

ЗВІТ ПРО РЕЗУЛЬТАТИ АУДИТУ ЕФЕКТИВНОСТІ

ВИКОРИСТАННЯ БЮДЖЕТНИХ КОШТІВ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ МІНІСТЕРСТВУ РОЗВИТКУ ГРОМАД, ТЕРИТОРІЙ ТА ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ НА ФОРМУВАННЯ ТА РЕАЛІЗАЦІЮ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В ЧАСТИНІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ

Відповідальний:

Заступник Голови Рахункової палати
Сергій КЛЮЧКА



Вступне слово

Масштабні руйнування, спричинені військовою агресією РФ проти України, поглибили проблему із забезпечення українців житлом та спричинили найбільшу в історії України житлову кризу.

Складна безпекова ситуація та незабезпечення системного підходу до вирішення житлової проблеми змушують людей переміщуватись до більш безпечних регіонів і виїжджати за кордон. Переважно це молодь, яка є ключовим фактором успішного економічного розвитку.

Щоб спонукати людей залишитись в Україні та зацікавити в поверненні тих, хто виїхав, держава має запропонувати стратегічне вирішення цієї проблеми. На тлі поглиблення демографічної кризи вагомим чинником повернення громадян до України, особливо молоді, є наявність житла.

З метою оцінки ефективності діяльності Мінінфраструктури щодо забезпечення формування та реалізації державної житлової політики, зокрема заходів щодо забезпечення молоді житлом, і проведено аудит. Ми сподіваємося, що ця оцінка сприятиме проведенню законодавчих реформ, які забезпечать чітку та дієву основу житлової політики для молоді. Визначення чітких стратегічних цілей та джерел фінансування є важливими кроками для того, щоб молодь отримувала підтримку у забезпеченні житлом.

Дякуємо за співпрацю об'єктам контролю та причетним до складання аудиторського звіту. Щиро вдячні експертам проєкту ЄС «Зміцнення потенціалу зовнішнього аудиту відповідно до міжнародних стандартів в Україні» (EU4PFM) за методологічне сприяння аудиту.

Заступник Голови Рахункової палати

Сергій КЛЮЧКА

Зміст

1. РЕЗЮМЕ ДЛЯ КЕРІВНИЦТВА	4
2. ВСТУП.....	6
3. ПЕРЕГЛЯД ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ: УСУНЕННЯ КРИТИЧНИХ ПРОГАЛИН ТА ПРІОРИТЕТНІСТЬ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ	8
4. ВПЛИВ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗАХОДІВ ІЗ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ НА РОЗВ'ЯЗАННЯ ЖИТЛОВОЇ ПРОБЛЕМИ МОЛОДІ	17
4.1. Пільгове довгострокове кредитування.....	18
4.2. Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків.....	28
4.3. Окремі недоліки Програми	35
5. ІНФОРМАЦІЯ ПРО АУДИТ.....	42
6. ДОДАТКИ.....	44
7. СПИСОК СКОРОЧЕНЬ	48

1. РЕЗЮМЕ ДЛЯ КЕРІВНИЦТВА

1. Ключові факти

Мета аудиту. Оцінити ефективність діяльності Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України із забезпечення формування та реалізації державної житлової політики в частині забезпечення молоді житлом у 2020–2023 роках.

Узагальнений висновок

Аудит виявив нагальну потребу в реформуванні державної житлової політики України. Відсутність визначених законодавчих принципів і пріоритетів держави, спрямованих на задоволення потреб молоді житлом, свідчить про значні прогалини у державній житловій політиці. З метою забезпечення громадян житлом реалізуються різні програми, не пов'язані між собою. Відсутність комплексного підходу та координації між центральними органами виконавчої влади ускладнює їх адаптацію до поточних обставин, у тому числі в умовах військової агресії РФ проти України. Невідкладні реформи та нові підходи є важливими кроками для створення більш ефективної державної житлової політики, яка надасть пріоритет молоді шляхом створення умов для доступу до якісного постійного житла в Україні.

За результатами проведеного аудиту розкрито такі ключові моменти:

- Критичні прогалини в державній житловій політиці та необхідність її перегляду.
- Вплив реалізації заходів із забезпечення молоді житлом на розв'язання житлової проблеми молоді.

2. Чому проведено аудит

Без суттєвих змін у державній житловій політиці подолати житлову проблему та її наслідки неможливо, тому є нагальна потреба в оцінці ефективності та відповідності законодавству процесів, пов'язаних із забезпеченням молоді житлом, а також впровадженні законодавчих реформ, які визначатимуть чітку основу державної житлової політики для молоді. Встановлення конкретних стратегічних цілей та виділення необхідного фінансування є важливими кроками для підтримки молоді у забезпеченні належного житла.

На тлі поглиблення демографічної кризи одним із чинників повернення громадян до України, особливо молоді, яка виїхала за кордон, є наявність житла. Це також може стати стримуючим фактором для тих, хто планує виїхати з України.

3. Що ми виявили

Основні засади реалізації державної житлової політики в Україні не визначені. Відсутні концептуальні та стратегічні документи, які б чітко визначали цілі, завдання, заходи у цій сфері, індикатори та часові межі їх досягнення. Даних про фактичну потребу молоді у житлі також немає. Відсутність чіткого стратегічного планування житлової політики на державному рівні не сприяє ефективній реалізації заходів із забезпечення молоді житлом.

Державна житлова політика в Україні нині є фрагментарною, різні центральні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування самостійно реалізують власні житлові програми, не пов'язані між собою. Відсутність координації та єдиного підходу до її реалізації ускладнює вирішення житлової проблеми в цілому.

Єдиним інструментом реалізації державної житлової політики в частині забезпечення молоді житлом, що наразі застосовується, є Програма. Без проведення кардинальних змін у законодавстві Програма не здатна вирішити житлову проблему молоді, яка поглиблюється в умовах триваючої військової агресії РФ.

4. Що ми рекомендували

Серед основних рекомендацій:

1. Кабінету Міністрів України:

- внести законопроект «Про основні засади державної житлової політики» на розгляд Верховної Ради України з метою визначення основних правових, економічних, соціальних і організаційних засад державної житлової політики України, а також забезпечення координації у цій сфері та запровадження Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

2. Мінінфраструктури:

- ініціювати перед Кабінетом Міністрів України питання розроблення Державної стратегії житлової політики України з метою визначення чітких стратегічних пріоритетів житлової політики, у тому числі створення умов для забезпечення молоді житлом, встановлення цілей та завдань, спрямованих на їх реалізацію (до 31.03.2025);
- запровадити і формалізувати процедуру моніторингу й оцінювання реалізації державної політики у сфері житлової політики, у тому числі в частині забезпечення молоді житлом (після прийняття Закону України «Про основні засади державної житлової політики» та затвердження Державної стратегії житлової політики України).

2. ВСТУП

Наявність житла є базовою потребою людини, а право на житло — конституційним правом громадянина. Держава повинна створити умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Основними законодавчими актами, що декларують необхідність вирішення питань забезпечення житлом, є Концепція житлової політики та Житловий кодекс України. Ці документи, що не оновлювались з урахуванням ринкових реалій, базуються на застарілих принципах і підходах та не задовольняють потреби людей у покращенні житлових умов.

Військова агресія РФ проти України поглибила проблему із забезпечення молоді житлом та спонукала державу надати пріоритет іншим категоріям громадян (військовослужбовцям, ВПО).

Підтримка молоді в реалізації її соціально-економічного потенціалу, у тому числі для вирішення житлових питань, є одним з основних завдань Закону України «Про основні засади молодіжної політики». Цим Законом визначено, що державне управління молодіжною політикою здійснює центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує молодіжну політику. Таким органом є Мінмолодьспорт. Водночас головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері державної житлової політики в цілому, визначено Мінінфраструктури. Заходи з підтримки молоді у вирішенні житлових питань реалізуються через діяльність Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву».

На рівні держави визнається необхідність змін та удосконалення законодавства у сфері житлової політики. План України (Ukraine Facility), схвалений розпорядженням Кабінету Міністрів України від 18 березня 2024 року № 244-р, передбачає реформування житлової політики, зокрема прийняття Закону України «Про основні засади житлової політики».

Затверджена Урядом у 2012 році Програма визначала заходи на 2013–2017 роки, виконання яких було подовжено до 2026 року. Метою Програми (зі змінами) є створення належних умов для забезпечення житлом молодих сімей та одиноких молодих громадян, зокрема з числа ВПО.

Згідно з Програмою її фінансування може здійснюватися за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів та інших джерел, не заборонених законодавством. Програмою визначено обсяг фінансування заходів протягом 2013–2026 років у загальній сумі 3098,6 млн грн, з яких на 2024–2026 роки — 1048,9 млн гривень.

Упродовж 2020–2023 років на здійснення пільгового довгострокового кредитування Фондом використано 269,4 млн грн (99,5 млн грн — спеціальний фонд державного бюджету — від повернення раніше наданих кредитів на умовах Положення № 584 та 169,9 млн грн — загальний фонд), на здійснення часткової компенсації відсоткової ставки за кредитами комерційних банків — 38,9 млн грн (загальний фонд).

Через постійний брак коштів державного та місцевих бюджетів упродовж 2020–2023 років на забезпечення заходів Програми також спрямовано 181,7 млн грн коштів, отриманих Фондом від позичальників за кредитами, наданими на умовах Порядку № 488.

Зазначене вище та увага суспільства до забезпечення формування й реалізації державної житлової політики, зокрема заходів щодо забезпечення молоді житлом, обумовили актуальність обраної теми аудиту.

3. ПЕРЕГЛЯД ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ: УСУНЕННЯ КРИТИЧНИХ ПРОГАЛИН ТА ПРІОРИТЕТНІСТЬ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ



Аудит виявив нагальну потребу в реформуванні державної житлової політики України, яка базується на застарілих підходах. Відсутність визначених законодавчих принципів і пріоритетів держави, спрямованих на задоволення потреб молодих громадян житлом, свідчить про значні прогалини у державній житловій політиці. З метою забезпечення громадян житлом реалізуються різні програми, не пов'язані між собою. Відсутність комплексного підходу та координації між центральними органами виконавчої влади ускладнює їх адаптацію до поточних обставин, у тому числі в умовах військової агресії РФ проти України. Невідкладні реформи та нові підходи є важливими кроками для створення більш ефективної житлової політики, яка надасть пріоритет молоді, створюючи умови для доступу до якісного постійного житла в Україні.

Державна житлова політика та інструменти забезпечення молоді житлом

Державна житлова політика в Україні нині є фрагментарною, різні центральні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування самостійно реалізують власні житлові програми, не пов'язані між собою. Відсутність координації та єдиного підходу до реалізації державної житлової політики ускладнює вирішення житлової проблеми в цілому.

Єдиним інструментом, через який держава реалізує житлову політику щодо забезпечення молоді житлом, є затверджена в 2012 році Урядом Програма, яка реалізується через Держмолодьжитло. Метою діяльності Держмолодьжитла є сприяння реалізації державної житлової політики, предметом діяльності, зокрема, — забезпечення виконання державних програм забезпечення молоді житлом. Програма передбачає два основні механізми (заходи) підтримки молоді державою: пільгове довгострокове кредитування та часткову компенсацію відсотків за кредитами комерційних банків. Однак Програма так і не стала дієвим інструментом розв'язання проблеми забезпечення молодих сімей житлом.

Інші фінансово-кредитні механізми забезпечення економічної доступності житла для молоді, розроблені законодавством, зокрема надання житла в лізинг з правом його викупу, фінансування будівництва житла для молоді через застосування спеціальних житлово-накопичувальних депозитних рахунків у комерційних банках, на практиці не застосовуються та Програмою не передбачені. Бракує законодавчої бази, яка регулює будівництво чи купівлю житла Держмолодьжитлом з подальшою передачею його в оренду чи оренду з правом викупу, що перешкоджає впровадженню додаткових механізмів для ефективного вирішення житлових потреб молоді.

Фінансові обмеження Програми

Постанова № 967, якою затверджено Програму, передбачає виділення коштів для виконання її заходів, виходячи з можливостей державного бюджету. Як наслідок, виконання заходів Програми здійснювалось в умовах постійного обмеження фінансування.

Фінансові обмеження в кредитуванні

На забезпечення пільгового кредитування молоді на умовах, передбачених законами № 2998¹, № 1414 та Положенням № 584 (ставка — 3 відс. річних, у разі наявності дітей — звільнення від сплати відсотків, двох дітей — погашення 25 відс. суми зобов'язань по кредиту, трьох і більше дітей — 50 відс.), кошти з державного бюджету не виділяються з 2015 року.

У 2015–2023 роках після припинення фінансування із загального фонду держбюджету лише 2052 молоді сім'ї отримали житло в межах реалізації Програми (у тому числі з використанням коштів місцевих бюджетів — 1513 сімей та коштів державного бюджету — 539 сімей). Водночас при виділенні у 2002–2015 роках² фінансування із загального фонду державного бюджету загалом було забезпечено житлом 8127³ сімей (з урахуванням коштів місцевих бюджетів).

Інформація про кількість кредитів, наданих у межах Програми з початку її дії у розрізі джерел фінансування, наведена на діаграмі 1.



