

РАХУНКОВА ПАЛАТА

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням Рахункової палати
від 15.11.2017 № 23-2

ЗВІТ

**про результати аналізу ефективності реалізації
Державної програми забезпечення молоді житлом
на 2013–2017 роки**

Київ – 2017

ЗМІСТ

ПРЕАМБУЛА	3
ВСТУП.....	5
1. СТАН РЕАГУВАННЯ НА ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ РАХУНКОВОЇ ПАЛАТИ	6
2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ПРОГРАМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ НА 2013–2017 РОКИ	9
3. ОРГАНІЗАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ПРОГРАМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ НА 2013–2017 РОКИ ..	15
3.1. <i>Оцінка стану формування статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву».....</i>	20
4. РЕЗУЛЬТАТИ АНАЛІЗУ ВИКОНАННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПРОГРАМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ НА 2013–2017 РОКИ ..	26
4.1. <i>Надання часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла</i>	27
4.2. <i>Оцінка стану обслуговування кредитів на будівництво або придбання житла в рамках реалізації Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки</i>	31
4.3. <i>Оцінка стану відбору об'єктів житлового будівництва, що інвестуються за рахунок кредитних ресурсів та власних коштів позичальників</i>	32
4.4. <i>Оцінка стану використання власних коштів Фонду в рамках реалізації Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки</i>	36
ВИСНОВКИ.....	42
ПРОПОЗИЦІЇ.....	48
Додатки 1, 2.....	51

ПРЕАМБУЛА

Підстава для проведення аналізу: статті 4, 7 Закону України «Про Рахункову палату» та План роботи Рахункової палати на II півріччя 2017 року.

Мета аналізу: оцінка результатів виконання завдань і заходів Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 24.10.2012 № 967 (далі – Державна програма); встановлення фактичного стану справ щодо законності, продуктивності, результативності, економності використання коштів державного бюджету, що спрямовуються на надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла; часткову компенсацію відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла та стану внутрішнього контролю.

Предмет аналізу:

- кошти державного бюджету за КПКВК 2751380 «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла», КПКВК 2751360 «Повернення кредитів, наданих з державного бюджету молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, і пеня», КПКВК 2751420 «Збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» з подальшим використанням на реалізацію Державної програми забезпечення молоді житлом» у 2016 році і I півріччі 2017 року;

- управлінські рішення Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (далі – Мінрегіон) та Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі – Фонд) з організації планування та використання коштів державного бюджету на зазначену мету; розрахунки потреби у коштах на 2016–2017 роки, бюджетні запити та обґрунтування до них, паспорти бюджетних програм, кошториси, плани використання бюджетних коштів, звіти про виконання паспортів бюджетних програм за 2016 рік за КПКВК 2751380, КПКВК 2751420;

- нормативно-правові акти, що регулюють порядок надання та використання коштів державного бюджету на зазначену мету; договори на будівництво, кредитні договори з позичальниками, договори з комерційними банками на надання кредитів на придбання (будівництво) житла, договори з позичальниками на компенсацію відсоткової ставки кредитів комерційних банків, інформація про стан виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки за всіма джерелами фінансування; первинні бухгалтерські документи, фінансова та бюджетна звітність, статистичні дані, дані Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення

житлових умов (далі – Реєстр), в частині молодих сімей та одиноких молодих громадян, які перебувають у черзі на отримання житла.

Об'єкти аналізу (масштаб): Мінрегіон (камерально), Фонд, Вінницьке регіональне управління Фонду, Дніпропетровське регіональне управління Фонду, Львівське регіональне управління Фонду.

