

Додаток
до рішення обласної ради
від 08.09.10 №1158

**Обласна комплексна
програма будівництва (придбання) доступного житла
у Житомирській області
на 2010-2017 роки**

1. Загальна характеристика Програми

1. Ініціатор розроблення Програми	Обласна державна адміністрація
2. Дата затвердження Програми	Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 року № 1249
3. Розробник Програми	Головне управління будівництва та архітектури облдержадміністрації
4. Співрозробники Програми	Структурні підрозділи облдержадміністрації, райдержадміністрації, міськвиконкоми
5. Відповідальний виконавець Програми	Головне управління будівництва та архітектури облдержадміністрації
6. Учасники Програми	Управління облдержадміністрації, інші обласні управління та відомства, райдержадміністрації, міськвиконкоми, сільські та селищні ради
7. Термін реалізації Програми	2010-2017 роки
7.1 Етапи виконання Програми	I етап - 2010-2011 роки, II етап - 2012-2014 роки, III етап - 2015-2017 роки
8. Перелік місцевих бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми	Районні, міські, сільські та селищні бюджети
9. Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, тис.грн.	1422542,3
у тому числі: державного бюджету місцевих бюджетів інших джерел фінансування	359033,4 68159,2 995349,7

2. Ресурсне забезпечення Програми будівництва (придбання) доступного житла у Житомирській області

Джерела фінансування	Обсяг фінансування (млн. грн.)	У тому числі за роками:							
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Державний бюджет	359,03	17,61	17,82	30,47	35,42	46,13	60,44	69,80	83,02
Місцеві бюджети	68,16	0,08	3,30	6,11	7,12	9,21	12,01	13,84	16,49
Інші джерела (кошти населення)	995,35	41,22	49,21	85,23	99,12	128,94	168,81	194,88	231,86
Усього	1422,54	58,91	70,35	121,81	144,66	184,28	241,26	278,52	331,37

3. Вступ

Обласна комплексна програма будівництва (придбання) доступного житла у Житомирській області на 2010-2017 роки (далі - Програма) є складовою частиною Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 року № 1249.

У Програмі враховано положення Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», Житлового кодексу Української РСР, Земельного кодексу України, інших програмних, законодавчих та нормативно-правових документів щодо житлової політики, а також Методичних рекомендацій щодо порядку розроблення регіональних програм будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки, підготовлених Міністерством регіонального розвитку та будівництва України від 11.02.10 № 12/19-1375.

Програма входить до системи заходів, спрямованих на забезпечення реалізації стратегічних пріоритетів соціально-економічної політики, визначених основними законодавчими актами держави, і базується на основних концептуальних засадах до Державної програми, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 22 жовтня 2008 року № 1406.

Програма визначає основні шляхи реалізації на обласному рівні державної політики стосовно надання підтримки громадянам, що потребують поліпшення житлових умов.

4. Стан розвитку і аналіз проблем житлового будівництва в області

Житло є найнеобхіднішою матеріальною цінністю, яка визначає спосіб буття людини в сучасному суспільстві. Проблема забезпечення житлом - одна з найгостріших у країні. В той же час, у цій сфері поєднуються інтереси громадян і держави.

В останні десятиліття, відповідно до законодавства, здійснюються заходи щодо забезпечення житлом окремих категорій громадян, зокрема молоді, індивідуальних сільських забудовників, військовослужбовців, осіб рядового та начальницького складу органів внутрішніх справ та служби цивільного захисту, осіб начальницького складу Державної фельд'єгерської служби, Державної кримінально-виконавчої служби, посадових осіб митної служби, прирівняних до них осіб, громадян, що постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, суддів, інвалідів по слуху та зору та деяких інших категорій громадян.

Разом із тим, зазначені заходи не охоплюють усі категорії громадян, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства. В області протягом 2000-2008 років щороку одержували житло 1,4-1,6 відсотка сімей та однаків, що перебували на квартирному обліку на початок відповідного року. Отже, низький рівень забезпечення житлом залишається однією з найгостріших соціальних проблем, яка не може бути розв'язана без участі держави.

В останні роки, у зв'язку із складною економічною ситуацією, на ринку житла сформувалися три основних його види: комерційне, соціальне та доступне.

Комерційне житло доступне для 10-15% громадян країни. Соціальне житло розраховано на найбільш незахищені верстви населення, які складають 10-15%. Інші 70% можуть розраховувати на доступне житло.

Доступне житло може бути побудовано чи придбано за власні кошти громадянами, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, за умови надання їм державної підтримки.