Діаграма 1. Кількість кредитів, наданих у межах Програми у розрізі джерел фінансування

¹ Втратив чинність на підставі Закону України від 27 квітня 2021 року № 1414-IX «Про основні засади молодіжної політики (з 22.05.2021).

² До затвердження Програми забезпечення молоді житлом здійснювалось в межах Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29 липня 2002 року № 1089.

³ Інформація про кількість кредитів, наданих у 2002–2012 роках, наведена за даними Програми (зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 20 грудня 2017 року № 1032).

У частині надання пільгового державного кредиту⁴ Програма з 2015 року виконувалась виключно за рахунок коштів місцевих бюджетів.

Єдиним постійним джерелом фінансування надання пільгових довгострокових кредитів у межах Програми є кошти, що надходять від повернення раніше наданих кредитів⁵ (спеціальний фонд державного бюджету). Це джерело має стійку тенденцію до зменшення, оскільки його обсяг зменшується на суму наданих пільг родинам із дітьми за раніше виданими кредитами на умовах Положення № 584.

Кошти від повернення раніше наданих пільгових довгострокових кредитів під 3 відс. на подальше надання таких кредитів не спрямовуються. Ці кошти спрямовуються на збільшення статутного капіталу Фонду з подальшим використанням на виконання Програми. На збільшення статутного капіталу Фонд отримав⁶ також кошти загального фонду державного бюджету. Водночас кредити, що видаються Фондом за рахунок статутного капіталу, мають вищий відсоток, менший строк кредитування і не враховують пільг, передбачених законодавством при народженні дітей.

Фінансові обмеження надання часткової компенсації відсоткової ставки

На фінансування нових договорів часткової компенсації відсоткової ставки за кредитами комерційних банків кошти з державного бюджету з 2015 року не виділялись. Натомість кошти виділялись лише на виконання зобов'язань, взятих Фондом за раніше укладеними договорами.

Висновки

1. Відсутність визначених принципів, стратегічних документів та індикаторів житлової політики.

Основні засади реалізації державної житлової політики в Україні не визначені. Відсутні концептуальні та стратегічні документи, які б чітко визначали цілі, завдання, заходи у цій сфері, індикатори та часові межі їх досягнення, а також дані про фактичну потребу молоді у житлі. Відсутність чіткого стратегічного планування житлової політики на державному рівні не сприяє ефективній реалізації заходів із забезпечення молоді житлом.

Без конкретних індикаторів і часових меж неможливо здійснити моніторинг державної житлової політики, виміряти досягнення цілей, пов'язаних із забезпеченням молоді житлом, та оцінити внесок держави у їх досягнення. Даних про потреби молоді в житлі немає, а отже, неможливо визначити масштаби житлових проблем молоді та сприяти їх ефективному вирішенню.

⁴ На умовах, передбачених законами № 2998, № 1414 та Положенням № 584.

⁵ Видані за рахунок коштів загального фонду державного бюджету на умовах Положення № 584.

⁶ Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 15 грудня 2021 року № 1657-р «Про перерозподіл деяких видатків державного бюджету, передбачених Міністерству розвитку громад та територій на 2021 рік» бюджетні призначення за КПКВК 2751420 збільшено на 169883 тис. гривень.

2. Відсутність забезпечення молоді житлом серед пріоритетів Уряду

Забезпечення молоді житлом до пріоритетів державної політики не віднесено. Військова агресія РФ проти України поглибила проблему із забезпечення молоді житлом та спонукала державу надати пріоритет іншим категоріям громадян (військовослужбовцям, ВПО). Так, житлові програми, в яких визначені критерії участі в них, не виокремлюють молодь як окрему категорію, що обмежує молодих людей в можливості отримати підтримку в забезпеченні житлом, якщо вони не відповідають встановленим критеріям.

3. Розпорошеність та відсутність координації державної житлової політики

Державна житлова політика є фрагментарною. За відсутності координуючої ролі Мінінфраструктури різні центральні органи виконавчої влади впроваджують власні житлові програми, не пов'язані між собою. Задекларовані завдання державної політики у сфері молодіжної політики в частині вирішення житлових питань Мінмолодьспорт не реалізує через відсутність відповідних повноважень. Сукупність цих факторів призводить до загострення житлової проблеми молоді, яка підсилюється військовою агресією, що триває.

4. Неспроможність чинної Програми вирішити житлову проблему молоді

З метою забезпечення молоді житлом Уряд затвердив Програму, яка реалізується впродовж тривалого часу (більше десяти років). Водночас Постанова № 967, якою затверджено Програму, передбачає виділення коштів на її виконання виходячи з можливостей державного бюджету. Як наслідок, реалізація заходів Програми здійснювалась в умовах постійного обмеження фінансування, відповідно, Програма так і не стала дієвим інструментом розв'язання житлової проблеми молоді.

Програма передбачає два механізми підтримки молоді: пільгове довгострокове кредитування та часткову компенсацію відсоткової ставки за кредитами комерційних банків. Інші фінансово-кредитні механізми забезпечення економічної доступності житла для молоді на практиці не застосовуються і в Програмі не передбачені, що обмежує можливості надання підтримки молоді у забезпеченні житлом.

5. Нагальна потреба в реформах

Для вирішення наявної житлової проблеми, особливо молодих сімей та одиноких молодих громадян, необхідне проведення невідкладних реформ щодо визначення нових підходів і принципів житлової політики, які забезпечать чітку та дієву основу для її реалізації. Потрібно встановити конкретні стратегічні цілі та запровадити реальні механізми підтримки молоді для забезпечення житлом.

Ключовим рішенням мають стати законодавче унормування основних засад реалізації державної житлової політики, розроблення стратегічного документа, який об'єднає всі фрагментарні дії держави у цій сфері, визначить напрями й пріоритети її розвитку, встановить чіткі цілі та індикатори їх досягнення. Розроблення і прийняття цих документів дасть змогу розширити наявні механізми фінансування забезпечення молоді житлом не лише шляхом пільгового кредитування за рахунок державних коштів, а й використовувати механізми соціальної оренди, пільгової оренди з правом викупу.

Без суттєвих змін у житловій політиці подолати житлову проблему та її наслідки неможливо. На тлі поглиблення демографічної кризи в Україні одним із чинників повернення громадян до України, особливо молоді, яка виїхала за кордон, є наявність житла. Це також може стати стримуючим фактором для тих, хто планує виїхати з України.

Результати аудиту

Напрями житлової політики

Основні напрями житлової політики визначені Концепцією, яка передусім спрямована на забезпечення житлом тих людей, які потребують покращення своїх житлових умов і не мають ресурсів, щоб здійснити це без державної допомоги.

Концепція передбачає, зокрема, забезпечення житлом за рахунок держави у межах встановленої норми соціально незахищених громадян, які потребують поліпшення житлових умов; надання пільгових кредитів для придбання/спорудження житла сім'ям, які тривалий час перебувають на квартирному обліку, з урахуванням строку перебування на квартирному обліку; сприяння молодим сім'ям у спорудженні або придбанні житла. Водночас функціонування Єдиного реєстру призупинено з 01 січня 2015 року, що унеможливорює визначення фактичної кількості сімей та одиноких молодих громадян, які перебувають на квартирному обліку.

Законодавчі прогалини в житловій політиці

Концепція житлової політики не оновлювалась з 1995 року. Підходи і принципи ЖКУ є застарілими. Нового Житлового кодексу та Стратегії житлової політики за роки незалежності не прийнято. Основні засади житлової політики та її пріоритети в Україні на законодавчому рівні не визначено. Водночас Законом № 1414 визначені основні засади молодіжної політики, одним з основних завдань якої є підтримка молоді в реалізації її соціально-економічного потенціалу, у тому числі для вирішення житлових питань. Забезпечує формування та реалізує державну політику у сферах молодіжної політики, фізичної культури і спорту, утвердження української національної та громадянської

ідентичності Мінмолодьспорт⁷. При цьому Мінмолодьспорт на запит Рахункової палати щодо формування й реалізації державної політики у цій сфері в частині підтримки молоді у вирішенні житлових питань повідомив⁸, що Мінінфраструктури забезпечує формування та реалізує державну житлову політику. Також Мінмолодьспорт зауважив, враховуючи, що державна житлова політика впроваджується через діяльність Фонду, який забезпечує виконання державних та місцевих програм будівництва та придбання житла, про відсутність повноважень у частині підтримки молоді у вирішенні житлових питань.

Стратегічні цілі та пріоритети Уряду

Довгострокові стратегічні документи, затверджені на рівні держави, не визначають цілей державної житлової політики і не відносять забезпечення житлом молоді, як окремої цільової категорії, до стратегічних напрямів її реалізації. Такі документи містять окремі завдання та заходи із забезпечення молоді житлом у межах реалізації цілей та пріоритетів державної політики у сфері регіональної та молодіжної політики. Водночас індикаторів та очікуваних результатів у частині забезпечення молоді житлом довгостроковими стратегічними документами не визначено.

Програма діяльності Кабінету Міністрів України⁹, план пріоритетних дій Уряду на 2020 рік¹⁰, план пріоритетних дій Уряду на 2021 рік¹¹ та план пріоритетних дій Уряду на 2023¹² рік також не відносять забезпечення молоді житлом до пріоритетних дій Уряду. Увага Уряду зосереджена на забезпечення житлом учасників АТО, ООС, військових, які беруть участь у відсічі збройної агресії РФ, ВПО тощо. За відсутності координуючої ролі Мінінфраструктури різні міністерства (Міністерство оборони України, Міністерство внутрішніх справ України, Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України) та органи місцевої влади впроваджують власні житлові програми, не пов'язані між собою.

⁷ Відповідно до пункту 1 Положення про Міністерство молоді та спорту України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 02 липня 2014 року № 220.

⁸ Лист Мінмолодьспорту від 17.09.2024 № 10661/6.2.

⁹ Затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 12 червня 2020 року № 471 (цією постановою прийнято рішення затвердити Програму діяльності Кабінету Міністрів України і подати її на розгляд Верховної Ради України. Однак 18.06.2020 Верховною Радою України проєкт Постанови Верховної Ради України «Про Програму діяльності Кабінету Міністрів України» (№ 3330 від 13.04.2020) не прийнято).

¹⁰ Затверджено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 09 серпня 2020 року № 1133-р.

¹¹ Затверджено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 24 березня 2021 року № 276-р.

¹² Затверджено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 14 березня 2023 року № 221-р.

Моніторинг

Згідно з підпунктом 66 пункту 4 Положення № 460¹³ Мінінфраструктури здійснює відповідно до законодавства в установленому порядку моніторинг та оцінювання реалізації державної політики з питань, що належать до компетенції Мінінфраструктури. Здійснення моніторингу та оцінювання результатів реалізації державної політики покладено на відповідний підрозділ Мінінфраструктури¹⁴.

Аудитом встановлено, що моніторинг державної житлової політики не здійснюється. При цьому Мінінфраструктури (до грудня 2022 року — Мінрегіон) проводить моніторинг у частині показників реалізації державної політики у сфері державної регіональної політики та державної політики у сфері житлово-комунальних послуг.

Заходи щодо вдосконалення законодавства

На рівні держави визнається необхідність змін та удосконалення законодавства у сфері житлової політики. Також План України, схвалений розпорядженням Кабінету Міністрів України від 18 березня 2024 року № 244-р, передбачає реформування житлової політики, зокрема, прийняття Закону України «Про основні засади житлової політики».

У період, що підлягав аудиту, Мінрегіоном та Мінінфраструктури проведено роботу щодо удосконалення законодавства у цій сфері.

На виконання Указу № 837, плану пріоритетних дій Уряду на 2020 рік та плану пріоритетних дій Уряду на 2021 рік у період 2020–2021 років Мінрегіон розробив проєкт Житлового кодексу України. Станом на 24.02.2022 опрацьовувався протокол узгодження позицій, проте військова агресія РФ зумовила нові виклики, які потребують застосування нових підходів до реалізації житлової політики під час воєнного стану та після його завершення.

Як наслідок, поданий¹⁵ Мінінфраструктури до Кабінету Міністрів України законопроект повернено. Натомість народними депутатами зареєстровано аналогічний за змістом законопроект¹⁶, який передбачає замість Житлового кодексу України у 2024 році розробити та внести на розгляд Верховної Ради України проєкт Закону України «Про основні засади житлової політики». Зазначений законопроект включено до розділу

¹³ У редакції постанови Кабінету Міністрів України від 17 грудня 2022 року № 1400 та в редакції зі змінами, внесеними згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2024 року № 1049.

¹⁴ Пункт 2.10 розділу 2 Положення про Управління житлової політики та благоустрою Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України, затвердженого наказом Мінінфраструктури від 19 червня 2023 року № 510.

¹⁵ Лист Мінінфраструктури до Кабінету Міністрів України від 07.08.2023 № 694/37/63–23.

¹⁶ Проєкт Закону України «Про внесення змін до пункту 3 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про децентралізацію законодавства України» щодо житлової політики» (зареєстровано у Верховній Раді України 28.09.2023 за № 10097).

I «Питання, підготовлені до розгляду на пленарних засіданнях» Порядку денного дванадцятої сесії Верховної Ради України дев'ятого скликання¹⁷.