Критерії, які використовувались у ході аналізу:

✓ відбору об'єктів аналізу: Мінрегіон як замовник і координатор державної програми, головний розпорядник бюджетних коштів за КПКВК 2751360, 2751380, 2751420, Фонд як виконавець Державної програми, Вінницьке, Дніпропетровське та Львівське регіональні управління Фонду – як виконавці Державної програми, що забезпечують її реалізацію на місцях, і як одержувачі бюджетних коштів за КПКВК 2751380;

✓ оцінки законності, своєчасності та повноти управлінських рішень, прийнятих уповноваженими органами у процесі реалізації Державної програми: дотримання об'єктами аналізу норм законодавства; обґрунтованість, законність і своєчасність прийняття управлінських рішень з планування та використання бюджетних коштів на цю мету; обґрунтованість планування обсягів надходжень до державного бюджету від виконання позичальниками зобов'язань за кредитними договорами; обґрунтованість відбору Фондом об'єктів житлового будівництва для інвестування кредитних ресурсів; об'єктивність рейтингу молодих сімей та одиноких молодих громадян, визнаних такими, що потребують поліпшення житлових умов; стан ведення Реєстру; стан внутрішнього контролю уповноважених органів з питань аналізу;

✓ ефективності використання державних коштів, спрямованих на реалізацію Державної програми:

- продуктивності: співвідношення між фактичними результатами Державної програми і спрямованими на цю мету коштами, у т. ч. із державного бюджету; рівень забезпечення фінансовими ресурсами Державної програми у 2016 році та I півріччі 2017 року;

- результативності: рівень відповідності фактичних результатів реалізації Державної програми, у т. ч. за рахунок коштів державного бюджету, її меті та завданням; фактична кількість побудованих за рахунок пільгових довгострокових кредитів квартир молодими сім'ями та одинокими молодими громадянами; фактична кількість квартир, придбаних (побудованих) молодими сім'ями та одинокими молодими громадянами за рахунок кредитів комерційних банків і забезпечених частковою компенсацією відсоткової ставки; кількість об'єктів незавершеного будівництва, в які інвестовано кредитні ресурси Фонду, у т. ч. за рахунок кредитів, наданих з державного бюджету, в загальному обсязі будівництва; стан виконання Фондом зобов'язань перед позичальниками з виплати часткової компенсації відсоткової ставки; ступінь забезпечення пільговим довгостроковим державним кредитуванням, частковою компенсацією відсоткової ставки кредитів комерційних банків; рівень забезпечення молодих сімей та одиноких молодих громадян житлом, що придбавається на вторинному ринку; рівень досягнення цілей бюджетних

програм за КПКВК 2751380, 2751420 та виконання результативних показників, затверджених їх паспортами;

- економності: співвідношення опосередкованої вартості 1 кв. м житла з фактичною вартістю його будівництва (придбання); середній розмір кредиту, середній розмір компенсації на одного позичальника.

Методи збирання даних:

- аналіз нормативно-правових, адміністративних, розпорядчих актів та документів, що регулюють реалізацію Державної програми;
- аналіз обґрунтованості планування Мінрегіоном і Фондом видатків на ці заходи; оцінка стану надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам;
- аналіз показників фінансової та адміністративної звітності, документів первинного бухгалтерського обліку; матеріалів ЗМІ, Інтернет-видань;
- оцінка організації роботи об'єктів, що підлягають аналізу; запити і отримання письмових та усних пояснень від посадових осіб об'єктів аналізу;
- оцінка стану функціонування Реєстру в частині обліку молодих сімей та самотніх молодих громадян, які перебувають у черзі для отримання житла.

ВСТУП

Стратегією розвитку державної молодіжної політики на період до 2020 року, затвердженою Указом Президента України від 27.09.2013 № 532, пріоритетом державної молодіжної політики визнано **забезпечення житлом**.

Проте в останні роки фінансування державних програм забезпечення молоді житлом здійснювалося за залишковим принципом, а внаслідок окупації АР Крим, проведення на сході України антитерористичної операції (далі – АТО) та погіршення економічної ситуації в країні в цілому, починаючи з 2015 року бюджетні призначення на надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла (далі – пільгові державні кредити) законами про державний бюджет на відповідний рік взагалі не передбачалися. Водночас на початок 2015 року¹ на черзі для поліпшення житлових умов, без урахування АР Крим та зони проведення АТО, перебувало **657 тис. сімей** та самотніх молодих громадян, кількість яких має тенденцію до зростання.