За останніх п'ять років в області вводилося близько 200 тис. кв. м житла, в тому числі 150 тис. кв. м індивідуального. При цьому, слід відмітити, що близько 80% індивідуального житла було збудовано в минулих роках, яке оформлялося громадянами правом власності на нього.



Проведений аналіз свідчить про те, що будівництво житла, в основному, проводилося за рахунок інвестицій тієї частини населення, яка фінансово здатна поліпшити свої житлові умови. В минулих роках біля 10% житла було збудовано за державні кошти. Низька фінансова спроможність місцевих бюджетів не дає можливості реально вплинути на покращення ситуації.

При цьому, комерційні ціни на житло як в Україні, так і в області постійно зростали. Сьогоднішня ринкова вартість новозбудованого житла, не зважаючи на вплив кризи, в Житомирі становить в середньому 8 тис. грн. за один квадратний метр. Вартість загальної площі житла на вторинному ринку становить по обласному центру 6 тис. грн, у містах обласного підпорядкування - до 4,5 тис. гривень.

Станом на 01.01.10 на квартирному обліку в області перебуває 35,4 тис. сімей, у тому числі 7 тис. сімей, які мають право на позачергове отримання житла, та 11 тис. - на першочергове (таблиця 1). Середня забезпеченість житлом в області становить 24,1 кв. м. від загальної площі на одного громадянина, що у 2-2,5 раза менше, ніж у розвинутих країнах світу.

Житло отримує лише 1% із перебуваючих на черзі громадян. Наявний житловий фонд застарів і здебільшого знаходиться у незадовільному технічному стані.

Вплив економічної кризи, низький рівень заробітної плати населення та низький рівень забезпеченості житлом підтверджують необхідність впровадження будівництва (придбання) доступного житла. Отримання доступного житла кожним громадянином, який має на це право, повинно стати одним із ключових інструментів реалізації відповідного конституційного права.

5. 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.

6. 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 підтримки.

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 підтримки будівництва (придбання) доступного житла;

подальшого розвитку системи іпотечного житлового кредитування;
будівництва доступного житла.

Для досягнення мети Програми необхідно врегулювати питання щодо: зменшення обсягу витрат, пов'язаних з оформленням документів, що підтверджують перехід права власності на житло, та наданням іпотечних кредитів на будівництво (придбання) доступного житла;

збільшення обсягу фінансових ресурсів, що спрямовуються на іпотечне житлове кредитування із застосуванням фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла;

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;

- раціональне використання земель шляхом оптимізації щільності забудови;

- створення при районних (міських) органах містобудування та архітектури фонду проектів житлової забудови, рекомендованих для масового застосування;

- добудова об'єктів незавершеного житлового будівництва;

- проведення реконструкції будинків перших масових серій, а також будівель нежитлового призначення, що належать до сфери управління Міноборони та МВС;

- відбір інвестиційних проектів на конкурсних засадах;

- забезпечення розвитку будівництва доступного житла, зокрема:

- удосконалення виробничої бази індустріального житлового будівництва з урахуванням потреби у створенні нових архітектурно-будівельних систем та використанні швидкозбірних конструкцій;

- збільшення обсягу виробництва високоякісних утеплювальних та покрівельних матеріалів, автономних систем інженерного забезпечення,

санітарно-технічного обладнання підвищеної економічності та надійності, інших будівельних виробів і матеріалів.

Визначення замовника (забудовника) будівництва доступного житла проводиться на конкурсних засадах.

7. Завдання і заходи Програми

Програма виконується трьома етапами.

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

На другому етапі (2012-2014 роки) передбачається розгортання будівництва (придбання) доступного житла на виділених для цього земельних ділянках.

На третьому етапі (2015-2017 роки) передбачається запровадження нового фінансово-економічного механізму підтримки будівництва (придбання) доступного житла, що дасть можливість збільшити обсяги такого будівництва.

Завдання і заходи з виконання Програми, які планується здійснити протягом 2010-2017 років, наведені у таблиці 2.

8. Очікувані результати виконання Програми

Реалізація заходів Програми на 2010-2017 роки дасть змогу:
забезпечити житлом 4473 сім'ї шляхом будівництва 279,6 тис. кв. м його загальної площі;

впровадити новий фінансово-інвестиційний механізм державної підтримки, спрямований на забезпечення максимальної ефективності використання державних коштів;

побудувати службове житло для тих категорій громадян, що мають право на користування таким житлом;

створити умови для стабільної роботи підприємств будівельної галузі, збереження робочих місць.

Очікувані результати виконання Програми наведені у таблиці 3.