У 2023 році Мінінфраструктури спільно з експертами міжнародних організацій розпочали розробку законопроекту «Про основні засади житлової політики». Відповідно до Плану пріоритетних дій Уряду на 2024 рік Мінінфраструктури надіслало¹⁸ цей законопроект на розгляд Уряду.

Програма як інструмент реалізації державної політики забезпечення молоді житлом

Єдиним інструментом, через який реалізується державна житлова політика в частині забезпечення молоді житлом, є Програма. Забезпечення виконання цієї Програми здійснюється через Держмолодьжитло, метою діяльності якого є сприяння реалізації державної житлової політики, предметом діяльності, зокрема, — забезпечення виконання державних програм забезпечення молоді житлом.

Програма передбачає два основні механізми підтримки молоді державою: пільгове довгострокове кредитування та часткову компенсацію відсотків за кредитами комерційних банків. Інші фінансово-кредитні механізми забезпечення економічної доступності житла для молоді, розробка яких передбачена законодавством, зокрема, надання житла в лізинг з правом його викупу, фінансування будівництва житла для молоді через застосування спеціальних житлово-накопичувальних депозитних рахунків у комерційних банках, на практиці не застосовуються та Програмою не передбачені.

Обмеження Програми

Постанова № 967, якою затверджено Програму, передбачає виділення коштів для виконання її заходів, виходячи з можливостей державного бюджету. З 2015 року не виділялися кошти з загального фонду державного бюджету на надання нових пільгових кредитів для молоді. На часткову компенсацію відсоткової ставки за кредитами комерційних банків кошти виділялися лише на виконання зобов'язань за раніше укладеними договорами. Зазначені обмеження суттєво звужують можливості молоді вирішити житлові проблеми.

З моменту затвердження Програма неодноразово змінювалась. Зміни спрямовувались переважно на зменшення очікуваних результатів та обсягів фінансування за рахунок бюджетних коштів, що ставить під сумнів реальну можливість Програми вирішити житлові потреби молоді. Незначний обсяг коштів спеціального фонду, що надходили від повернення раніше наданих кредитів, спрямовувався на поповнення статутного капіталу Фонду з подальшим спрямуванням на видачу кредитів. Водночас кредити, що видаються Фондом, мають вищий відсоток і не враховують пільг, передбачених законодавством при народженні дітей.

¹⁷ Затверджений Постановою Верховної Ради України від 03 вересня 2024 року № 3939-IX.

¹⁸ Лист до Кабінету Міністрів України від 02.09.2024 № 869/37/63–24.

Рекомендації

1. Кабінету Міністрів України:

- внести проєкт Закону України «Про основні засади державної житлової політики» на розгляд Верховної Ради України.

2. Мінінфраструктури:

- з метою визначення чітких стратегічних пріоритетів житлової політики, у тому числі щодо створення умов для забезпечення молоді житлом, встановлення коротко-, середньо- та довгострокових цілей та завдань, спрямованих на їх реалізацію, ініціювати перед Кабінетом Міністрів України питання розроблення проєкту Державної стратегії житлової політики України до 31.03.2025;
- запровадити і формалізувати процедуру моніторингу й оцінювання реалізації державної політики у сфері житлової політики, у тому числі в частині забезпечення молоді житлом (після прийняття Закону України «Про основні засади державної житлової політики» та затвердження Державної стратегії житлової політики України).

4. ВПЛИВ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗАХОДІВ ІЗ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ НА РОЗВ'ЯЗАННЯ ЖИТЛОВОЇ ПРОБЛЕМИ МОЛОДІ



Аудит виявив, що з державного бюджету у 2020–2023 роках виділено понад 300,0 млн гривень. Водночас це дало змогу лише частково виконати заплановані Програмою заходи, реалізації яких недостатньо для розв'язання житлової проблеми молоді. Співвідношення кількості осіб, які отримали кредити упродовж 2020–2023 років, до кількості осіб, які упродовж кожного року виявили бажання взяти участь у Програмі, є вкрай низьким, що свідчить про неспроможність Програми у задоволенні попиту молоді в пільговому довгостроковому кредитуванні. Фонд обслуговує договори часткової компенсації відсоткової ставки, укладені до жовтня 2006 року, тому виконання заходу не впливало на вирішення житлової проблеми у досліджуваному періоді.

Коштами державного бюджету Програма фінансується за рахунок двох бюджетних програм:

КПКВК 3101420¹⁹ «Збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»;

КПКВК 3101400²⁰ «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла».

Обсяги коштів державного бюджету, використані Фондом у 2020–2023 роках у розрізі джерел фінансування, наведено в таблиці 1.

Таблиця 1

Обсяги коштів державного бюджету, використані Фондом у 2020–2023 роках

тис. грн

Джерело фінансування	2020 рік	2021 рік	2022 рік	2023 рік	Всього
КПКВК 3101420	28 000,00	200 064,5	20 321,3	21 000,00	269 385,8
КПКВК 3101400	15 195,2	9 854,1	7 765,6	6 094,7	38 909,6
РАЗОМ	43 195,20	209 918,60	28 086,90	27 094,70	308 295,40

¹⁹ У 2022 році — КПКВК 2751420.

²⁰ У 2022 році — КПКВК 2751380.

4.1. Пільгове довгострокове кредитування



Аудит виявив, що у 2020–2023 роках Програма за показником надання кредитів виконана лише на 24,8 відс., що свідчить про неспроможність Програми, за незмінних умов, вирішити житлову проблему молоді. Крім обмеженого фінансування, основними проблемами при реалізації цього заходу були недоліки у формуванні реєстрів Фонду та організації процесу запрошення кандидатів для отримання кредиту, неефективне управління коштами та ризику фінансових втрат у сумі 130 млн грн, які виникли в попередніх періодах. Висновки вказують на потребу в удосконаленні нормативних та розпорядчих документів, що регулюють процес кредитування з метою відображення достовірних даних та забезпечення рівного доступу молоді до Програми.

Висновки

1. Часткове виконання Програми за показником надання кредитів

Постійне збільшення кількості кандидатів, які виявляють бажання взяти участь у Програмі, свідчить про те, що Програма є актуальною для молоді. При цьому аудит засвідчив, що захід Програми за показником «надання кредитів» за 4 роки виконано частково.

Досягнення планового показника становило лише 24,8 відс., а співвідношення кількості осіб, які отримали кредити упродовж 2020–2023 років, до кількості осіб, які виявили бажання взяти участь в Програмі, є критично низьким (відповідні коефіцієнти 0,06, 0,004, 0,02 та 0,08). Збереження такої тенденції свідчить про неможливість задоволення Фондом потреб кандидатів на кредитування упродовж найближчих років.

2. Недостатність та неточність даних

Відсутність даних загалом по Україні щодо кількості молоді, яка потребує вирішення житлової проблеми, унеможлиблює визначення відсотка громадян, проблему яких здатна вирішити Програма. Інформація, що відображає кількість молоді, яка бажає взяти участь у Програмі, наведена у реєстрах Фонду.

Водночас через недоліки механізму формування реєстрів їх дані не актуалізовано з урахуванням кількості громадян, які отримали кредити або мають статус «виключено з реєстру» через досягнення ними граничного віку, відмовились від кредитування або не з'явилися для подання документів. Як наслідок, дані Фонду щодо кількості зареєстрованих кандидатів на отримання довгострокових пільгових кредитів не відповідають реальній кількості включених до реєстру осіб, які мають право на отримання кредиту. Крім того, відсутність нормативних вимог щодо документального підтвердження громадянами своїх даних на етапі подання заяв-анкет створює умови для реєстрації в черзі громадян, які не підпадають під умови надання кредиту.

3. Запрошення кандидатів для подання документів на отримання кредиту

Аудит засвідчив, що у 2020–2023 роках процес запрошення кандидатів для подання документів мав недоліки.

У 2020–2021 роках внутрішні документи Фонду²¹ містили положення, що збільшували тривалість процесу запрошення кандидатів для отримання кредиту, які не мали першочергового права на кредитування. Це стало причиною втрати окремими з них можливості на отримання кредитів через досягнення «граничного віку».

З прийняттям Держмолодьжитлом нової редакції Положення про ведення реєстрів²² та Положення про ВК²³ норми, що передбачали першочерговість надання кредитів або повернення до розгляду Фондом кандидатів, які у попередніх періодах перенесли своє право на кредитування, виключені.

Упродовж 2023 року правлінням Держмолодьжитла також встановлена можливість самостійного визначення відділеннями Фонду термінів на запрошення кандидатів для подання документів на отримання кредиту (у межах 30 календарних днів). Як наслідок, регіональними відділеннями Фонду встановлювався термін від 5 до 30 робочих днів, створюючи нерівні умови кандидатів для надання документів.

Крім того, аудитом встановлено, що Фонд в окремих випадках не дотримувався вимог абзацу 15 пункту 5 Порядку 488²⁴ та положень про ВК. Так, у розміщених на офіційних вебсайтах РУ Фонду оголошеннях про запрошення кандидатів для подання документів на отримання кредиту немає інформації про наявність відповідного обсягу коштів.

4. Освоєння коштів та призупинення видачі кредитів

Аудит засвідчив, що протягом 2020–2023 років Фондом дотримано в усіх суттєвих аспектах визначені процедури, строки та вимоги до позичальників при наданні кредитів на умовах Порядку № 488. Водночас виявлено факти зволікання з використанням коштів, що надійшли на поповнення статутного капіталу Фонду.

Зволікання Мінрегіону з прийняттям рішення щодо погодження Правил виконання напрямків унеможливило видачу Фондом кредитів із березня по грудень 2022 року за наявності залишку коштів на поповнення статутного капіталу в сумі 118,6 млн гривень. Після погодження Мінрегіоном 14.12.2022 Правил виконання напрямків Фонд ще понад два місяці не здійснював кредитування, що зумовило затримку у використанні коштів на суму 138,9 млн гривень.

²¹ Положення про ведення реєстрів в редакціях, затверджених рішеннями правління Фонду від 08.07.2020 (протокол № 61), від 27.11.2020 (протокол № 119), від 25.05.2021 (протокол № 53).

²² Затверджено рішенням правління Фонду (протокол від 12.10.2021 № 125).

²³ Затверджено рішенням правління Фонду (протокол від 26.01.2023 № 14).

²⁴ Порядок № 488 застосовується у редакції із змінами, внесеними згідно із постановою КМУ від 14.08.2019 № 727 до змін, внесених згідно із постановою КМУ від 19.04.2022 № 469.

Як наслідок, отримані у повному обсязі Фондом у 2020–2023 роках кошти на поповнення статутного капіталу використано на реалізацію Програми не у повному обсязі відповідно до запланованих результатів (кількості виданих кредитів). Кошти спрямовані на видачу 248 кредитів при запланованих 307 кредитах.

5. Зміна механізму руху коштів від повернення кредитів

Аудит засвідчив, що передбачена Положенням № 584 схема руху коштів від повернення раніше виданих кредитів на практиці не застосовується.

Положення № 584 передбачає, що кошти, сплачені в рахунок погашення кредитів, наданих з державного бюджету, і пеня зараховуються до надходжень спеціального фонду державного бюджету в установленому порядку і одночасно спрямовуються на подальше надання кредитів. Кошти від повернення кредитів спрямовуються на подальше надання кредитів на умовах Положення № 584.

Фактично кошти від повернення кредитів (тіло кредиту та пеня) зараховуються до надходжень спецфонду та спрямовуються на поповнення статутного капіталу Фонду з подальшим наданням кредитів на умовах Порядку № 488.

Як наслідок, повернені позичальниками кошти використовуються для надання пільгових довгострокових кредитів на відмінних від Положення № 584 умовах, що нівелює первісне призначення цих коштів. Крім того, кошти від повернення цих кредитів вже не є джерелом фінансування Програми та використовуються для забезпечення статутної діяльності Фонду. Водночас Фонд впродовж року не використовував це джерело для кредитування. За цей час залишок коштів збільшився з 7,5 млн грн до 54,7 млн гривень.

Зміна схеми руху коштів надала Фонду можливість розміщувати частину коштів від повернення кредитів на умовах Порядку № 488 на депозитному рахунку.

6. Ризики фінансових втрат

Аудит засвідчив, що протягом 2020–2023 років Фонд забезпечив виконання позичальниками зобов'язань за кредитними договорами на рівні понад 85,0 відс., що свідчить про ефективні та своєчасні заходи для забезпечення погашення кредитів та відсотків за ними.

Водночас недоліки нормативно-правового врегулювання та прорахунки минулих періодів призвели до ризику втрати джерела видачі кредитів щонайменше на 130,0 млн грн, що співставно із обсягами коштів на видачу 77 пільгових довгострокових кредитів²⁵.

²⁵ Із розрахунку середнього розміру кредиту на одну сім'ю 1 681,3 тис. грн за даними паспорта бюджетної програми на 2023 рік за КПКВК 3101420.

Крім того, з початку повномасштабної агресії РФ проти України пошкоджені 28 об'єктів житлової нерухомості, придбаних позичальниками на умовах Порядку № 488 та переданих в іпотеку Фонду.

Відповідно до вимог чинного законодавства Фонд призупинив виконання зобов'язань позичальниками за цими договорами. Станом на 01.01.2024 заборгованість за такими кредитами становила 685,9 тис. грн, у тому числі тіло кредиту — 336,1 тис. грн, відсотки — 349,8 тис. грн, що повинні відшкодуватися за рахунок держави-агресора.