На сьогодні джерелами фінансування Державної програми є кошти спеціального фонду державного бюджету, що виділяються на збільшення статутного капіталу Фонду, обсяг видатків за рахунок якого на надання кредитів упродовж 2013 року – I півріччя 2017 року становив **181,2 млн грн**, та кошти місцевих бюджетів – **272,7 млн гривень**. Ефективність управління та використання цих коштів є предметом дослідження у ході проведення аналізу.

¹ Дані державного статистичного спостереження за формою № 4-житлофонд (річна) «Квартирна черга та надання житлових приміщень».

1. СТАН РЕАГУВАННЯ НА ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ РАХУНКОВОЇ ПАЛАТИ

Питання реалізації Державної програми Рахунковою палатою розглядалися за результатами аудиту ефективності використання коштів, призначених на надання пільгових довгострокових кредитів та часткову компенсацію відсоткових ставок кредитів комерційних банків, що надаються молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) або придбання житла (звіт від 23.09.2014 № 19-6).

Вжиті на виконання висновків і пропозицій Рахункової палати Мінрегіоном і Фондом упродовж 2015–2016 років та I півріччя 2017 року заходи були неповними, оскільки більшість рекомендацій нормативно-організаційного характеру залишилися невиконаними, зокрема:

✓ **не удосконалено нормативно-правової бази** в сфері молодіжного житлового кредитування, а саме:

- **не внесено зміни до 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 29.05.2001 № 584 (далі – Положення № 584), у частині посилення контролю за використанням бюджетних коштів і нормативного закріплення **обов'язку регіональних управлінь Фонду/Іпотечного центру Фонду в м. Києві та Київській області (далі – РУ/ІЦ, або Регіональні управління та Іпотечний центр) укладати із замовниками договори про взаємодію у період будівництва житла, а із позичальниками – договори іпотеки майнових прав на житло і поруки; уточнення видів страхування ризиків Фонду та позичальників у період будівництва житла і виконання зобов'язань за кредитами.**

Розроблений Фондом проект постанови (надісланий Мінрегіону листом від 06.12.2016 № 1927/09.2) отримав всі погодження і на дату аналізу підготовлений для прийняття Урядом. Як наслідок, низку питань Фонд був змушений врегульовувати внутрішніми нормативними актами;

- Кабінетом Міністрів України **при внесенні змін²** до 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 2013–2017 роки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 № 488 (далі – Порядок № 488), **не враховано рекомендації Рахункової палати** щодо врегулювання умов надання кредитів за рахунок коштів статутного капіталу та механізму звітування про їх використання (в т. ч. і коштів від повернення кредитів). Ці питання і надалі унормовуються внутрішніми документами, затвердженими спостережною радою та правлінням Фонду, відсутніми у публічному доступі.

² Постанова від 01.10.2014 № 529.

Разом з тим до Порядку № 488 включено **невластивий напрям** їх витрачання **«відшкодування учасникам Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 № 1249, коштів за банківськими вкладами, що перевищують граничний розмір відшкодування коштів Фондом гарантування вкладів фізичних осіб»**, що призвело до **відволікання з жовтня 2014 року майже 10 відс.** обсягів сформованого на цей період **статутного капіталу Фонду**, про що зазначено у звіті нижче.

Довідково. Розроблений Фондом³ проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 року № 488» погоджений всіма заінтересованими міністерствами, і Мін'юстом на дату аналізу підготовлений для подання Уряду. Проте аналіз його положень засвідчив, що надання Фонду статусу відповідального виконавця бюджетної програми без зміни схеми руху коштів в частині збільшення статутного капіталу унеможлиблює фактичне її виконання і не узгоджується з чинним бюджетним законодавством;

✓ **не вирішено питання забезпечення житлом 413 із 639 позичальників Фонду**, які уклали договори про інвестування у **17 житлових об'єктів**, будівництво яких розпочато у **2003–2008** роках у дев'яти регіонах України та **станом на 01.07.2017 не завершено і потребує**, за розрахунками, **217,6 млн грн**, з них: 103 млн грн – коштів державного бюджету; **20 млн грн** – власних коштів (статутного капіталу) Фонду.

