



ТИМЧАСОВА СПЕЦІАЛЬНА КОМІСІЯ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

з питань захисту майнових та немайнових прав
внутрішньо переміщених та інших осіб, постраждалих
внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти
України

вул. М. Грушевського, 5, м. Київ, 01008, www.rada.gov.ua

10 квітня 2024 року

Р І Ш Е Н Н Я

Про програми пільгового кредитування внутрішньо переміщених осіб для придбання ними житла та необхідні заходи для розширення та збільшення доступності цих програм

Проблема забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб в Україні існує вже понад 10 років. Але з моменту початку повномасштабної збройної агресії російської федерації проти України дане питання набуло глобального масштабу та значення.

Мільйони українців були змушені покинути свої домівки, щоб зберегти найцінніше – життя. Велика частина з них більше ніколи не зможе повернутися у власні оселі, які було знищено російськими терористами.

Ці люди мають починати будувати своє життя заново, в інших регіонах України або, на жаль, за кордоном. Саме можливість вирішення житлового питання поруч з питанням безпеки є вирішальним для визначення внутрішньо переміщеними особами місця де саме розпочинати будувати подальше життя.

Враховуючі довготривалість і недостатню визначеність на даному етапі питання виплати репарацій внутрішньо переміщеним особам в рамках міжнародного компенсаційного механізму, а також відсутність у держави достатніх спроможностей, в т.ч. фінансових, для швидкого захисту житлових прав українців, органи державної влади мають запропонувати різноманітні механізми для внутрішньо переміщених осіб для вирішення житлової проблеми, в т.ч. програми пільгового кредитування для усіх працездатних переселенців для придбання ними житла.

Держава вже впровадила окремі програми пільгового іпотечного кредитування.

Так, Міністерство фінансів України повідомило, що з 01.10.2022 запроваджено Державну програму забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян з фіксованою ставкою 3 % річних на весь період кредитування (до 20 років), зокрема для військовослужбовців Збройних Сил України за контрактом, медичних працівників педагогічних працівників та науковців (з 01.01.2023 іпотечні кредити за ставкою 7 % річних отримують інші категорії громадян, зокрема внутрішньо переміщені особи) відповідно до Умов, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 № 856 «Деякі питання

забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України» (далі – «Оселя»).

За цим механізмом доступне іпотечне кредитування передбачає надання грошових коштів позичальнику ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» (далі - Укрфінжитло) або уповноваженим суб'єктом (банком або спеціалізованою фінансовою установою), а також механізм компенсації (підприємствами, установами, організаціями) відповідно до цих Умов частини процентної ставки, першого (початкового) внеску, частини тіла за такими кредитами.

Станом на 08.04.2024 (<https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka>) за весь період дії програми правом на отримання доступного іпотечного кредиту за програмою «Оселя» скористалися 8 843 родини на суму 13,6 млрд грн, із них – 130 родин внутрішньо переміщених осіб (або 1,5 % загальної кількості наданих кредитів) на суму 0,2 млрд грн, кількість заявок від яких поступово зростає.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 02.12.2021 № 1265 повноваження з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі Укрфінжитло, здійснює Міністерство економіки України.

Водночас, Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України здійснює реалізацію спільного з Кредитною установою для відбудови (KfW) проекту «Житлові приміщення для внутрішньо переміщених осіб», у рамках якого залучено грант у сумі 42,5 млн євро для надання пільгових іпотечних кредитів внутрішньо переміщеним особам відповідно до Угоди щодо співробітництва між Урядом ФРН та КМУ від 03.06.2020, Грантової та Проектної Угоди між КМУ в особі Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України, Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву та KfW від 28.12.2020 та Додаткової Грантової та Проектної угоди № 1 до неї від 07.12.2023.

Міністерству з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України за бюджетною програмою за КПКВК 3901610 «Надання пільгових іпотечних кредитів внутрішньо переміщеним особам» у спеціальному фонді державного бюджету на 2024 рік передбачено 877,5 млн грн, із них за рахунок гранту – 766,2 млн грн, повернення кредитів – 93,8 млн грн і відсотків – 17,5 млн гривень.

Міністерство економіки України повідомило, що постановою Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 року №856 затверджені Умови забезпечення Укрфінжитлом доступного іпотечного кредитування громадян України, а також механізм компенсації ним частини процентної ставки за кредитами, що забезпечені предметом іпотеки та надаються відповідно до цих Умов.