Через неврегульованість законодавством питань забезпечення за кредитами по знищеному майну, анулювання заборгованості позичальника та отримання кредитором компенсації, є ризики виникнення безнадійної заборгованості.

Результати аудиту

Аудит засвідчив, що заплановані Програмою заходи виконувалися частково. Від самого початку Постанова № 967, якою затверджено Програму, містила норму щодо передбачення коштів для виконання її заходів, виходячи з можливостей державного бюджету. Рівень виконання заходу у 2020–2023 роках становив 24,8 відсотка.

Дані про видані кредити

Інформація про планову та фактичну кількість кредитів, виданих у межах Програми у 2020–2023 роках, наведена в таблиці 2.

Таблиця 2

Інформація про планову та фактичну кількість кредитів, виданих у межах Програми у 2020–2023 роках

Показник	2020 рік			2021 рік			2022 рік			2023 рік			Разом		
	план	факт	%	план	факт	%	план	факт	%	план	факт	%	план	факт	%
Надано кредитів, од. за рахунок ДБУ за рахунок МБ	1242	245	19,7	882	227	25,7	840	114	13,6	219	204	93,2	3183	790	24,8
		52			32			64			113			261	
		193			195			50			91			529	

Крім того, за рахунок коштів, що надійшли від повернення кредитів, наданих на умовах Порядку № 488, видано 190 кредитів.

Реєстрація кандидатів на участь у Програмі

Аудит виявив окремі проблеми, пов'язані з реєстрацією молодих громадян для отримання довгострокового пільгового кредиту. При реєстрації всі дані до заяв-анкет вносяться кандидатами особисто, засвідчуючи їх справжність та достовірність власним підписом. Разом з тим обов'язкових нормативних вимог щодо документального підтвердження наданих у заявах-анкетах даних не визначено.

Відповідність кандидата умовам кредитування визначається лише після подання заяви про надання кредиту (тобто коли наступила черга) у порядку, встановленому Положенням про ВК.

Аналіз реєстрів Фонду засвідчив, що реєстри включають як громадян, які мають право на кредитування, так і тих, хто таке право втратив з різних причин, зокрема тих, хто не бажає скористатися кредитом, отримали кредит або досягли граничного віку. Співвідношення громадян, які мають право на кредитування, до загальної кількості зареєстрованих на обліку Фонду за роками: 2020 — 60,4 відс., 2021 — 64,9 відс., 2022 — 28,5 відс., 2023 — 20,7 відсотка.

Ці показники свідчать про завищення реальної кількості осіб у реєстрах Фонду, за якими зберігається право на отримання пільгових довгострокових кредитів. Діаграма 2 ілюструє розбіжність між фактичною кількістю кандидатів на отримання кредитів і даними реєстрів Фонду.



Діаграма 2. Дані щодо фактичної кількості кандидатів на отримання пільгових довгострокових кредитів та кількості зареєстрованих осіб на отримання пільгових довгострокових кредитів у реєстрах Фонду

З урахуванням кількості осіб, які подали заяви-анкети для отримання довгострокового пільгового кредиту протягом 2020–2023 років (2020, 870, 292 та 932 кандидати відповідно), коефіцієнт, що відображає співвідношення кількості осіб, які отримали кредити, до осіб, які виявили бажання взяти участь у Програмі, за роками становить: 2020 — 0,06, 2021 — 0,004, 2022 — 0,02, 2023 — 0,08.

Співвідношення кількості осіб, які отримали кредити упродовж 2020–2023 років, до кількості людей, які упродовж кожного року виявили бажання взяти участь у Програмі, є вкрай низьким, що свідчить про неспроможність Програми задовольнити попит молоді в пільговому довгостроковому кредитуванні.

Запрошення кандидатів для отримання кредиту

У 2020–2021 роках внутрішні документи Фонду містили положення, що збільшували тривалість процесу запрошення кандидатів для отримання кредиту, які не мали першочергового права на кредитування. Це стало причиною втрати окремими з них можливості отримання кредитів через досягнення «граничного віку».

На прикладі Іпотечного центру Держмолодьжитла аудитором встановлено, що упродовж 2020–2021 років для подання заяв на отримання кредитів Фонд запрошував переважно кандидатів, зареєстрованих у 2019 році. Кандидати запрошувались по декілька разів, оскільки така можливість була передбачена чинними у цей період положеннями про ведення реєстрів.

Положення про ведення реєстрів²⁶ надавали право кандидату тричі (до 25.05.2021 та двічі — до 12.10.2021) відмовитись від надання кредиту в поточному році/кварталі з причин особистого характеру та двічі — не подавати заяви про надання кредиту.

Крім того, відповідно до положень про ВК, в редакціях до 23.01.2023, запрошувалися кандидати із першочерговим правом на отримання кредиту.

Як наслідок, у поєднанні з постійним дефіцитом необхідного обсягу коштів на кредитування упродовж 2020–2023 років 123 кандидати, зареєстровані Іпотечним центром у 2020–2021 роках, втратили можливість на пільгове кредитування через досягнення «граничного віку».

З прийняттям Держмолодьжитлом нової редакції²⁷ Положення про ведення реєстрів та Положення про ВК норми, що передбачали позачерговість надання кредитів або повернення до розгляду Фондом кандидатів, які у попередніх періодах перенесли своє право на кредитування, виключені.

Упродовж 2023 року регіональні відділення Фонду встановлювали різні терміни (в межах визначених правлінням Держмолодьжитла 30-ти календарних днів) на запрошення кандидатів для подання документів на отримання кредиту — від 5 до 30 робочих днів, що свідчить про різний підхід до його визначення РУ.

²⁶ У редакціях до 12.10.2021.

²⁷ Рішення правління Держмолодьжитла від 12.10.2021 (протокол № 125) та від 26.01.2023 (протокол № 14).

Аудит також виявив окремі випадки порушення вимог пункту 5 Порядку 488²⁸ та положень про ВК у частині обов'язкового наведення в оголошенні про запрошення кандидатів інформації про наявність відповідного обсягу коштів на пільгове кредитування. Упродовж 2020–2023 років на вебсайті Київського РУ (колишній ІЦ) розміщено загалом 69 оголошень. У жодному з цих оголошень не міститься інформації про наявність відповідного обсягу коштів.

Рух коштів

Аудит засвідчив, що передбачена Положенням № 584 схема руху коштів від повернення раніше виданих кредитів на практиці не застосовується.

Пунктом 33 Положення № 584 визначено, що кошти, які сплачуються в рахунок погашення кредитів, наданих із державного бюджету, і пеня зараховуються до надходжень спеціального фонду державного бюджету в установленому порядку й одночасно спрямовуються на подальше надання кредитів. З урахуванням норм Положення № 584 та Інструкції № 25 кошти від повернення кредитів спрямовуються на подальше надання кредитів на умовах Положення № 584.

Фактично кошти від повернення кредитів на умовах Положення № 584 надходять від позичальників на рахунок Фонду, відкритий у ПАТ АБ «Укргазбанк», з яких тіло кредиту та пеня зараховуються до надходжень спецфонду держбюджету та спрямовуються на подальшу видачу кредитів за бюджетною програмою КПКВК 3101420 на умовах Порядку № 488. У подальшому кошти повертаються позичальниками на рахунок Фонду, відкритий у ПАТ АБ «Укргазбанк», та спрямовуються, зокрема, на видачу пільгових довгострокових кредитів для молоді, вже як власні кошти Держмолодьжитла. Схема руху коштів наведена в додатку 2 до Звіту.

Призупинення видачі кредитів

Під час аудиту встановлені факти затримки у використанні коштів, що надійшли на поповнення статутного капіталу Фонду та від повернення кредитів, наданих на умовах Положення № 488. Фонд зазначив, що призупинення кредитування використовувалося Держмолодьжитлом як інструмент управління кредитними ризиками, зумовленими повномасштабною агресією РФ проти України. Водночас кредитування за іншою житловою програмою (житло для ВПО за підтримки Федеративної Республіки Німеччина) здійснювалось.

Майже рік Фонд не надавав кредитів для молоді за рахунок коштів державного бюджету за наявності залишків коштів на рахунку.

²⁸ В редакції, чинній з 20.08.2019 по 05.01.2022.

Протягом березня — грудня 2022 року кредити за рахунок залишку коштів на поповнення статутного капіталу в сумі 118,6 млн грн не видавалися, зокрема через тривале погодження (8 місяців) Мінрегіоном Правил виконання напрямків, затверджених 06.12.2022. Крім того, в грудні 2022 року на рахунок Фонду надійшли кошти на поповнення статутного капіталу в сумі 20,3 млн грн, однак видача кредитів розпочалась у березні 2023 року, що зумовило зволікання з використанням 138,9 млн грн понад два місяці.

Упродовж року (травень 2022 — травень 2023 року) Фонд також не здійснював кредитування за рахунок коштів, які надходять у погашення кредитів, наданих на умовах Порядку № 488. При цьому частина цих коштів була розміщена на депозиті у ПАТ АБ «Укргазбанк», що спричинило зволікання з їх використанням.

У результаті призупинення кредитування за рахунок коштів, які надійшли протягом 2020–2023 років на поповнення статутного капіталу, видано 248 кредитів проти 307 запланованих²⁹ (81,0 відсотка). Крім того, за рахунок залишку коштів на небюджетному рахунку в органах Державної казначейської служби на початок 2020 року Фондом видано 13 довгострокових пільгових кредитів для молоді.

Ефективність заходів з повернення наданих кредитів та фінансові ризики

Аудит засвідчив, що рівень виконання зобов'язань за кредитними договорами протягом 2020–2023 років за даними бухгалтерського обліку Держмолодьжитла становить понад 85,0 відсотка. Водночас недоліки та прорахунки минулих років у нормативно-правовому регулюванні створили ризики неповернення заборгованості щонайменше на 130 004,55 тис. гривень.

Такі ризики виникли за 596 кредитними договорами із залишком заборгованості 124 970,85 тис. грн, укладеними до 01.01.2020, за якими позичальниками не були укладені договори іпотеки майна або майнових прав, що ускладнює роботу Фонду з простроченою заборгованістю у випадку невиконання зобов'язань позичальниками.

Крім того, в 2020 році Фондом при реалізації іпотечного майна на електронних аукціонах через ДП «Сетам» реалізовано іпотечне майно за ціною, яка не покриває боргу позичальників на суму 731,0 тис. гривень.

За поясненням Фонду, з урахуванням положень Порядку реалізації арештованого майна³⁰ (частина третя розділу 2), єдиний етап, на якому Стягувач (Фонд) мав можливість узгодити вартість майна, що буде реалізоване на електронному аукціоні, — підготовка

²⁹ Кількість кредитів зазначена згідно з даними паспортів бюджетної програми за КПКВК 2751420 (2020–2022 роки) та КПКВК 3101420 (2023 рік).

³⁰ Затверджений наказом Міністерства юстиції України 29 вересня 2016 року № 2831/5 зареєстрований в Міністерстві юстиції України 30 вересня 2016 року за № 1301/29431 (в редакції від 27.02.2020).

Виконавцем³¹ після ознайомлення сторін із результатами визначення вартості чи оцінки арештованого майна проєкту заявки на реалізацію арештованого майна. Враховуючи те, що оціночна вартість майна на момент подання Виконавцем заявки повністю покривала борг позичальників, Фонд погодився з реалізацією іпотечного майна на електронному аукціоні.

Водночас з урахуванням вимог, встановлених розділом IX Порядку реалізації арештованого майна, іпотечне майно реалізоване на третій електронних торгах за ціною, що становила 70,0 відс. початкової оцінки. Щодо залишку боргу вживаються заходи в межах двох виконавчих проваджень.

Також здійснювалось дострокове розірвання кредитних договорів із залишком заборгованості на загальну суму 8581,8 тис. грн, з яких за 43 договорами заборгованість 4302,7 тис. грн є безнадійною та підлягає подальшому списанню. За 10 договорами із заборгованістю 4279,1 тис. грн відкрито 10 виконавчих проваджень, станом на 31.12.2023 стягнуто 1106,1 тис. гривень.

Можливість дострокового розірвання (відмови від кредиту) за ініціативою позичальника на будь-якому етапі дії договору без наслідків фінансової відповідальності та вимог щодо погашення залишку заборгованості за кредитом була передбачена пунктом 44 Порядку № 584.

З початку повномасштабної агресії РФ проти України пошкоджені 28 об'єктів житлової нерухомості, придбаних позичальниками на умовах Порядку № 488 та переданих в іпотеку Фонду. Згідно з пунктом 11 Закону № 2823 не підлягають сплаті позичальником проценти, комісії та інші платежі по знищеному та пошкодженому майну за період з 24 лютого 2022 року до дати відновлення сплати грошового зобов'язання та відшкодовується кредиторю відповідно до законодавства за рахунок держави-агресора. Станом на 01.01.2024 заборгованість за такими кредитами становила 685,9 тис. грн, у тому числі тіло кредиту — 336,1 тис. грн, відсотки — 349,8 тис. грн, що повинні відшкодуватися за рахунок держави-агресора.