Водночас у передбачених постановою Кабінету Міністрів України від 30.11.2011 № 1231 «Про затвердження Порядку надання кредитів позичальникам Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі – Порядок № 1231) нормах щодо **зупинення зобов'язань** цих позичальників за кредитами **лише шляхом стягнення коштів із забудовників** таких об'єктів не враховано **випадків визнання банкрутами** останніх, що, як засвідчив аналіз, **унеможливило стягнення коштів.**

Довідково. Так, згідно з постановою Господарського суду Запорізької області від 16.04.2015 про визнання ТОВ «Александрійська будівельна корпорація» банкрутом, 19.11.2015 реалізовано майно на суму 13 тис. грн, що не дозволяє повернути інвестовані 19 позичальниками Фонду кредитні ресурси, призупинені зобов'язання за якими станом на 01.07.2017 становили 3271 тис. грн і відновлені із внесенням до Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб-підприємців відомостей щодо ліквідації боржника.

Як наслідок, **413 позичальників фактично опинилися або можуть опинитися в ситуації**, коли після банкрутства та ліквідації забудовника вони **змушені будуть погашати зобов'язання** за кредитами, обсяги яких станом на 01.07.2017 становили **62,9 млн грн**, з них: **43,6 млн грн** за кошти державного бюджету, **10,6 млн грн** – статутного капіталу Фонду. Крім того, позичальники втратять 24,3 млн грн власного внеску, перерахованого забудовникам у 2003–2008 роках, а також вже погашені 29,7 млн грн основної суми зобов'язань за кредитом за всіма джерелами.

³ Лист Фонду Мінрегіону від 26.05.2017 № 779/09.2.

Довідково. Згідно з рішенням наглядової ради від 07.07.2017 № 35 Фондом розроблено проект змін до постанови Кабінету Міністрів України від 30.11.2011 № 1231⁴ (отримав правовий висновок Мін'юсту) в частині вирішення погашення кредиторської заборгованості Фонду у разі, коли отриманих коштів від забудовника, який визнаний банкрутом та ліквідований у визначеному законодавством порядку, недостатньо для повернення до бюджету;

✓ **Єдиний державний реєстр громадян**, які потребують поліпшення житлових умов, функціонування якого внаслідок відсутності фінансування та зміни органів, уповноважених на його ведення,⁵ **призупинено з 01.01.2015** і до цього часу **не відновлено** внаслідок **затягування більше року**⁶ з прийняттям робочих місць реєстраторів Львівською, Полтавською, Сумською, Харківською і відмовою від їх прийняття Херсонською облдержадміністрацією. Разом з тим втрата чинності згідно з наказом Державної служби статистики України від 11.08.2015 № 185 наказу Державної служби статистики України від 07.07.2009 № 235, яким затверджено форми державного статистичного спостереження зі статистики нерухомості, у т. ч. за формою № 4-житлофонд (річна) «Квартирна черга та надання житлових приміщень», **унеможливило** встановлення фактичної кількості сімей і одиноких молодих громадян, **які перебувають на квартирному обліку**, та ускладнило планування коштів на цю мету.

Таким чином, практично всі рекомендації Рахункової палати щодо удосконалення нормативно-організаційної системи забезпечення реалізації Державної програми не виконані. Основними невирішеними і надалі залишаються питання недосконалості нормативно-правової бази забезпечення молоді житлом, функціонування Реєстру і забезпечення житлом 413 позичальників, які інвестували кошти в житлові об'єкти, будівництво яких розпочато у 2003–2008 роках і на сьогодні не завершено. Внаслідок непередбачення постановою Кабінету Міністрів України від 30.11.2011 № 1231 механізму дій у разі неможливості повернення забудовниками проблемних об'єктів інвестованих в їх будівництво коштів, 413 позичальників можуть опинитися в ситуації, коли після банкрутства та ліквідації забудовників вони змушені будуть погашати зобов'язання за кредитами, обсяги яких за всіма джерелами станом на 01.07.2017 становили 62,9 млн грн, зокрема, 43,6 млн грн – за кошти державного бюджету, за житло, яке не буде збудоване. Крім того позичальниками буде втрачено 24,3 млн грн власного внеску, перерахованого забудовникам, а також вже погашено 29,7 млн грн зобов'язань за кредитом.