У рамках програми забезпечення Укрфінжитлом доступного іпотечного кредитування громадян України іпотечне кредитування внутрішньо переміщених осіб розпочато з 1 серпня 2023 року. Згідно з Умовами доступне іпотечне кредитування внутрішньо переміщених осіб здійснюється за ставкою **7% річних на строк до 20 років** для придбання квартири або житлової будівлі.

Основними причинами прийняття банками-партнерами негативних рішень по заявках внутрішньо переміщених осіб є невідповідність доходів сім'ї борговому навантаженню, прострочка за поточними кредитами, негативна кредитна історія.

Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі – Держмолодьжитло) повідомило про поточну ситуацію щодо реалізації програм, спрямованих на забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб.

Держмолодьжитло реалізує постанову Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2019 року №980 «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об'єднаних сил (ООС) на придбання житла», проте програма не фінансується з загального фонду державного бюджету з 2020 року, кредити надаються тільки за рахунок коштів від повернення раніше наданих кредитів. Всього за час реалізації програми житлом забезпечено 129 родин внутрішньо переміщених осіб. При цьому в реєстрі на участь в програмі перебуває 8 437 кандидатів з числа ВПО. Наразі існує потреба у більш ефективній реалізації відповідної програми пільгового кредитування та спрощення доступу до участі в ній та розширення міжнародної співпраці з різними установами та організаціями з метою пошуку альтернативних джерел фінансування для різних категорій громадян, в т.ч. внутрішньо переміщених осіб.

Одним з найефективніших механізмів забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб є програма з надання пільгових іпотечних кредитів за рахунок коштів гранту, наданих Урядом Німеччини через Кредитну устанovu для відбудови (KfW) відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 451. Головним розпорядником бюджетних коштів та відповідальним виконавцем бюджетної програми є Мінреінтеграції. Одержувачем бюджетних коштів та організацією-виконавцем є Держмолодьжитло.

Програма є надзвичайно затребуваною серед громадян з числа внутрішньо переміщених осіб. Умови кредитування за програмою максимально доступні для ВПО (це надзвичайно важливо для категорії громадян, які після вимушеного переміщення розпочинають відновлення своєї економічної активності):

- кредит надається на строк до 30 років (до досягнення позичальником 65 років);
- відсоткова ставка за кредитами - 3 відсотків річних;
- власний (перший) внесок позичальника – 6 відсотків вартості житла;
- кредит надається на придбання готового житла, побудованого не більше 50 років тому (реконструйованого – не більше 35 років);
- відбір кандидатів здійснюється рандомно.

В реєстровому переліку кандидатів перебуває понад 36 тис. громадян. За час реалізації I Фази даної програми було надано пільгових кредитів 669 сім'ям внутрішньо переміщених осіб на суму грантових коштів – 24,5 млн грн.

Після завершення реалізації I фази Проекту німецькою стороною була проведена глибинна оцінка процедури видачі кредитів, також було проведено міжнародний аудит. На підставі Вербальної ноти Посольства ФРН в Україні, підписано додаткову угоду та збільшено фінансування Проекту на 17 млн євро, що

дозволить забезпечити житлом 400 сімей ВПО. Окрім того кошти від повернення раніше наданих кредитів будуть спрямованні на нове кредитування.

Ще одним механізмом, який міг би розширити можливості житлових рішень для внутрішньо переміщених осіб, на думку Держмолодьжитло є надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом за рахунок коштів державного бюджету згідно постанови Уряду № 819 від 10.10.2018. Умовами для внутрішньо переміщених осіб є погашення за рахунок коштів державного бюджету 50% вартості житла. Станом на 01.01.2024 зареєстровано 17 858 заяв від кандидатів на отримання державної підтримки. У 2017 - 2019 роках в рамках реалізації програми за рахунок коштів державного бюджету отримали підтримку 890 сімей ВПО. У 2020-2023 роки програма не фінансувалась, хоча її механізм мав значний попит.

