

## **ОЦІНКА ДІЯЛЬНОСТІ ДЕРЖАВНОГО ФОНДУ СПРИЯННЯ МОЛОДІЖНОМУ ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВУ НА РИНКУ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ**

**Постановка проблеми.** Житлове питання впродовж багатьох століть є однією з найбільш актуальних проблем в житті людства. За роки перебудови і в даний час в Україні ступінь його гостроти досягнув небувалих висот, зокрема, цьому сприяли різке скорочення практично до нульового рівня обсягів будівництва житла державою, зниження рівня доходів населення, постійне підвищення цін на нерухомість.

Для підвищення рівня забезпеченості житлом населення, зокрема, молоді, в 1996 р. був створений Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву [4], який в 2000 р. був перейменований у Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву [3]. В 2005 р. він став називатися Державна спеціалізована фінансова установа “Державний Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” [2] (далі – Фонд).

**Метою цієї статті** є розгляд основних напрямів діяльності Фонду і виявлення основних проблем його функціонування.

**Виклад основного матеріалу.** Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2000 № 1604 основними задачами діяльності Фонду є:

- сприяння проведенню державної житлової політики;
- виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 29.07.2002 № 1089, інших програм забезпечення житлом населення України в межах своїх повноважень;
- розробка нових фінансово-кредитних програм, направлених на рішення житлових проблем молоді та інших верств населення шляхом застосування механізму надання довгострокових державних кредитів і кредитів за рахунок інших джерел фінансування на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;
- залучення коштів для кредитування громадян з метою фінансування будівництва (реконструкції) і придбання житлових будинків, об’єктів соціального, науково-технічного, виробничого, торгового, культурно-побутового і спортивно-оздоровчого призначення;
- акумуляція засобів фізичних і юридичних осіб для їх подальшого використання на вищезгадані цілі;
- залучення іноземних інвестицій, зокрема кредитів, для подальшого кредитування сімей і самотніх громадян на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;
- кредитування, зокрема пільгове, і фінансування витрат на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для молоді та інших верств населення;

- участь у розробці і реалізації міжнародних інвестиційних проектів, державних, регіональних і місцевих програм поліпшення житлових і соціально-економічних умов сімей і самотніх громадян України;
- компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків, наданих молодим сім'ям і самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла.

Організаційна структура Фонду представлена органами управління, регіональними управліннями і госпрозрахунковими підрозділами.

Органами управління Фонду є:

- наглядова рада Фонду;
- правління Фонду.

За рішенням наглядової ради Фонду обирається почесний президент Фонду, який на суспільних засадах сприяє співпраці Фонду з органами державної влади, підприємствами, установами і організаціями.

До складу наглядової ради Фонду входять за посадами:

- міністр у справах молоді і спорту;
- перший заступник міністра фінансів;
- перший заступник міністра праці і соціальної політики;
- заступник міністра юстиції;
- заступник міністра Кабінету Міністрів України,  
а також за згодою
- директор Всеукраїнської асоціації “Укрмолодьжитло”;
- голова ЦК профспілки працівників молодіжних житлових комплексів і комітетів місцевого самоврядування;
- представники інших всеукраїнських молодіжних суспільних організацій.

Персональний склад наглядової ради Фонду затверджується Кабінетом Міністрів України.

Наглядова рада Фонду діє на суспільних засадах.

Наглядова рада Фонду здійснює контроль за діяльністю Фонду і виконанням його завдань, зокрема визначає стратегічні напрями розвитку Фонду, затверджує річний розподіл між регіональними управліннями Фонду коштів, які направляються на кредитування, призначає у разі потреби ревізії і аудиторські перевірки фінансово-господарської діяльності Фонду і розглядає матеріали цих перевірок тощо.

Організаційною формою роботи наглядової ради Фонду є засідання, які проводяться у разі потреби, але не рідше ніж два рази на рік.