⁴ Попередній лист Фонду Мінрегіону від 27.04.2017 № 638/09.2.

⁵ Згідно зі статтею 20 Закону України від 09.04.1999 № 586 «Про місцеві державні адміністрації» зі змінами, внесеними Законом України від 09.04.2015 № 320 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю та удосконалення містобудівного законодавства» повноваження із ведення Реєстру покладено на місцеві держадміністрації.

⁶ З 30.08.2016 постановою Кабінету Міністрів України від 21.09.1998 № 1482 «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» в ред. постанови Кабінету Міністрів України від 23.08.2016 № 538 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21 вересня 1998 р. № 1482» врегульовано порядок передачі державного майна зі сфери управління одного органу до іншого.

2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ПРОГРАМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ НА 2013–2017 РОКИ

Відповідно до статті 47 Конституції України держава гарантує реалізацію права громадян України на житло і зобов'язана створювати умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, а громадянам, які потребують соціального захисту, надати житло безоплатно або за доступну для них плату.

Основні засади, принципи і механізми забезпечення молоді житлом визначені Законом України від 05.02.1993 № 2998 «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» (далі – Закон № 2998), згідно з яким держава забезпечує молодим громадянам віком від 14 до 35 років рівне з іншими громадянами право на житло, сприяє молодіжному житловому будівництву, створенню молодіжних житлових комплексів тощо.

Згідно зі статтею 10 Закону № 2998 **молоді сім'ї, одинокі молоді громадяни, неповні сім'ї та молоді вчені віком до 35 років мають право на одержання за рахунок бюджетних коштів пільгових державних кредитів на будівництво та придбання жилих будинків і квартир з відсотковою ставкою три відс. річних від суми заборгованості по кредиту та додаткових державних гарантій у вигляді пільг для сімей з дітьми: звільнення від сплати відсотків за користування кредитом у разі наявності однієї дитини; погашення 25 відс. суми зобов'язань по кредиту – двох дітей та 50 відс. – трьох і більше дітей.**

Крім того, відповідно до норм чинного законодавства впродовж 2015–2017 років Положення № 584 і порядки надання кредитів за рахунок власних коштів Фонду доповнено положеннями, згідно з якими **військовослужбовців (з початку і до закінчення особливого періоду); резервістів і військовозобов'язаних (з дати призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби) звільнено від сплати відсотків і пені за пільговим державним кредитом; громадян України, які зареєстровані та постійно проживають або переселилися з населених пунктів, де проводиться АТО, – від сплати пені⁷, а членів сімей загиблих учасників АТО⁸ – від погашення остаточних зобов'язань за кредитом.** Зокрема, за даними Фонду станом на 01.07.2017 **11** позичальникам з числа військовослужбовців і членів їх сімей надано **327 тис. грн пільг** зі сплати зобов'язань за кредитами за рахунок власних коштів на суму **4336,8 тис. гривень.**

Аналіз засвідчив, що впродовж останніх десятиліть **забезпечення молоді житлом здійснювалося в рамках державних цільових програм, що послідовно затверджувалися Кабінетом Міністрів України на кожний наступний період, проте у повному обсязі, через недостатність фінансування із**

⁷ В частині власних коштів також зменшено плату за користування кредитом до 0,01 відс. річних.

⁸ Лише згідно з Положенням № 584.

державного бюджету, не виконувалися, оскільки містили норму щодо передбачення коштів для їх виконання, виходячи з можливостей державного бюджету, а саме:

- Державної програми забезпечення молоді житлом **на 2002–2012 роки**, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.07.2002 № 1089;

- Державної програми забезпечення молоді житлом **на 2013–2017 роки**, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 24.10.2012 № 967;