Наразі є неврегульованість законодавством питань забезпечення за кредитами по знищеному майну, анулювання заборгованості позичальника та отримання кредитором компенсації, про яку Рахункова палата вже зазначала у своєму Звіті про результати міжнародного координованого аудиту ефективності на тему «Житлові приміщення для внутрішньо переміщених осіб: сприяння інтеграції родин за новим місцем проживання за підтримки Федеративної Республіки Німеччина в умовах воєнного стану»³².

³¹ Державний виконавець відділу державної виконавчої служби, приватний виконавець.

³² Затверджено рішенням Рахункової палати від 02.07.2024 № 31-1.

Рекомендації

1. Мінінфраструктури:

- розробити та подати на розгляд у встановленому порядку Кабінетові Міністрів України проєкт акта про внесення змін до Порядку № 488 в частині врегулювання порядку та напрямів використання коштів від повернення кредитів, наданих за рахунок коштів статутного капіталу (власних коштів) Фонду та звітування про їх використання; погодження з головним розпорядником бюджетних коштів на поповнення статутного капіталу Фонду порядку використання коштів від повернення кредитів, наданих за рахунок коштів статутного капіталу (власних коштів) Фонду та механізму звітування про їх використання (до 30.09.2025).

2. Фонду:

- переглянути внутрішні розпорядчі акти в частині порядків ведення реєстрів з метою забезпечення додаткового відображення в них підсумкових даних щодо інформації про кількість кандидатів, які на відповідну дату мають право на отримання довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання житла за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу) Держмолодьжитла (до 31.03.2025);
- унормувати внутрішні документи Фонду в частині встановлення єдиного підходу до визначення термінів запрошення кандидатів для подання документів на отримання кредиту та створення рівних умов для громадян (до 31.03.2025).

4.2. Часткова компенсація відсоткової ставки за кредитами комерційних банків



Аудит засвідчив, що процес надання часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків супроводжувався окремими недоліками, зокрема, не використовувалось право на розірвання договорів з позичальниками, які не виконують своїх зобов'язань, недостатніми були заходи контролю та координації з банками. Ці недоліки створили умови для повернення коштів до державного бюджету, зайвого відшкодування компенсації, вплинули на повноту та своєчасність здійснення компенсації відсоткової ставки.

Висновки підтверджують необхідність посилення заходів контролю, дотримання вимог нормативних актів та покращення комунікації між учасниками процесу.

Висновки

1. Виконання Програми за показником компенсації відсоткової ставки та неефективне управління бюджетними коштами

Відхилення у виконанні цього заходу Програми за кількістю договорів, що перебувають на обслуговуванні Фонду, було незначним.

У 2020–2023 роках кошти на його реалізацію виділялись з державного бюджету у повному обсязі, однак Фонд використав лише 66,6 відс. виділеного фінансування. Невикористання коштів переважно обумовлене об'єктивними причинами: зменшення кількості договорів на обслуговуванні, надання пільг із сплати відсотків за кредитами. Водночас на неповне використання коштів вплинули неефективні управлінські рішення Мінрегіону щодо подання завищеної потреби у фінансуванні та недоліки в роботі Фонду.

Крім того, Мінрегіон та Мінінфраструктури не забезпечили прийняття своєчасних управлінських рішень щодо зменшення обсягів бюджетних призначень або їх перерозподілу на інші бюджетні програми. Як наслідок, до державного бюджету у 2020–2023 роках повернено 13069,93 тис гривень.

2. Недостатній контроль

Фонд не забезпечив приведення умов договорів про надання часткової компенсації до вимог Порядку № 853 — у договорах не встановлені чіткі положення щодо припинення компенсації у разі невиконання позичальником зобов'язань за кредитним договором.

Аудит засвідчив також, що запроваджені Фондом заходи контролю виявились недостатніми для забезпечення виконання РУ/ІЦ вимог щодо розірвання договорів.

При проведенні щорічної інвентаризації перед складанням річної фінансової (бюджетної) звітності Фонд не проводив інвентаризацію зобов'язань позичальників. Як наслідок, заборгованість станом на 01.01.2021 на суму 187,2 тис. грн, на 01.01.2022 — 51,8 тис. грн, на 31.12.2023 — понад 740,0 тис. грн не була відображена в бухгалтерському обліку Фонду, що призвело до викривлення його даних на відповідні дати.

3. Недостатньо ефективна співпраця з банками

Недостатньо ефективна співпраця з банками та низький рівень контролю за дотриманням ними термінів надання реєстрів позичальників вплинули на повноту та своєчасність здійснення компенсації.

У договорах про співпрацю з банками не встановлено чітких термінів подання реєстрів та відповідальності банків за їх недотримання. Внаслідок несвоєчасного подання банками реєстрів Фонд здійснював часткову компенсацію відсоткової ставки кредитів із тривалою затримкою. Відповідно, громадяни отримували компенсацію через півроку та більше після сплати зобов'язань за кредитом, що створює значні репутаційні ризики для Фонду.

Відсутність у договорах про співпрацю з банками умови щодо обов'язкового узгодження з Фондом змін до кредитних договорів, які стосуються правовідносин, пов'язаних із наданням часткової компенсації, створює ризики обслуговування Фондом договорів позичальників, які втратили своє право на компенсацію.

У 2020–2021 роках за 23 договорами надано часткову компенсацію відсоткової ставки за додатковими угодами комерційних банків, якими змінено цільове призначення кредиту, на суму 585,07 тис. гривень.

За результатами вжитих Фондом заходів, зокрема проведеної у 2021 році інвентаризації чинних договорів про надання часткової компенсації відсоткової ставки, розірвано 54 договори, у тому числі 23, за якими здійснено компенсацію.

Результати аудиту

Дані про договори, що обслуговуються

Аудит засвідчив, що недоліки Програми призвели до того, що дані про виконання заходу часткової компенсації є неспівставними за роками. Так, у 2020–2022 роках Програма передбачала показник «кількість договорів, що обслуговуються на кінець року», у 2023 — на початок року.

Інформація про виконання заходу часткової компенсації наведена в таблиці 3.

Таблиця 3

Інформація про виконання у 2020–2023 роках заходу часткової компенсації

тис. грн

Показник	2020 рік			2021 рік			2022 рік			2023 рік		
	План	факт	%	план	факт	%	план	факт	%	план	факт	%
Кількість договорів на обслуговуванні на кінець року, од.	1591	1323	83,2	1112	1063	95,6	950	976	102,7			
Кількість договорів на обслуговуванні на початок року, од.										587	587	100,0

Примітка. У звіті Фонду за 2023 рік зазначена кількість договорів на початок 2023 року — 976. Відхилення фактичного показника від планового (587 од.) становить 66,0 відс. у бік збільшення. Водночас таке порівняння є некоректним, оскільки Фонд фактично протягом року обслуговував 587 договорів. Розбіжність пояснюється тим, що договори, укладені на території АР Крим, та частина договорів по Донецькій області фактично не обслуговувались.

Середній рівень виконання заходу за 2020–2022 роки становить 94 відсотка. У 2023 році фактичний показник відповідає плановому.

Відповідно до Порядку № 853 протягом 2020–2023 років обслуговувались договори про надання часткової компенсації, укладені регіональними управліннями та Іпотечним центром з позичальниками з червня 2004 року по жовтень 2006 року на 20–21 рік, термін дії яких завершується в грудні 2026 року. Договори, укладені після 2006 року терміном на 5 років у періоді, що підлягав аудиту, не обслуговувались.

За період, що підлягає аудиту, кількість договорів, що обслуговуються Фондом, зменшилась у понад 3,5 раза. Таке зменшення пов'язане з невиконанням (порушенням) позичальниками умов договорів, проведенням банками реструктуризації кредиту за договорами без погодження з Фондом та у спосіб, що не відповідає вимогам Порядку № 853, а також із достроковим погашенням кредитів позичальниками.

Недотримання нормативних вимог щодо внесення змін до договорів

Аналіз 52 договорів про надання часткової компенсації засвідчив, що визначений позичальникам у зазначених договорах розмір облікової ставки Національного банку України підтверджено доданими документами до цих договорів. Водночас Фонд при укладанні договорів про надання часткової компенсації не встановив чітких вимог щодо припинення компенсації у разі невиконання позичальником зобов'язань за кредитним договором, як це передбачено вимогами Порядку № 853. Натомість Фонд визначив

право³³ РУ/ІЦ на розірвання договорів за умов невиконання позичальниками зобов'язань понад три місяці.

Як наслідок, окремі РУ/ІЦ³⁴ скористалися правом розірвання договорів про надання часткової компенсації лише через рік після останньої дати сплати зобов'язань, деякі — не скористались взагалі. Так, станом на 31.12.2023 Запорізьким та Херсонським РУ не розірвані договори з окремими позичальниками, які не виконують зобов'язань (в окремих випадках зобов'язання не виконувались понад 3 місяці або навіть більше року).

Недостатня координація роботи з банками

Організований Фондом (РУ, Іпотечним центром) процес співпраці з банками містив суттєві недоліки, що вплинули на своєчасність і повноту здійснення часткової компенсації відсоткової ставки.

За умовами договорів про співпрацю (співробітництво) банки повинні подавати Фонду реєстри позичальників про суму погашення кредиту та сплати відсотків. Водночас договорами та інструкціями до них встановлені різні терміни подання реєстрів: до певної конкретної дати; щомісячно протягом перших п'яти робочих днів; щомісячно не пізніше останнього дня місяця тощо. При цьому відповідальність банків за несвоєчасне подання реєстрів договорами не передбачена.

Внаслідок несвоєчасного подання банками реєстрів РУ/ІЦ Фонду здійснювали часткову компенсацію відсоткової ставки кредитів з тривалою затримкою. Так, Іпотечним центром у квітні — травні 2021 року відшкодовано часткову компенсацію відсоткової ставки кредитів, яку позичальники сплатили ще у травні — грудні 2020 року, на суму 187,2 тис. грн, Миколаївським РУ — у червні та вересні 2023 року, яку позичальники оплатили у лютому — листопаді 2022 року, на суму 51,8 тис. гривень. З цієї ж причини впродовж 2021–2023 років та станом на 31.12.2023 не в повному обсязі відшкодовано часткову компенсацію окремим позичальникам³⁵ на суму понад 740,0 тис. гривень³⁶.

У порушення вимог абзацу другого пункту 7 Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань³⁷ перед складанням річної фінансової (бюджетної) звітності Фонд не провів інвентаризації розрахунків з банками для підтвердження (спростування) зобов'язань

³³ Пункти 3.3.2, 4.2.1 договорів про надання часткової компенсації відсоткової ставки.

³⁴ Іпотечний центр, Житомирське, Тернопільське, Черкаське та Миколаївське РУ.

³⁵ За договорами, укладеними з РУ, які обслуговуються в АТ КБ «Приватбанк» та АТ «Укрсиббанк».

³⁶ Херсонським РУ — за грудень 2021 року — листопад 2023 року; Миколаївським РУ — за липень — листопад 2023 року; Хмельницьким РУ — за серпень 2023 року, не здійснювалось відшкодування часткової компенсації позичальникам за вересень — листопад 2023 року та за листопад 2023 року, які обслуговуються в АТ КБ «Приватбанк» та АТ «Укрсиббанк».

³⁷ Затверджене наказом Міністерства фінансів України від 02 вересня 2014 року № 879, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 30 жовтня 2014 року за № 1365/26142.

позичальників. Як наслідок, заборгованість станом на 01.01.2021 на суму 187,2 тис. грн, на 01.01.2022–51,8 тис. грн, на 31.12.2023 — понад 740,0 тис. грн не була відображена в бухгалтерському обліку Фонду.

Крім того, починаючи з 2016 року, комерційні банки провели процедуру зміни валюти погашення залишку зобов'язань за кредитом на гривню. Деякі банки уклали додаткові угоди, умовами яких передбачено відкриття позичальнику невідновлюваної кредитної лінії з двох траншів. Другий транш надавався не на будівництво і придбання житла, а на рефінансування заборгованості, чим було змінено цільове призначення кредиту.

Додаткові угоди укладались без погодження Фонду, оскільки договори про співпрацю з банками не містять умови щодо обов'язкового погодження з Фондом змін до кредитного договору. Натомість обов'язкове внесення відповідних змін у випадках укладення додаткових угод до кредитного договору, що стосуються правовідносин, пов'язаних із наданням часткової компенсації, передбачене у договорах про надання часткової компенсації.

У 2020–2021 роках Волинським та Вінницьким РУ за 23 договорами надано часткову компенсацію відсоткової ставки за додатковими угодами комерційних банків, якими змінено цільове призначення кредиту, на суму 585,07 тис. гривень.

Лише у 2021 році Фонд доручив³⁸ РУ/ІЦ провести інвентаризацію чинних станом на 01.05.2021 договорів про надання часткової компенсації відсоткової ставки та аналіз їх супроводження. Як наслідок, Фондом через проведення банками реструктуризації, під час якої змінено цільове призначення кредиту, розірвано 54 договори, у тому числі 23 договори, за якими Волинським та Вінницьким РУ здійснено часткову компенсацію.

Недостатній контроль

У 2020 році Фонд з метою посилення контролю за виконанням Порядку № 853 доручив РУ/ІЦ: забезпечувати контроль своєчасного подання банками реєстрів позичальників; звернути увагу на право дострокового розірвання договору в разі невиконання позичальниками умов кредитного договору протягом трьох місяців; забезпечити дотримання в роботі вимог роз'яснення³⁹, згідно з яким Фонд вважає неможливим обслуговування договорів часткової компенсації за кредитами комерційних банків, наданими на рефінансування попереднього кредиту.