Виконавчим органом Фонду є правління, яке підзвітне і підконтрольне наглядовій раді Фонду і забезпечує виконання його рішень. Правління Фонду організовує надання довгострокових кредитів (до 30 років), зокрема пільгових, подальше обслуговування кредитних ресурсів, забезпечує їх цільове і ефективне використання і своєчасне повернення, координує і контролює діяльність регіональних управлінь і госпрозрахункових підрозділів Фонду, подає наглядовій раді Фонду пропозиції щодо розробки основних напрямів діяльності, окремих програм і їх фінансування тощо.

Фонд щорічно звітує про результати своєї діяльності перед Кабінетом Міністрів України. Реорганізація і ліквідація Фонду здійснюється відповідно до законодавства.

У даний час Фондом активно здійснюється пільгове кредитування за рахунок коштів Державного і місцевого бюджетів і часткова компенсація відсоткової ставки банківських кредитів. Так, за даними офіційного сайту Фонду [6], в 2004 р. було видано 2784 кредити, з яких 1684 – за рахунок коштів Фонду і 1100 – за програмою часткової компенсації.

Розглянемо більш детально механізм надання часткових компенсацій відсоткових ставок за банківськими кредитами. Підставою для їх здійснення є Порядок часткової компенсації процентної ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям і самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 № 853 (із змінами і доповненнями) [1].

Спочатку компенсація передбачалася у розмірі 1 облікової ставки НБУ. Постановою Кабінету Міністрів № 592 від 15.07.2005 розмір компенсації був змінений і склав:

- одну облікову ставку НБУ для кандидата, у якого немає дітей або є одна дитина;
- півтори облікові ставки – для кандидата, що має двох дітей;
- подвійну облікову ставку НБУ – для кандидата, що має трьох дітей і більше;
- додатково у розмірі половини облікової ставки НБУ – для кандидата, який потребує поліпшення житлових умов.

Розмір часткової компенсації визначається в день підписання кредитного договору і не може перевищувати відсоткову ставку за кредитом.

Надання часткової компенсації припиняється у разі невиконання позичальником своїх зобов'язань за кредитною угодою.

Фонд висуває певні вимоги до максимального розміру кредиту, по якому може бути виданий часткова компенсація, який визначається за наступною формулою:

$$\text{Максимальний розмір кредиту} = \text{Нормативна площа} \cdot \text{Розрахункова вартість 1 кв. м житла}$$

Нормативна площа складає 21 м<sup>2</sup> на 1 члена сім'ї позичальника +20 м<sup>2</sup> загальної площі на всю сім'ю. Розрахункова вартість є середньою вартістю будівництва 1 м<sup>2</sup> житла, яка склалася в регіоні на день підписання кредитного договору (відповідно до даних Держбуду).

Комерційні банки, по кредитах яких може бути надана часткова компенсація, визначаються Фондом на конкурсній основі. Перевагою користуються банки, які:

- виконують економічні нормативи і оцінні показники, встановлювані НБУ;
- надають кредити за меншою відсотковою ставкою;
- мають розгалужену мережу філіалів і відділень [1].

Станом на серпень 2005 р. за даною програмою Фонд співпрацює з 23-ма комерційними банками. Цікаво відзначити, що до їх числа входять не тільки найбільші і великі банки (банки першої та другої груп), але також дрібні і середні (третья та четверта групи) (за класифікацією НБУ) (табл. 1).