Крім цього, для збільшення доступу внутрішньо переміщених осіб до програм пільгового іпотечного кредитування заступником Міністра розвитку громад, територій та інфраструктури України було наголошено на необхідності здійснення перерозподілу коштів, передбачених Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України на 2024 рік у спеціальному фонді державного бюджету шляхом зменшення обсягу видатків розвитку за програмою 3101280 «Підтримка регіональної політики України» на 597 554,727 тис. грн та спрямувати їх за програмою 3101490 «Надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об'єднаних сил (ООС) на придбання житла» для надання кредитів виключно внутрішньо переміщеним особам.

Тимчасова спеціальна комісія Верховної Ради України з питань захисту майнових та немайнових прав внутрішньо переміщених та інших осіб, постраждалих внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України (далі – Комісія) обговоривши поточні програми пільгового кредитування внутрішньо переміщених осіб для придбання ними житла відзначила необхідність розширення та збільшення доступності цих програм, а також уніфікації фінансово-кредитних умов для усіх внутрішньо переміщених осіб.

За результатами розгляду зазначеного питання Комісія **в и р і ш и л а**:

1. Звернутись до Прем'єр-міністра України з пропозицією із залученням дипломатичних установ України та міжнародних партнерів здійснити пошук міжнародних та перерозподіл внутрішніх ресурсів для забезпечення доступу внутрішньо переміщених осіб для реалізації права на житло шляхом використання механізму пільгового іпотечного кредитування зі зменшенням кредитної ставки для внутрішньо переміщених осіб до 3 відсотків річних та встановленням розміру першого (початкового) внеску до 6 відсотків.

2. Запропонувати Міністерству економіки України разом з ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» (Укрфінжитло) переглянути положення Умов

забезпечення цієї компанією доступного іпотечного кредитування громадян України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 року №856 *«Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України»* у частині забезпечення доступу внутрішньо переміщених осіб до реалізації права на житло шляхом використання механізму пільгового доступного іпотечного кредитування зі зменшенням кредитної ставки для внутрішньо переміщених осіб до 3 відсотків річних та встановленням розміру першого (початкового) внеску до 6 відсотків, у тому числі шляхом співпраці фінансових установ Укрфінжитло і Держмолодьжитло.

3. Запропонувати Міністерству розвитку громад, територій та інфраструктури України разом з ДСФУ *«Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»* вжити заходів для наповнення Державного бюджету фінансовим ресурсом для реалізації постанови Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2019 року №980 *«Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об'єднаних сил (ООС) на придбання житла»*.

4. Запропонувати Міністерству фінансів України спільно з Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України та ДСФУ *«Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»* вжити заходів для здійснення перерозподілу коштів, передбачених Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України на 2024 рік у спеціальному фонді державного бюджету шляхом зменшення обсягу видатків розвитку за програмою 3101280 *«Підтримка регіональної політики України»* на 597 554,727 тис. грн та спрямування їх за програмою 3101490 *«Надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об'єднаних сил (ООС) на придбання житла»* для надання кредитів внутрішньо переміщеним особам, у тому числі шляхом внесення змін до відповідних нормативно-правових актів України.

5. Запропонувати Міністерству розвитку громад, територій та інфраструктури України разом з ДСФУ *«Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»* вжити заходів для наповнення фінансовим ресурсом державний бюджет для реалізації програми *«Доступне житло»* у рамках постанови Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2018 року №819 *«Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом»*.

6. Запропонувати Міністерству з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України, Міністерству розвитку громад, територій та інфраструктури України вжити ряд заходів, спрямованих на масштабування проекту *«Житлові*

приміщення для ВПО» (що наразі реалізується за кошти KfW), в частині пошуку та залучення широкого кола міжнародних партнерів.

7. Звернутися до обласних військових адміністрацій та всеукраїнських асоціацій місцевого самоврядування: Асоціації міст України, Асоціації об'єднаних територіальних громад, Всеукраїнської асоціація громад та Української асоціації районних та обласних рад з проханням сприяти діяльності органів місцевого самоврядування щодо розвитку та наповнення діючих, а також впровадження нових місцевих житлових програм для внутрішньо переміщених осіб.

8. Рішення Комісії надіслати Прем'єр-міністру України, а також до Міністерства економіки України, Міністерства фінансів України, Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України, Міністерству з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України, Асоціації міст України, Асоціації об'єднаних територіальних громад, Всеукраїнської асоціація громад та Української асоціації районних та обласних рад.

Голова Комісії

Секретар Комісії

П. Фролов

С. Вельможний