Виявлені аудитом факти свідчать, що, незважаючи на вжиті заходи контролю, РУ/ІЦ не дотримувались вимог щодо розірвання договорів, банки несвоєчасно подавали реєстри позичальників.

³⁸ Доручення від 26.04.2021 № ДР-1/6.

³⁹ Лист Фонду до РУ/ІЦ від 11.06.2020 № 411/06РУ.

Винагорода від установ банків

За умовами договорів про співпрацю з банками Фонд отримує винагороду від установ банків за надані послуги із супроводження договорів про надання часткової компенсації. Заборгованість за розрахунками з КБ «Приватбанк» на суму 66,15 тис. грн виникла у 2023 році. Разом з тим лише в жовтні 2024 році Фонд розпочав підготовку документів для подачі претензійних вимог до банку.

Освоєння бюджетних коштів

У 2020–2023 роках Фонд використав на виплату часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків лише 66,6 відс. виділеного обсягу фінансування із загального фонду державного бюджету за бюджетними програмами за КПКВК 2751380 та 3101400. До державного бюджету за цей період загалом повернено 13069,93 тис. гривень.

При цьому затверджені бюджетні призначення за бюджетними програмами відповідали визначеним у бюджетних запитах обсягам загальної потреби (58 379,5 тис. гривень). Слід зазначити, що у 2022 році Мінрегіон при складанні бюджетного запиту за КПКВК 2751380 не врахував обґрунтування Фонду щодо потреби у фінансуванні на суму 9,5 млн грн і сформував бюджетний запит з обсягом, що перевищує обґрунтовану Фондом потребу на 1 млн гривень.

За даними звітів про виконання паспортів бюджетної програми за КПКВК 3101400 (до 2023 року — КПКВК 2751380) на 2020–2023 роки причинами невиконання показників бюджетної програми є зменшення кількості договорів через дострокове погашення кредитів позичальниками, розірвання договорів через невиконання або порушення громадянами умов кредитних договорів, а також звільнення військовослужбовців від сплати процентів за користування кредитами.

Разом з тим аудит виявив й інші причини, які вплинули на обсяг освоєння виділених коштів, зокрема несвоєчасне та неповне здійснення часткової компенсації позичальникам через недотримання банками термінів подання реєстрів. Незважаючи на факти несвоєчасної та неповної компенсації, у звітах про виконання паспортів бюджетної програми рівень виконання зобов'язань поточного року з часткової компенсації зазначений у розмірі 100,0 відсотка⁴⁰.

⁴⁰ За даними звітів про виконання паспортів бюджетної програми за КПКВК 3101400 (до 2023 року — КПКВК 2751380) на 2020–2023 роки.

Рекомендації

Фонду:

- забезпечити внесення змін до договорів про надання часткової компенсації з метою приведення умов договорів у відповідність з вимогами пункту 10 Порядку № 853 в частині припинення надання часткової компенсації у разі невиконання позичальником зобов'язань за кредитним договором (до 31.12.2025);
- забезпечити внесення змін до договорів про співпрацю з банками (до 31.12.2025), якими передбачити:
 - встановлення чітких строків подання банками реєстрів позичальників та відповідальності за їх несвоєчасне подання;
 - обов'язкове повідомлення Фонду у випадках укладення додаткових угод до кредитного договору, що стосуються правовідносин, пов'язаних із наданням часткової компенсації;
- посилити заходи внутрішнього контролю за поданням банками реєстрів позичальників про суму погашення кредиту та сплати відсотків у строки, визначені договорами про співпрацю (до 31.12.2025);
- при проведенні щорічної інвентаризації перед складанням річної фінансової (бюджетної) звітності забезпечити інвентаризацію розрахунків із банками для достовірного та своєчасного відображення зобов'язань позичальників за розрахунками з Фондом зі сплати часткової компенсації відсоткової ставки кредитів (до 31.12.2025).

4.3. Окремі недоліки Програми



Аудит Програми виявив суттєві недоліки в її формуванні, включаючи численні зміни, відсутність конкретних цільових показників для надання кредитів, нечітке визначення завдань, а також відсутність ефективного механізму звітування та контролю за виконанням Програми. Ці проблеми створюють суттєві перешкоди для аналізу Програми, звужують її можливості для задоволення житлових потреб молоді та підтверджують необхідність проведення змін, удосконалення підзвітності для ефективного управління та реалізації Програми.

Висновки

1. Неодноразові зміни Програми

Строк дії Програми неодноразово продовжувався, змінювались заходи, їх показники та очікувані результати. Планові показники обсягів фінансування та заходів приводились до їх фактичних значень. Очікуваний результат Програми, за показником кількості молодих сімей та одиноких молодих громадян, які будуть забезпечені житлом (789 кредитів), визначено лише для останніх трьох років реалізації Програми. Це свідчить про неспроможність Програми вирішити житлові потреби молоді. При цьому неодноразові зміни підривають стабільність та зрозумілість Програми для громадян.

2. Нечіткість заходів та показників Програми

Окремі показники Програми на 2020–2023 роки неповною мірою відображали виконання заходів, не були конкретизовані, очікуваний результат від їх виконання не було визначено.

Різне формулювання показників Програми за роками призводить до неможливості співставлення даних про їх виконання. Через відсутність планової кількості пільгових довгострокових кредитів за джерелами фінансування неможливо визначити рівень їх досягнення виконавцями. Включення до Програми заходу без визначення фізичних показників його виконання та планових обсягів фінансування, розробки та затвердження відповідних нормативних документів містило ризики неефективного використання коштів.

3. Відсутність вимог до звітності

Через відсутність нормативно визначених вимог щодо надання державним замовником звітів про виконання державної програми, не включеної до переліку державних цільових програм, Мінінфраструктури не здійснювало аналізу й комплексної

оцінки виконання завдань і заходів Програми та безпосереднього контролю за їх виконанням, не подавало щорічних звітів до Кабінету Міністрів України. Також немає нормативних вимог або розпорядчого акта Мінінфраструктури, який визначає зміст та форму інформації про хід виконання завдань з виконання Програми, подання якої Кабінетові Міністрів України передбачено пунктом 4 Постанови № 967. Як наслідок, надіслані Фондом до Кабінету Міністрів України звіти про хід виконання Програми не містять інформації про рівень досягнення запланованих показників та виконання окремих заходів. Дані звітів Фонду щодо кількості виданих кредитів та джерел їх фінансування є неспівставними з плановими показниками Програми та обсягами фінансування за рахунок коштів державного бюджету і не відображають реального стану виконання Програми.

4. Недоліки нормативного врегулювання

Аудитом встановлено низку недоліків нормативно-правових актів, які регулюють використання коштів державного бюджету на виконання Програми.

Положення № 584 потребує перегляду в цілому, оскільки не враховує змін у законодавстві, містить недоліки та неузгодженості в частині визначення поняття кредитних ресурсів, пенсійного віку, використання коштів, що сплачуються в рахунок погашення кредитів, наданих із державного бюджету, і пені. Положення також не враховує механізму спрямування коштів від повернення раніше наданих кредитів через статутний капітал Фонду, який фактично застосовується.

Порядком № 488⁴¹ не врегульовано умов надання кредитів за рахунок коштів статутного капіталу (у т.ч. коштів від повернення кредитів), вимог/критеріїв до цільової групи, якій такі кредити надаються.

Врегулювання цих питань внутрішніми документами Фонду дало змогу встановити відмінні від Положення № 854 умови кредитування, зокрема в частині розміру відсоткової ставки за кредитом, ненадання пільг для сімей з дітьми, збільшення віку кандидатів на отримання кредиту, зменшення строку кредитування, збільшення суми першого внеску, а також розширити категорії осіб, які мають право на отримання кредиту.

Крім того, Порядок № 488 не передбачає механізму звітування про використання коштів державного бюджету на реалізацію Програми відповідно до запланованої кількості виданих кредитів. Фонд подає звітність про використання бюджетних коштів та досягнення результативних показників у межах відповідного бюджетного періоду. У разі використання бюджетних коштів у наступному бюджетному році звітування про їх використання та досягнення результативних показників не передбачене.

Включення у 2022 році до Порядку № 488 напрямів використання коштів на будівництво або придбання житла з метою подальшої передачі такого житла в оренду (найм), оренду із правом викупу, продажу на умовах пільгового кредитування було

⁴¹ Зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 року № 469.

передчасним. За інформацією Фонду наразі практично немає належного нормативно-правового забезпечення для використання державних коштів за цим напрямом.

Неузгодженість пункту 2 Постанови № 853 та абзацу другого пункту 15 Порядку № 853 в частині визначення «витрат, пов'язаних з поточним обслуговуванням» та «витрат, пов'язаних з наданням часткової компенсації» й джерел на їх покриття уможливило отримання Фондом із державного бюджету коштів на покриття витрат, пов'язаних, зокрема, з обслуговуванням договорів часткової компенсації відсоткової ставки.

Результати аудиту

Численні зміни в Програмі

Строк дії Програми неодноразово продовжувався, змінювались заходи, їх показники та очікувані результати, планові показники обсягів фінансування та заходів приводились до їх фактичних значень.

Очікуваний результат Програми, розрахованої на 2013–2026 роки, за показником кількості молодих сімей та одиноких молодих громадян, які будуть забезпечені житлом (789 виданих кредитів), визначено лише для останніх трьох років реалізації Програми. Планового показника 2023 року у кількості 219 договорів в очікуваних результатах не враховано.

Нечіткість завдань та показників виконання Програми

Аудит засвідчив, що окремі завдання та заходи Програми не були конкретизовані:

- не визначено кількість кредитів, яку виконавці планують надати за рахунок кожного із джерел фінансування (державний та місцевий бюджети); визначено лише загальний показник кількості надання кредитів;
- показник кількості договорів часткової компенсації, що обслуговуються на початок року, у 2023 році замінено показником на кінець року;
- немає показника кількості договорів, за якими виплачена компенсація, який би більш об'єктивно відображав результат виконання заходу;
- включені у 2022 році до текстової частини Програми завдання і заходи⁴² не мали конкретних показників їх реалізації та визначених обсягів фінансування.

⁴² Програму доповнено заходом — «виконання інших заходів, які передбачені Порядком використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» з подальшим спрямуванням на виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2023 роки, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 488, в межах коштів, передбачених на збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» у 2021 та 2022 роках, та які фактично не були використані на надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла».

У планових обсягах фінансування Програми⁴³ не враховано обсягів коштів загального фонду державного бюджету в сумі 169,88 млн грн, які виділено у 2021 році та спрямовано на поповнення статутного капіталу Фонду. Також Програма не враховує інших джерел — коштів від повернення кредитів, наданих за рахунок коштів статутного капіталу Фонду на умовах Порядку № 488, за рахунок яких надаються пільгові довгострокові кредити.

Проблеми підзвітності

Програма визначає державного замовника Програми та її виконавців. Водночас Постанова № 967, якою затверджено Програму, не передбачає щорічного звітування замовником перед Кабінетом Міністрів України. Натомість пунктом 4 Постанови № 967 Фонду доручено подавати Кабінетові Міністрів України щороку інформацію про виконання розроблених ним завдань з виконання Програми, здійснювати контроль за їх виконанням. Такі звіти Фонд до Уряду не надсилав. Натомість Фонд щорічно надсилав Кабінету Міністрів України звіти про хід виконання Програми (за відповідний рік).

Крім того, Програма не є державною цільовою, оскільки не включена до Переліку державних цільових програм, яким присвоюються облікові коди⁴⁴. На Програму не поширюються норми Закону № 1621 і Порядку № 106, якими визначені повноваження та функції державного замовника, строки та вимоги до змісту звітності про виконання Програми. Серед повноважень, визначених Законом № 1621 і Порядком № 106, — здійснення загального керівництва, контролю, моніторингу, комплексного аналізу виконання Програми. Іншими нормативними актами функції та повноваження державного замовника Програми не визначені.

Недоліки звітності

Надіслані Фондом до Кабінету Міністрів України звіти про хід виконання Програми (за 2020, 2021, 2022 та 2023 роки) не містять інформації про рівень досягнення запланованих показників та виконання окремих заходів. При звітуванні про виконання заходу надання пільгових довгострокових кредитів Фонд застосовував різні підходи: у 2020–2022 роках у звітах зазначалась загальна кількість виданих Фондом кредитів за рахунок коштів державного бюджету, спрямованих на поповнення статутного капіталу Фонду та коштів, отриманих від повернення кредитів, наданих на умовах Порядку № 488; у 2023 році зазначалась кількість кредитів, наданих за рахунок коштів спеціального фонду державного бюджету, отриманих у 2023 році на поповнення статутного капіталу.

⁴³ В редакції до змін, внесених Постановою № 1147.

⁴⁴ Затверджений наказом Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 23 січня 2014 року № 63 (із змінами).

Недоліки нормативного врегулювання

Аудитом встановлено низку недоліків нормативних актів, які регулюють використання коштів державного бюджету на виконання Програми.