Таблиця 1

**Комерційні банки-партнери Фонду за програмою часткової компенсації відсоткових ставок (серпень 2005 р.) [5, 6]**

Найбільші банки (1 група)		Крупні банки (2 група)		Середні банки (3 група)		Малі банки (4 група)	
назва	місце в рейтингу	назва	місце в рейтингу	назва	місце в рейтингу	назва	місце в рейтингу
ЗАТ КБ "Приватбанк"	1	ТОВ Банк "Фінанси і кредит"	11	АТ "Індекс Банк"	25	АКБ "Меркурій"	82
АППБ "Аваль"	2	ТОВ "Укрпромбанк"	12	АКБ "Мрія"	26	ЗАТ "Міжнародний Іпотечний Банк"	159
АК Промислово- інвестиційний банк (ЗАТ)	3	АКБ "Форум"	13	АКБ "ТАС- Комерцбанк"	27		
АКБ соціального розвитку "Укрсоцбанк"	4	АКБ "Правекс"	15	ВАТ "Родовід банк"	34		
АКІБ "УкрСиббанк"	5	ВАТ АБ "Укргазбанк"	17	ЗАТ "ТАС- Інвестбанк"	37		
ВАТ КБ "Надра"	9	ВАТ "Кредит- промБанк"	20	ВАТ "Мега банк"	42		
		АТ "КредитБанк (Україна)"	21	КБ "Експобанк"	48		
				ВАТ "Універсальний банк розвитку і партнерства"	49		

Виходячи з даних таблиці 1, найбільші банки представлені 6-ма банками, крупні – 7-ма, середні – 8-ма і малі – 2-ма банками. Постає питання, чи середні та малі банки (окрім Міжнародного Іпотечного Банку, спеціалізацією якого є надання іпотечних кредитів) мають достатній обсяг ресурсів, щоб бути спроможними надати кредити за меншою відсотковою ставкою, та розгалужену мережу філіалів і відділень, як того потребує "Порядок часткової компенсації відсоткової ставки..." [1].

Обсяги ресурсів, направлених на фінансування даної програми в 2004 р., надаються в таблиці 2.

Таблиця 2

**Обсяг часткової компенсації відсоткових ставок банківських кредитів в 2004 р. [6]**

Кількість підписаних угод, шт.	Обсяг банківських ресурсів, тис. грн.	Обсяг часткової компенсації Фондом, тис. грн.
1143	95626	1500

Таким чином, на 1 угоду про часткову компенсацію в середньому припадає 1312 грн. на рік.

Більш докладну картину здійснення програми часткової компенсації дають аналогічні дані в розрізі регіонів (табл. 3).

Таблиця 3

**Обсяг часткової компенсації відсоткових ставок банківських кредитів в 2004 р. (за регіонами) [6]**

Регіон	Кількість укладених угод, шт.	Обсяг банківських ресурсів, тис. грн.	Фактично профінансовано, тис. грн.
АР Крим	24	1861	16,453
Вінницька обл.	41	2345	45,000
Волинська обл.	31	1681	27,400
Дніпропетровська обл.	5	155	0,689
Донецька обл.	70	4105	21,707
Житомирська обл.	10	473	1,411
Закарпатська обл.	10	468	4,893
Запорізька обл.	20	1391	9,500
Івано-Франківська обл.	18	1062	15,722
Київська обл.	127	13874	164,162
Кіровоградська обл.	6	144	3,123
Луганська обл.	40	1182	2,995
Львівська обл.	27	2447	3,732
Миколаївська обл.	3	186	21,499
Одеська обл.	34	2532	0,635
Полтавська обл.	4	230	28,0
Рівненська обл.	35	1916	0,321
Сумська обл.	6	300	20,184
Тернопільська обл.	19	1445	49,641
Харківська обл.	228	13854	186,300
Херсонська обл.	8	360	2,930
Хмельницька обл.	1	126	0,783
Черкаська обл.	19	993	16,042
Чернівецька обл.	7	375	2,252
Чернігівська обл.	21	994	19,400
м. Київ	325	40852	835,226
м. Севастополь	4	275	0
<b>Всього</b>	<b>1143</b>	<b>95626</b>	<b>1500</b>

Отже, найбільші обсяги кредитування та компенсацій у м. Києві, Київському та Харківському регіонах. Також бачимо деяку невідповідність кількості укладених угод та обсягів компенсацій за окремими регіонами. Так, у Миколаївській області в середньому на 1 угоду припадає 7167 грн., а, наприклад, в Рівненській – 9,17 грн.