Довідково. На час аналізу єдиною чинною державною програмою з цього питання, що діятиме у наступні роки, є комплексна Державна цільова соціальна програма “Молодь України” на 2016–2020 роки, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 18.02.2016 № 148, одним із пріоритетних завдань якої визначено забезпечення ефективного виконання державних і регіональних програм з метою забезпечення молоді житлом, насамперед осіб з особливими потребами, молодих сімей, що мають у своєму складі учасників АТО, у т. ч. загиблих. Згідно з паспортом цієї програми її державним замовником і керівником, на відміну від попередніх (Мінрегіон), визначено Мінмолодьспорт, а завдання і заходи в цій сфері за рахунок коштів державного (1250 тис. грн) і місцевих (1204,32 тис. грн) бюджетів передбачають лише проведення аналізу законодавства та вдосконалення існуючих державних і регіональних програм шляхом проведення конференцій, семінарів, тренінгів різного рівня; видання інформаційних і методичних матеріалів; розміщення соціальних роликів і реклами, що лише опосередковано впливатиме на рівень забезпечення молоді житлом.

Державною програмою забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки:

✓ до шляхів розв’язання проблеми **віднесено нормативно-правове удосконалення існуючого механізму кредитування будівництва і придбання житла для молодих сімей та одиноких молодих громадян; залучення інвестицій у молодіжне житлове будівництво та зменшення вартості будівництва для молоді;**

✓ **визначено обсяги її фінансування за джерелами та роками на загальну суму 5460 млн грн, що дозволить реалізувати різні механізми забезпечення житлом 16755 молодих сімей та одиноких молодих громадян і збудувати 1047,2 тис. кв. м житла.** За рахунок цих коштів згідно з додатком 2 до Державної програми впродовж 2013–2017 років передбачено надати **14255 пільгових довготермінових кредитів** на загальну суму **5188 млн грн**, у т. ч. за рахунок державного бюджету – **3004 млн грн**, місцевих бюджетів – **1638 млн грн**, інших джерел – **546 млн грн**, і **2500 молодим сім’ям** (щорічно по 500 сімей) – можливість здійснювати за рахунок коштів державного бюджету (272 млн грн) часткову компенсацію відсоткової ставки кредитів комерційних банків, наданих на будівництво (реконструкцію) і придбання житла.

Механізми використання бюджетних коштів на реалізацію завдань і заходів Державної програми визначені:

✓ **нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України:** Положенням № 584, Порядком № 1231, Порядком часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім’ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 № 853 (далі – Порядок № 853), і Порядком № 488;

✓ **внутрішніми документами**, затвердженими спостережною (наглядовою) радою і правлінням Фонду, в частині використання власних коштів Фонду, а саме:

❖ **Порядком використання власних коштів** (коштів статутного капіталу) Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі – Порядок використання власних коштів), затвердженим рішенням спостережної ради від 21.10.2013 № 30, із змінами та доповненнями; у ред. від 28.01.2016 № 32 та від 21.10.2016 № 33 – **надання переваг** у отриманні кредиту молодим сім'ям, в яких один із членів сім'ї (чоловік або дружина) брали безпосередню участь в АТО та/або у забезпеченні її проведення, сім'ям загиблих учасників АТО, а також кандидатам в позичальники, які бажають отримати житло площею, меншою за нормативну; в ред. від 07.07.2017 № 35;

❖ **Положенням про порядок надання пільгових довготермінових кредитів** на будівництво (реконструкцію) і придбання житла молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам, які згідно із законодавством визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов, за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу) Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі – Порядок надання пільгових кредитів), затвердженого рішенням правління Фонду у ред. від 14.05.2013 № 32, із змінами та доповненнями; в нових редакціях від: 17.02.2016 № 10; від 09.11.2016 № 92; від 15.06.2017 № 53;

❖ **Порядком формування Переліку об'єктів житлового будівництва**, на будівництво (реконструкцію) житла у яких можуть спрямовуватись кредитні ресурси Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», затвердженим рішенням правління Фонду від 14.08.2015 № 63 (далі – Порядок № 63), згідно з яким, зокрема, визначено **критерії** відбору об'єктів⁹, вимоги до забудовників (характеристика об'єкта будівництва, фінансовий стан забудовника, наявність документів, необхідних для будівництва згідно з нормами чинного законодавства, та умови укладання договору про співпрацю із забудовниками).