Положення № 584 не враховує змін у законодавстві, містить недоліки та неузгодженості в частині визначення поняття кредитних ресурсів, пенсійного віку, використання коштів, що сплачуються в рахунок погашення кредитів, наданих із державного бюджету, і пені (пункт 33).

Пункт 33 Положення № 584 в частині спрямування відсотків за користування кредитами на фінансову підтримку Фонду не узгоджується з наведеним у цьому положенні визначенням «кредитні ресурси», в частині одночасного спрямування коштів від повернення на подальше надання кредитів — є формальним. Надання кредитів потребує додаткового часу, оскільки необхідно провести аналіз документів кандидата на отримання кредиту та прийняти відповідне рішення. Крім того, кошти надходять від позичальників у різні дні місяця (відповідно до дати укладання договору) у сумах, які можуть бути недостатніми для одночасного надання кредиту.

Пункт 1.2 Інструкції № 25 в частині використання Фондом коштів від погашення наданих пільгових довгострокових кредитів та відсотків за ними для подальшого кредитування не узгоджується з вимогами пункту 33 Положення № 584, за яким відсотки спрямовуються на фінансову підтримку Фонду.

Порядком № 488⁴⁵ не врегульовано умов надання кредитів за рахунок коштів статутного капіталу (у т.ч. коштів від повернення кредитів), вимог/критеріїв до цільової групи, якій такі кредити надаються.

Ці питання унормовуються внутрішніми документами Фонду, які порівняно з Положенням № 584 мають суттєві відмінності, зокрема в частині розміру відсоткової ставки за кредитом, відсутності пільг для сімей з дітьми, збільшення віку кандидатів на отримання кредиту, зменшення строку кредитування, збільшення суми першого внеску (у 2020–2021 роках 10 відс. проти 6 відсотків). Також внутрішніми документами Фонду, на відміну від Положення № 584, розширено категорії осіб, які мають право на отримання кредиту (до умов надання кредиту віднесено перебування кандидата на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або у кожного з членів молоді сім'ї відсутнє у власності житло, або кожний з членів сім'я володіє на праві власності житловою площею, що не перевищує 13,65 м²).

Крім того, Порядок № 488 не передбачає механізму звітування про використання на реалізацію Програми відповідно до запланованої кількості виданих кредитів коштів державного бюджету на поповнення статутного капіталу. Фонд подає звітність про використання бюджетних коштів та досягнення результативних показників у межах відповідного бюджетного періоду. У разі використання коштів у наступному бюджетному

⁴⁵ Зі змінами, внесеними Постановою № 469.

році звітування про їх використання та досягнення результативних показників не передбачене.

У 2022 році Порядок № 488, який передбачає спрямування коштів на виконання заходів Програми, доповнено⁴⁶ новими напрямками використання коштів: пільгове кредитування юридичних та фізичних осіб для здійснення будівництва житла; будівництво або придбання житла з метою подальшої передачі такого житла в оренду (найм), оренду із правом викупу, продажу на умовах пільгового кредитування. При цьому відповідних заходів у Програмі немає.

Мінінфраструктури аргументувало прийняття рішення про розширення напрямів використання коштів повномасштабним вторгненням РФ, через яке процес пільгового кредитування молоді було призупинено. Водночас за інформацією Фонду наразі практично немає належного нормативно-правового забезпечення для використання державних коштів за цим напрямом, пов'язаним з орендою.

Постанова № 853 та Порядок № 853 містять норми, які між собою не узгоджуються. Відповідно до пункту 2 Постанови № 853 з державного бюджету Фонду передбачаються видатки на покриття витрат, пов'язаних із поточним обслуговуванням, та на часткову компенсацію. Водночас відповідно до абзацу другого пункту 15⁴⁷ Порядку № 853 на покриття витрат, пов'язаних з наданням часткової компенсації, спрямовуються кошти на обслуговування, отримані Фондом на договірних засадах від комерційних банків та інших суб'єктів господарювання.

При цьому Постанова № 853 та Порядок № 853 не визначають, які саме витрати належать до «витрат, пов'язаних з поточним обслуговуванням» чи «витрат, пов'язаних з наданням часткової компенсації», та одночасно визначають різні джерела на їх покриття. Такі неузгодженості уможливили отримання Фондом з державного бюджету⁴⁸ коштів на покриття витрат, пов'язаних, зокрема, з обслуговуванням договорів часткової компенсації відсоткової ставки за кредитами комерційних банків.

⁴⁶ Змінами, внесеними Постановою № 477.

⁴⁷ Пункт 15 доповнено абзацом згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 15 липня 2005 року № 592.

⁴⁸ У межах КПКВК 2751370 (2020–2022 роки) та КПКВК 3101390 (2023 рік).

Рекомендації

1. **Мінінфраструктури** розробити та подати на розгляд Кабінету Міністрів України проект постанови про внесення змін до:
 - Положення № 584 з метою актуалізації, усунення неузгодженостей та приведення пункту 33 в частині використання коштів, що сплачуються в рахунок погашення кредитів, наданих з державного бюджету, і пені у відповідність із нормативно-правовими актами, що передбачають спрямування коштів на поповнення статутного капіталу Фонду з подальшим використанням на реалізацію Державної програми забезпечення молоді житлом» на умовах Порядку № 488 (до 30.09.2025);
 - Порядку № 488 з метою узгодження положень із Програмою в частині виключення напрямів використання коштів на заходи, яких немає у Програмі (до 30.09.2025);
 - Постанови № 853 та Порядку № 853, якими чітко визначити поняття «витрат, пов'язаних з поточним обслуговуванням» та «витрат, пов'язаних з наданням часткової компенсації» та розподіл джерел на їх покриття (до 30.09.2025).
2. Визначити зміст та форму інформації про хід виконання завдань з виконання Програми, яка дасть змогу оцінити рівень досягнення запланованих Програмою показників та забезпечити комплексний аналіз її виконання (до 01.05.2025).

5. ІНФОРМАЦІЯ ПРО АУДИТ

Аудит здійснено відповідно до Закону України від 02 липня 2015 року № 576-VIII «Про Рахункову палату», Міжнародних стандартів вищих органів аудиту (ISSAI 100; ISSAI 300; ISSAI 3000; ISSAI 4000).

Предмет та обсяг аудиту

Предмет аудиту: діяльність Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України із забезпечення формування та реалізації державної житлової політики, зокрема заходів щодо забезпечення молоді житлом.

Обсяг аудиту: під час здійснення аудиту аудиторська група дослідила чіткість та послідовність державної політики у сфері державної житлової політики в частині забезпечення молоді житлом, ефективність організації процесу забезпечення молоді житлом та дотримання законодавства при реалізації цих заходів. Проаналізовано документи, що стосуються визначення цілей, мети, завдань і заходів державної політики у цій сфері, індикаторів їх реалізації. В аудиті оцінювалась ефективність реалізації Програми, через яку здійснюється забезпечення молоді житлом. Аудит сфокусовано на формуванні та актуальності даних реєстрів Фонду, що містять інформацію про кількість людей, які бажають взяти участь у Програмі, а також на досягненні результатів Програми. В аудиті використано підхід, орієнтований на результат і проблему.

Обмеження аудиту:

- географічні: м. Київ;
- часові: період 2020–2023 років;
- термін здійснення аудиту: червень — жовтень 2024 року.

Критерії аудиту (додаток 1)

Критерії аудиту формувались з урахуванням цілей, завдань, політики Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України та Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»; ключових показників діяльності тощо.

Використані методи аудиту:

Збір та перевірка даних	Отримати додаткову впевненість щодо засад формування та реалізації державної житлової політики в частині забезпечення молоді житлом, достовірності зібраних під час аудиту доказів
Документальна перевірка; порівняння даних та аналіз даних	Отримати додаткову впевненість щодо засад формування та реалізації державної житлової політики в частині забезпечення молоді житлом, достовірності зібраних під час аудиту доказів
Зустрічі/інтерв'ю	Отримати підтвердження фактів, викладених в інформації та документах, пояснень, уточнень відповідальних осіб щодо формування та реалізації державної житлової політики в частині забезпечення молоді житлом
Дослідження й аналіз матеріалів з офіційних вебсайтів центральних органів виконавчої влади, засобів масової інформації, інтернет-видань тощо	Отримати думку зовнішніх зацікавлених сторін, експертів, науковців. Суспільне бачення стану забезпечення засад формування та реалізації державної житлової політики в частині забезпечення молоді житлом

Заступник Голови Рахункової палати

Сергій КЛЮЧКА

6. ДОДАТКИ

Додаток 1 до Звіту

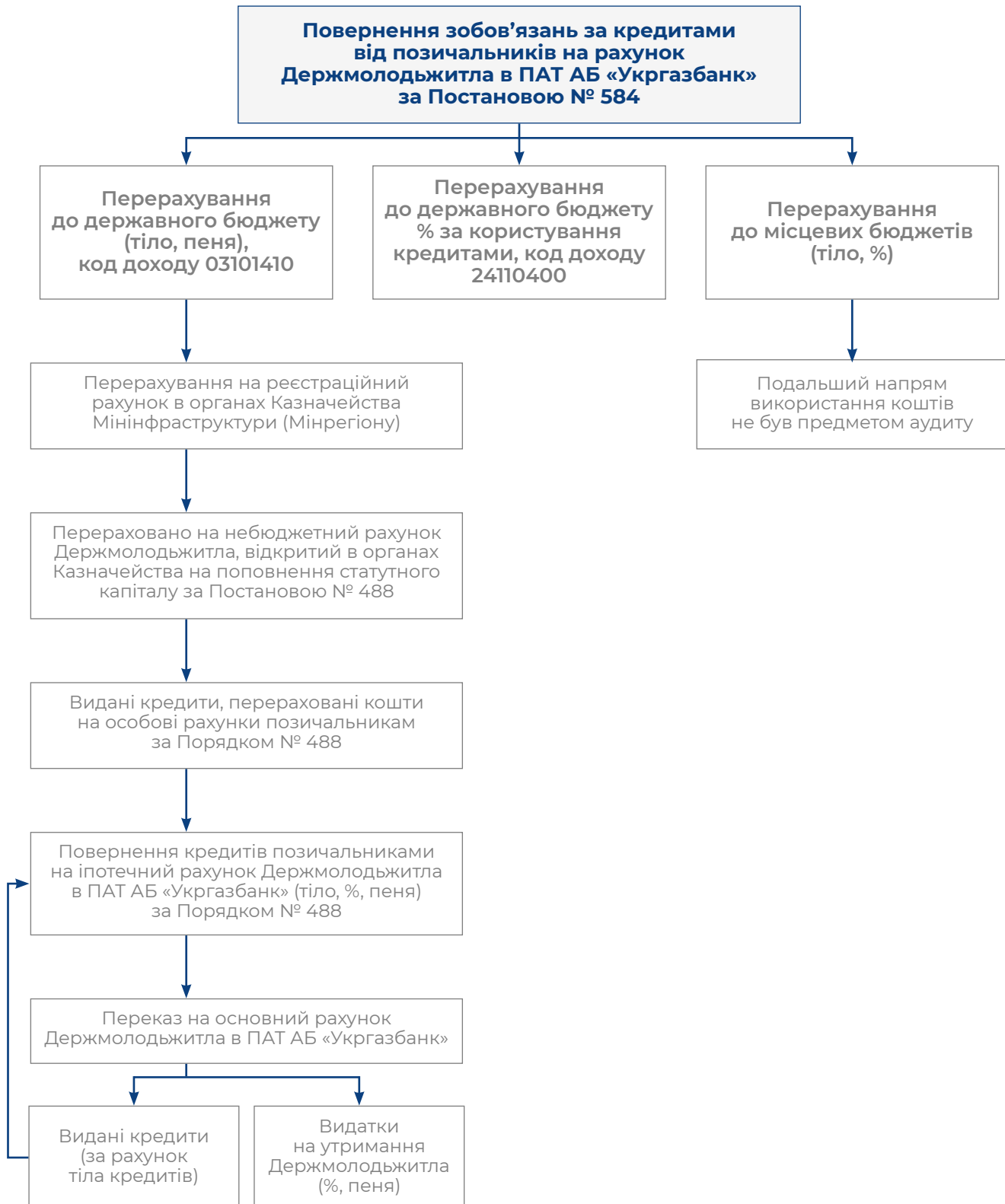
Матриця результатів аудиту

№	Підпитання аудиту	Критерії аудиту	дотримано/ не дотримано/ частково дотримано
Чи ефективним є процес реалізації заходів із забезпечення молоді житлом?			
1.1	Наскільки перелік осіб, включених в чергу (реєстри Фонду) відображає реальну кількість осіб, які дійсно мають право на участь в Програмі?	Документи, що регламентують порядок ведення черговості/реєстрів Фонду унеможливають включення до реєстрів кандидатів, які не відповідають умовам участі в Програмі.	Не дотримано
		Дані реєстрів Фонду (інформація щодо загальної кількості молоді, що перебувають в черзі на отримання пільгового кредиту) враховують/скориговані на кількість осіб, що з певних причин втратили право на участь в Програмі, не бажають скористатися кредитом або вже отримали кредит	Не дотримано
1.2	Наскільки заходи із забезпечення молоді житлом у 2020–2023 роках враховують потреби молоді, яка виявила бажання взяти участь в Програмі?	Коефіцієнт охоплення (співвідношення кількості осіб, які отримують пільгові кредити, до кількості людей, які виявили бажання взяти участь в Програмі) наближається до 1	Не дотримано
1.3	Наскільки ефективно використовуються механізми фінансування Програми для її забезпечення фінансовими ресурсами?	Відсутність фактів зволікання з використанням коштів, що надійшли від повернення раніше наданих кредитів (у тому числі на поповнення статутного капіталу Фонду).	Дотримано частково
		Фонд вживає заходів для своєчасного погашення кредитів та відсотків за користування ними.	Дотримано