Аналізуючи діяльність Фонду, можна відзначити деякі проблемні моменти. По-перше, серед інших документів, які позичальник повинен подати до Фонду для розгляду питання про надання часткової компенсації, указується звіт проведення експертної оцінки (у разі придбання житла) (п. 8 “Порядку часткової компенсації...” [1]). При цьому в п. 2 уточнюється, що оцінка повинна бути проведена незалежними експертами відповідно до законодавства. Інших вимог до експерта не висувається. На практиці ж проводиться фактично подвійна оцінка квартири: оцінка експертом банку, вартість якої входить в послуги банку, і оцінка експерта, якого визначає регіональне управління Фонду (за додаткову плату). На наш погляд, експерти банку, як правило, достатньо компетентні в питаннях оцінки, і їх звіт може використовуватися і Фондом.

Другий момент, на який хотілося б звернути увагу, – вимога регіональних управлінь проводити операцію купівлі-продажу житла через агентство нерухомості. Обґрунтовується цей факт необхідністю перевірки юридичної чистоти квартири. За свої послуги агентства беруть від 2 до 4 % від величини кредиту. При цьому перевірку юридичної історії житла, що придбавається, паралельно здійснює і банк. На нашу думку, юридичні служби банків також заслуговують довіри і немає необхідності дублювати дану перевірку.

Основною, на наш погляд, проблемою, з якою стикається Фонд, в даний час є формування ресурсів для забезпечення діяльності Фонду. Відповідно до вже згадуваної Постанови Кабінету Міністрів України від 26.10.2000 № 1604 “Про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” формування засобів Фонду передбачається здійснювати за рахунок:

- бюджетних коштів, передбачених на підтримку житлового будівництва, шляхом надання довгострокових кредитів;
- коштів, які поступають від погашення кредиту і сплати відсотків за користування ним;
- коштів під іпотечне кредитування;
- власних коштів фізичних і юридичних осіб, коштів забудовників, суспільних організацій, кредитних союзів, банків, позабюджетних коштів;
- добродійних внесків юридичних і фізичних осіб;
- коштів від проведення аукціонів, конкурсів, лотерей, тендерів, виставок;
- інвестицій, зокрема кредитів, іноземних і вітчизняних юридичних і фізичних осіб;
- коштів, передбачених на обслуговування кредитів;
- централізованих відрахувань регіональних управлінь Фонду;
- субсидій, передбачених в бюджетах різних рівнів;
- бюджетних коштів, передбачених на часткову компенсацію;

- позабюджетних коштів, одержаних за надані послуги;
- інших надходжень, не заборонених законодавством [3].

На сьогодні для фінансування діяльності Фонду використовуються, в основному, коштів Державного і місцевих бюджетів. На нашу думку, доцільно вже зараз розширити коло джерел за рахунок позабюджетних коштів, зокрема, шляхом емісії цінних паперів Фонду.

**Висновки.** Таким чином, підводячи підсумок, можна відзначити, що діяльність Фонду на ринку іпотечного житлового кредитування здійснюється досить активно. В той же час, збільшенню обсягів фінансування перешкоджає ряд проблем, основна з яких – недостатні обсяги фінансових ресурсів. Розробка механізму залучення позабюджетних коштів для фінансування діяльності Фонду і є напрямом подальших досліджень в даній сфері.

### *Список літератури*

1. Порядок часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям і самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 № 853 (із змінами і доповненнями).
2. Постанова Кабінету Міністрів України від 15.07.2005 № 592.
3. Про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2000 № 1604.
4. Про заходи щодо виконання Указу Президента України від 04.12.96 № 1165: Постанова Кабінету Міністрів України від 14.04.97 № 334.
5. Структура активів, зобов'язань, власного капіталу і фінансові результати діяльності банків України за станом на 01.07.2005 // Вісник НБУ. – 2005. – № 9. – С. 46-67.
6. <http://www.molod-kredit.gov.ua/ukr>.  
Отримано 20.11.2005

Єрмоленко, Г.Г. Оцінка діяльності державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву на ринку іпотечного житлового кредитування / Г.Г. Єрмоленко, І.С. Журба // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць. - Суми: УАБС НБУ, 2006. - Т. 16. - С. 94 – 102.