9. Фінансове забезпечення Програми

Фінансування Програми здійснюється за рахунок коштів державного, місцевих бюджетів, інших джерел, у тому числі власних коштів громадян.

При цьому враховано, що відповідно до Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11.02.09 № 140, державна підтримка здійснюється шляхом надання пільгового кредиту або сплати 30 відсотків вартості житла.

Для будівництва (придбання) житла в рамках виконання Програми необхідні кошти в сумі 1422,54 млн. грн. без урахування щорічної інфляції.

Прогнозний розрахунок вартості будівництва (придбання) житла на 2010-2017 роки у розрізі регіонів наведено у таблиці 4.

10. Організація контролю за виконанням Програми

Контроль за виконанням Програми здійснюється обласною радою та обласною державною адміністрацією.

Основними формами контролю за реалізацією заходів та досягненням показників Програми є:

на першому етапі (2010-2011 роки) - щорічна, а в подальшому щоквартальна звітність структурних підрозділів облдержадміністрації, обласних установ та організацій, міськвиконкомів, райдержадміністрацій, сільських та селищних рад про стан виконання відповідних заходів Програми;

здійснення аналізу ходу виконання Програми та прийняття додаткових заходів, спрямованих на досягнення мети Програми;

отримання та аналіз державної статистичної звітності, відомчої звітності про виконання заходів та показників Програми;

залучення засобів масової інформації для висвітлення ходу реалізації Програми, виявлення проблем та недоліків;

обговорення стану та проблем реалізації Програми на засіданнях колегії облдержадміністрації, сесіях обласної, міських та районних рад, засіданнях постійних комісій рад;

проведення моніторингу і щорічне надання узагальненої звітності про хід виконання Програми Міністерству регіонального розвитку та будівництва України, вжиття додаткових заходів згідно з рекомендаціями та пропозиціями цих центральних органів виконавчої влади та при необхідності внесення коректив до Програми.

Організаційне супроводження виконання Програми здійснює головне управління будівництва та архітектури облдержадміністрації.

ОБСЯГ
потреби щодо забезпечення житлом окремих категорій громадян
у розрізі регіонів

Найменування району, населеного пункту	Кількість сімей та однаків, які перебувають на квартирному обліку станом на 1 січня 2010 року	
	усього	з них мають право на забезпечення доступним житлом
1	2	3
м.Житомир	19788	11873
м.Бердичів	3278	1967
м.Коростень	2299	1379
м.Малин	606	364
м.Нов.-Волинський	4077	2446
Андрушівський район,	167	100
у т.ч. м. Андрушівка	167	100
Баранівський район,	173	104
у т.ч. м. Баранівка	136	82
Бердичівський район	12	7
Брусилівський район,	81	49
у т.ч. смт Брусилів	81	49
Вол.-Волинський район,	396	238
у т.ч. смт Вол.-Волинський	193	116
Ємільчинський район,	160	96
у т.ч. смт Ємільчине	160	96
Житомирський район	106	64
Коростенський район	233	140
Коростишівський район,	748	449
у т.ч. м. Коростишів	748	449
Лугинський район,	149	89
у т.ч. смт Лугини	140	84
Любарський район,	70	42
у т.ч. смт Любар	70	42
Малинський район	70	42
Народицький район,	-	-
у т.ч. смт Народичі	-	-
Нов.-Волинський район	98	59
1	2	3

Овруцький район,	825	495
у т.ч. м. Овруч	480	288
Олевський район,	697	418
у т.ч. м. Олевськ	285	171
Попільнянський район,	150	90
у т.ч. смт Попільня	150	90
Радомишльський район,	722	433
у т.ч. м. Радомишль	548	329
Романівський район,	147	88
у т.ч. смт Романів	117	70
Ружинський район,	52	31
у т.ч. смт Ружин	52	31
Червоноармійський район,	85	51
у т.ч. смт Червоноармійськ	85	51
Черняхівський район,	140	84
у т.ч. смт Черняхів	140	84
Чуднівський район,	86	52
у т.ч. смт Чуднів	86	52
Усього по області:	35415	21250