№	Підпитання аудиту	Критерії аудиту	дотримано/ не дотримано/ частково дотримано
Чи належним чином (відповідно до законодавства) реалізуються заходи із забезпечення молоді житлом?			
2.1	Якою мірою кошти, отримані на поповнення статутного капіталу, спрямовуються на виконання Програми?	Отримані у 2020–2023 роках Фондом кошти спрямовані на поповнення статутного капіталу та у повному обсязі використано на реалізацію Програми, відповідно до запланованих результатів (кількості виданих кредитів).	Дотримано частково
2.2	Чи дотримується черговість надання пільгових довгострокових кредитів?	Відсутні факти відображення недостовірних дат реєстрації заявок-анкет в реєстрах Фонду	Дотримано
		Кредити надаються почергово, з урахуванням першочергового права на їх отримання, за датами реєстрації заяв-анкет для взяття на облік для отримання довгострокових пільгових кредитів на будівництво (реконструкцію) та придбання житла	Дотримано
2.3	Чи дотримуються вимоги законодавства при кредитуванні?	Рішення про надання/ відмову у наданні кредиту приймаються з дотриманням визначених процедур та строків	Дотримано
		Позичальники, яким надано кредити, відповідають встановленим умовам щодо віку, платоспроможності, перебування на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов або відсутності у їх власності житла (або житлової площі у власності, яка не > 13,65 м ² (крім житлової нерухомості, що розташована на території, що входить до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією).	Дотримано
2.4	Чи дотримані вимоги законодавства при компенсації відсоткової ставки за кредитами комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла	Обслуговуються договори відшкодування, укладені до червня 2015 року;	Дотримано
		Договори, укладені після 2006 року — укладені терміном на 5 років	Дотримано
		В договорах про надання часткової компенсації визначено її розмір (одна облікова ставка Національного банку України), зазначена умова, що надання компенсації припиняється у разі невиконання позичальником зобов'язань за кредитним договором. Розмір часткової компенсації переглядається у разі зміни розміру облікової ставки Національного банку України з урахуванням виконання позичальником зобов'язань за кредитним договором та коштів, передбачених на часткову компенсацію у державному бюджеті на відповідний рік;	Дотримано частково
		Покриття витрат, пов'язаних з наданням часткової компенсації, здійснюється Фондом за рахунок коштів на обслуговування, отриманих Фондом на договірних засадах від комерційних банків та інших суб'єктів господарювання	Не дотримано

№	Підпитання аудиту	Критерії аудиту	дотримано/ не дотримано/ частково дотримано								
2.5	Чи відповідають показники реалізації Програми запланованим результатам?	Видано кредитів під час реалізації Програми за роками: <table border="1" data-bbox="539 488 1216 577"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1242</td> <td>882</td> <td>840</td> <td>219</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	1242	882	840	219	Дотримано частково
		2020	2021	2022	2023						
		1242	882	840	219						
		Компенсовано відсоткову ставку за кредитами комерційних банків за договорами: <table border="1" data-bbox="539 678 1216 768"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1591</td> <td>1112</td> <td>950</td> <td>587</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	1591	1112	950	587	Дотримано
2020	2021	2022	2023								
1591	1112	950	587								
Удосконалено механізм пільгового довгострокового кредитування — розроблено 1 нормативний акт у 2021 році;	Дотримано										
Фонд виконав судові рішення, що набрали законної сили, щодо об'єктів житлового будівництва, замовником будівництва яких є або виступав Фонд та/або РУ/Іпотечний центр у м. Києві та Київській області» у 2021 році.	Не дотримано з об'єктивних причин (захід виконано іншим відповідачем у справі)										
2.6	Чи дотримуються вимоги щодо здійснення моніторингу й оцінювання реалізації державної політики у сфері житлової політики (в частині забезпечення молоді житлом) та оцінки ефективності бюджетних програм в межах яких здійснюється фінансування цих заходів?	В Мінінфраструктури існує формалізована процедура моніторингу та оцінювання реалізації державної політики у сфері житлової політики (в частині забезпечення молоді житлом), моніторинг здійснюється	Не дотримано								
		Мінінфраструктури здійснює оцінку ефективності бюджетних програм під час якої здійснюється аналіз: виконання видатків за напрямками використання бюджетних коштів та за кодами економічної класифікації; зміни планових показників; стану фінансової дисципліни; виконання результативних показників за напрямками використання бюджетних коштів та у порівнянні із результативними показниками попереднього звітного періоду.	Дотримано								

**СХЕМА РУХУ КОШТІВ
НА ВИКОНАННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПРОГРАМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ
(ПОСТАНОВИ № 584 ТА № 488)**



7. СПИСОК СКОРОЧЕНЬ

ВПО	Внутрішньо-переміщені особи в розумінні статті 1 Закону України від 20 жовтня 2014 року № 1706-VII «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» (громадянин України, іноземець або особа без громадянства, яка перебуває на території України на законних підставах та має право на постійне проживання в Україні, яку змусили залишити або покинути своє місце проживання у результаті або з метою уникнення негативних наслідків збройного конфлікту, тимчасової окупації, повсюдних проявів насильства, порушень прав людини та надзвичайних ситуацій природного чи техногенного характеру)
Державна житлова політика	Державна політика у сфері державної житлової політики
Держмолодьжитло, Фонд	Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»
Довгострокові пільгові кредити	Довгострокові пільгові кредити для будівництва (реконструкції) та придбання житла молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам
Договір ЧК	Договір про надання часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків, що уклалися на підставі рішень регіональних управлінь про надання часткової компенсації, погоджених з правлінням Фонду
ЖКУ	Житловий кодекс України від 30 червня 1983 року № 5464-X
Закон № 2998	Закон України від 05 лютого 1993 року № 2998-XII «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні»
Закон № 1602	Закон України від 23 березня 2000 року № 1602-III «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України»
Закон № 1621	Закон України від 18 березня 2004 року «Про державні цільові програми»
Закон № 3166	Закон України від 17 березня 2011 року № 3166-VI «Про центральні органи виконавчої влади»
Закон № 1404	Закон України від 02 червня 2016 року «Про виконавче провадження» № 1404-VIII
Закон № 1414	Закон України від 27 квітня 2021 року № 1414-IX «Про основні засади молодіжної політики»
Закон № 2823	Закон України від 01 грудня 2022 року № 2823 «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законів України щодо підтримки позичальників, майно яких було знищено або зазнало пошкоджень внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України»
Заява про надання кредиту	Заява про надання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла
Інструкція № 25	Інструкція про порядок спрямування коштів, що надходять від погашення наданих пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла, та сплати відсотків за користування ними, затверджена рішенням правління Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву від 20.12.2001, протокол № 25 та погоджена Мінфіном 24.12.2001
Іпотечний центр	Іпотечний центр в м. Києві та Київській області Держмолодьжитла
Концепція	Концепція житлової політики схвалена постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 року № 254/95-ВР

КПКВК 2751370	Код програмної класифікації видатків та кредитування місцевих бюджетів 2751370 «Фінансова підтримка Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву» (2020–2022 роки)
КПКВК 2751380	Код програмної класифікації видатків та кредитування місцевих бюджетів 2751380 «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» (2020–2022 роки)
КПКВК 2751420	Код програмної класифікації видатків та кредитування місцевих бюджетів 2751420 «Збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (2020–2022 роки)
КПКВК 3101390	Код програмної класифікації видатків та кредитування місцевих бюджетів 3101390 «Фінансова підтримка Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву» (2023 рік)
КПКВК 3101400	Код програмної класифікації видатків та кредитування місцевих бюджетів 3101400 «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» (2023 рік)
КПКВК 3101420	Код програмної класифікації видатків та кредитування місцевих бюджетів 3101420 «Збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (2023 рік)
Кредитні ресурси	У розумінні пункту 33 Положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року № 584 «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» (кошти, передбачені у державному бюджеті та місцевих бюджетах для надання кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла; кошти, що надходять від погашення кредитів та сплати відсотків за користування ними; кошти забудовників, громадських організацій, кредитних спілок і банків; позабюджетні кошти; благодійні внески фізичних і юридичних осіб; кошти від проведення аукціонів, конкурсів, лотерей, тендерів і виставок; інвестиції, в тому числі кредити іноземних та вітчизняних юридичних і фізичних осіб; централізовані відрахування регіональних управлінь Фонду; матеріальні та нематеріальні ресурси, виділені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, органами місцевого самоврядування, фізичними і юридичними особами в установленому порядку; інші надходження, не заборонені законодавством, що спрямовуються Фондом на кредитування будівництва (реконструкції) і придбання житла для молодих сімей та самотніх молодих громадян).
Молодь	Молоді сім'ї та самотні молоді громадяни
Мінмолодьспорт	Міністерство молоді та спорту України
Мінінфраструктури	Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (з грудня 2022 року)
Мінрегіон	Міністерство розвитку громад та територій України (до 2022 року)
Мінфін	Міністерство фінансів України
Наказ № 493	Наказ Мінінфраструктури від 30.05.2024 № 493
Оголошення	Оголошення про запрошення до Іпотечного центру Держмолодьжитла для подання заяв кандидатів, які мають намір отримати пільгові кредити для будівництва (реконструкції) та придбання житла за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу) Держмолодьжитла та подали заяви-анкети про реєстрацію

Положення № 1604	Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2000 року № 1604 «Питання Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»
Положення № 584	Положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року № 584 «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла»
Положення № 197	Положення про Міністерство розвитку громад та територій України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197
Положення № 460	Постанова Кабінету Міністрів України від 30 червня 2015 року № 460 «Про затвердження Положення про Міністерство розвитку громад та територій України» (зі змінами)
Положення про ВК	Положення про порядок надання молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання житла за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу) Держмолодьжитла в редакціях, затверджених рішеннями правління Фонду від 24.10.2019 (протокол № 116), від 14.02.2020 (протокол № 14), від 13.08.2020 (протокол № 73), від 27.11.2020 (протокол № 119), від 12.05.2021 (протокол № 43), від 12.10.2021 (протокол № 125), від 29.10.2021 (протокол № 137), від 22.11.2021 (протокол № 151), від 06.01.2022 (протокол № 2), від 02.02.2022 (протокол № 20), від 26.01.2023 (протокол № 14), від 12.09.2023 (протокол № 110) та від 08.11.2023 (протокол № 139).
Положення ведення реєстрів	Положення про порядок формування та ведення відкритих електронних реєстрів кандидатів на участь у житлових програмах, виконавцями яких є Держмолодьжитло, в редакціях, затверджених рішеннями правління Фонду від 08.07.2020 (протокол № 61), від 27.11.2020 (протокол № 119), від 25.05.2021 (протокол № 53).
Порядок № 853	Порядок часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 04 червня 2003 року № 853
Порядок № 106	Постанова Кабінету Міністрів України від 31 січня 2007 року № 106 «Про затвердження Порядку розроблення та виконання державних цільових програм»
Порядок № 488	Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» з подальшим спрямуванням на виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2026 роки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 року № 488 «Питання використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»
Постанова № 584	Постанова Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року № 584 «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла»
Постанова № 853	Постанова Кабінету Міністрів України від 04 червня 2003 року № 853 «Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла»
Постанова № 488	Постанова Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 року № 488 «Питання використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»

Постанова № 967	Постанова Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 року № 967 «Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2026 роки» (зі змінами)
Постанова № 469	Постанова Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 року № 469 «Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 488 і від 9 червня 2021 р. № 590»
Постанова № 477	Постанова Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 року № 477 «Про внесення зміни до Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2023 роки»
Постанова № 1147	Постанова Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2023 року № 1147 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 року № 967»
Правила виконання напрямків	Правила виконання напрямків, визначених в абзацах другому — четвертому пункту 5 Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» з подальшим спрямуванням на виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2023 роки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 року № 488, затверджені рішенням правління Держмолодьжитла від 06.12.2022 (протокол № 146) та погоджені Мінрегіоном 14.12.2022
Програма	Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013–2026 роки, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 року № 967 (зі змінами)
Єдиний реєстр	Єдиний державний реєстр громадян, які потребують поліпшення житлових умов
РУ	Регіональне управління
РУ/ІЦ	Регіональні управління та Іпотечний центр
Статут	Статут Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» в редакціях затверджених наказами Мінрегіону від 16.08.2019 № 191, від 27.01.2020 № 18, від 30.03.2021 № 75, від 16.12.2021 № 338, від 10.11.2022 № 207 та наказом Мінінфраструктури від 31.08.2023 № 772.
Указ № 837	Указ Президента України від 08 листопада 2019 року № 837 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави»
Часткова компенсація	Компенсація відсоткової ставки за кредитами, наданими на будівництво (нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт) або придбання житла, у тому числі молодим сім'ям та самотніми молодими громадянам

