оговоркой, что они также должны соответствовать требованиям банка к заемщикам.

Такое обстоятельство может привести к бюрократическим проволочкам при «отборе» заемщиков, а также к отказам в выдаче кредита в случае если гражданин, имею-

щий право на доступное жилье, «не понравится» служащим банка.

Также нововведением существенно изменен размер нормативной площади, на которую могут претендовать граждане.

Порядком удешевления стоимости ипотечных кредитов нормативная площадь жилья установлена из расчета 40 м² общей площади на одинокого гражданина или семью из двух человек и 58 м² общей площади на семью из трех и более человек.

Таким образом, семья из трех человек, настроенная на покупку квартиры с «дешевой ипотекой», может рассчитывать лишь на 58 м² плюс максимум 25 % дополнительной площади, на которую частичная компенсация процентов не распространяется.

В то же время, согласно требованиям Порядка обеспечения граждан доступным жильем, граждане имеют право на значительно большую площадь. В частности, семье из трех человек положены 21 м² общей площади жилья на одного человека и дополнительно 10,5 м² на семью, то есть 73,5 м².

В целом изменения можно назвать позитивными, поскольку они стали шагом

вперед в развитии программы строительства доступного жилья за последние несколько лет. Но следует признать, что на основе только подзаконных нормативных актов, каковыми являются указанные постановления, в полной мере решить проблемы обеспечения граждан доступным жильем невозможно.

Стоит упомянуть, что 22 марта с.г. народные депутаты сняли с рассмотрения законопроект «Об обеспечении граждан доступным жильем» № 4124.

Согласно выводам Комитета Верховного Совета Украины по вопросам строительства, градостроения и жилищно-

коммунального хозяйства и региональной политики, в настоящее время в достаточном объеме унормированы механизм и возможность строительства и обеспечения граждан доступным жильем.

С такой позицией согласиться нельзя, поскольку реализовать программу строительства доступного жилья можно лишь при условии ее надлежащего нормативного урегулирования, путем принятия кодифицированного акта — закона об обеспечении граждан доступным жильем, — достаточного финансирования и организации надлежащего контроля.

ДИДЕНКО Юрий — юрист LCF Law Group, г. Киев

МНЕНИЕ

Дешевый кредит — не для бедных



Ирина МОРОЗ, старший юрист ЮФ AGA Partners

В свете последних изменений программы удешевления стоимости ипотечных кредитов, принятой по инициативе Президента Украины, хочется выразить свое мнение по поводу некоторых практических аспектов ее реализации. На наш взгляд, плюс этой программы — установление возможности удешевления стоимости ипотечных кредитов, принятой по инициативе Президента Украины, хочется выразить свое мнение по поводу некоторых практических аспектов ее реализации. На наш взгляд, плюс этой программы — установление возможности удешевления стоимости ипотечных кредитов, принятой по инициативе Президента Украины, хочется выразить свое мнение по поводу некоторых практических аспектов ее реализации.

стия в этой программе является наличие довольно высокого чистого материального дохода семьи. Проект ориентирован не на малоимущие семьи, а на семьи, которые являются платежеспособными и имеют высокий среднемесячный доход. Если семья состоит из двух взрослых и одного ребенка, после оплаты кредита у заемщика должно оставаться из его совокупного месячного дохода не меньше 3099,00 гривен (по состоянию на 1 июня 2012 года). Если говорить о городе Киеве, то для того, чтобы взять квартиру семье из трех человек, необходимо задекларировать минимально около 8000,00 гривен чистого дохода. С одной стороны, это логично, но с другой — дешевый кредит могут взять только те семьи, которые могут позволить себе кредитоваться и на обычных условиях.