**ЗАВДАННЯ І ЗАХОДИ
з виконання Програми**

№ зп	Найменування заходу	Строк виконання заходу	Виконавці
1	2	3	4
1	Забезпечення інформування громадян, які перебувають на квартирному обліку, про можливість їх участі у програмі будівництва (придбання) доступного житла та порядок надання державної підтримки	2010 та наступні роки	Міськвиконкоми, райдержадміністрації, сільські та селищні ради
2	Здійснення відбору громадян, які мають право на надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, та формування списків таких осіб	2011 та наступні роки	Міськвиконкоми, сільські та селищні ради, підприємства та організації, що здійснюють квартирний облік
3	Участь у формуванні та веденні Єдиного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства та перебувають на квартирному обліку	Після запровадження Єдиного реєстру	Міськвиконкоми, сільські та селищні ради, підприємства та організації, що здійснюють квартирний облік
4	Резервування земельних ділянок під будівництво доступного житла з обов'язковим зазначенням таких земель на генеральних планах населених пунктів	2010-2017 роки	Міськвиконкоми, райдержадміністрації, сільські та селищні ради, міські та районні відділи Держкомзему (за згодою), міські та районні архітектори
5	Виділення земельних ділянок для будівництва доступного житла та забезпечення контролю за їх цільовим використанням	2010-2017 роки	Міськвиконкоми, райдержадміністрації, сільські та селищні ради, районні відділи Держкомзему (за згодою), міські та районні архітектори
6	Прийняття рішень щодо унеможливлення використання замовниками будівництва (забудовниками) земельних ділянок, які надані під будівництво доступного житла, для інших цілей	2010-2017 роки	Міськвиконкоми, райдержадміністрації, сільські та селищні ради

1	2	3	4
7	Розроблення містобудівної документації для земельних ділянок під будівництво доступного житла. Забезпечення раціонального використання земель шляхом оптимізації щільності забудови	2010-2017 роки	Міськвиконкоми, райдержадміністрації, сільські та селищні ради, міські та районні архітектори
8	Створення при місцевих органах містобудування та архітектури фонду економічних проектів житлової забудови, рекомендованих для масового застосування	2010-2017 роки	КП «Житомирпроект» (за згодою)
9	Передбачення видатків на виконання визначених Програмою заходів, виходячи з можливостей місцевих бюджетів	Щорічно при формуванні місцевих бюджетів	Міськвиконкоми, сільські та селищні ради
10	Забезпечення виконання норм законодавства щодо звільнення замовника (забудовника), що здійснює будівництво доступного житла, від сплати внесків на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів та передачі місцевим органам влади частини збудованого житла	Постійно	Міськвиконкоми міст обласного та районного значення, райдержадміністрації, сільські та селищні ради
11	Здійснення роботи з інженерної підготовки територій під будівництво доступного житла як у межах існуючої забудови, так і на вільних земельних ділянках	Постійно	Міськвиконкоми, райдержадміністрації, сільські та селищні ради
12	Формування реєстру об'єктів незавершеного житлового будівництва	2010-2011 роки	Головне управління будівництва та архітектури облдержадміністрації, міськвиконкоми, райдержадміністрації
13	Сприяння розвитку виробничої бази індустріального житлового будівництва з урахуванням потреби у створенні нових архітектурно-будівельних систем та використанні швидкозбірних конструкцій	Постійно	Головні управління промисловості та розвитку інфраструктури, будівництва та архітектури облдержадміністрації, міськвиконкоми, райдержадміністрації

1	2	3	4
14	Збільшення обсягу виробництва високоякісних індустріальних будівельних виробів, стінових, оздоблювальних, утеплювальних та покрівельних матеріалів, інженерного обладнання, автономних систем інженерного забезпечення, санітарно-технічного обладнання підвищеної економічності та надійності, інших будівельних виробів і матеріалів	Постійно	Головні управління промисловості та розвитку інфраструктури, будівництва та архітектури облдержадміністрації, міськвиконкоми, райдержадміністрації
15	Реалізація пілотних проектів будівництва доступного житла	2010-2011 роки	Головне управління будівництва та архітектури облдержадміністрації, міськвиконкоми, райдержадміністрації
16	Забезпечення за період дії Програми 279,6 тис. кв. м житла	2010-2017 роки	Міськвиконкоми, райдержадміністрації, сільські та селищні ради
17	Добудова об'єктів незавершеного житлового будівництва в рамках Програми	2010-2017 роки	Міськвиконкоми, райдержадміністрації, сільські та селищні ради
18	Проведення реконструкції житлових будинків перших масових серій із надбудовою поверхів, переплануванням та тепловою модернізацією, а також пристосування будівель нежитлового призначення під доступне житло	2010-2017 роки	Міськвиконкоми міст обласного значення
19	Забезпечення в межах повноважень контролю за дотриманням вимог законодавства, встановлених нормативів, правил і норм при будівництві доступного житла та здійсненні відбору громадян, які мають право на надання державної підтримки	Постійно	Міськвиконкоми, райдержадміністрації, сільські та селищні ради, інспекція державного архітектурно-будівельного контролю у Житомирській області (за згодою)