Фактично Державна програма, починаючи з 2015 року, **виконувалася в частині надання пільгового державного кредиту** за рахунок коштів **місцевих бюджетів згідно з Положенням № 584** і власних коштів (статутного капіталу) Фонду. Крім того, в рамках її реалізації Фонд здійснював обслуговування раніше укладених за рахунок коштів державного бюджету

⁹ Зокрема, будівництво об'єкта організаціями молодіжних житлових комплексів – членами Всеукраїнської асоціації «Укрмолодьжитло» та/або замовниками, які мають досвід роботи з коштами державного та/або місцевих бюджетів для надання пільгових державних кредитів, та/або які спроможні гарантувати виконання своїх договірних зобов'язань за рахунок потужної матеріально-технічної бази; розташування об'єкта в існуючій забудові; планування квартир і загальна площа максимально привабливі для позичальників; максимальне забезпечення інвестиціями з різних джерел фінансування; термін будівництва, що не перевищує нормативний або проектний.

згідно з Положенням № 584 і Порядком № 1231 договорів на надання пільгового державного кредиту та Порядком № 853 договорів на часткову компенсацію відсоткової ставки кредитів комерційних банків.

Аналіз нормативно-правового забезпечення Державної програми засвідчив окремі проблеми, що впливають на стан її реалізації, а саме:

✓ **Рекомендації** парламентських слухань про становище молоді в Україні на тему: «Ціннісні орієнтації сучасної української молоді», затверджені Постановою Верховної Ради України від 23.02.2017 № 1908, **не виконано:**

- **Верховною Радою України** – в частині схвалення змін до **Державного бюджету України на 2017 рік** щодо забезпечення фінансування бюджетної програми «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» згідно з обсягами, визначеними Державною програмою.

Довідково. Проект Закону України «Про внесення змін до Додатка № 3 та Додатка № 4 до Закону України «Про Державний бюджет України на 2017 рік», зареєстрований 26.05.2017 за № 6515, що передбачає внесення змін до Додатка № 4 «Повернення кредитів до Державного бюджету України та розподіл надання кредитів з Державного бюджету України в 2017 році» в частині встановлення видатків на цю бюджетну програму в обсязі 1 млрд грн, Верховною Радою України 03.10.2017 знятий з розгляду;

- **Кабінетом Міністрів України** – в частині затвердження до 01.09.2017 і на дату підготовки Звіту **Державної програми на 2018–2022 роки.**

Довідково. Розроблений Фондом проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки», згідно з яким запропоновано продовжити реалізацію Державної програми до 2020 року без зміни обсягів фінансування (5460 млн грн), а її реалізацію здійснювати з урахуванням змін, що мають бути внесені до Положення № 584, листом від 06.12.2016 № 1927/09.2 надіслано Мінрегіону. За інформацією Мінрегіону, отриманою під час обговорення проекту звіту, зазначений проект отримав всі погодження і наразі **уточнюється** в частині обсягів фінансування програми;

✓ **внутрішня нормативна база Фонду з питань використання власних коштів (статутного капіталу) на житлове кредитування молоді, порівняно з Положенням № 584, містить істотні відмінності, що, зокрема:**

- **спрощують процедуру набуття права на отримання кредиту, згідно з якою до умов його надання віднесено перебування кандидата на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, незалежно від місця реєстрації¹⁰** (з 28.01.2016), підтвердження платоспроможності та внесення **обов'язкового власного внеску (не менш як 10 відс. вартості будівництва чи придбання житла та вартості понаднормативної площі об'єкта кредитування).** Так, позичальник ІЦ Фонду З. отримав кредит у розмірі 661,5 тис. грн, як такий, що постійно проживав у селі і потребував поліпшення житлових умов, на підставі довідки Засульської сільської ради Недригайлівського району Сумської області, однак згідно з анкетною фактично працював і проживав у м. Києві;

¹⁰ На відміну від Положення № 584, згідно із змістом якого однією з умов надання пільгового державного кредиту є перебування громадянина на квартирному обліку згідно з чинним житловим законодавством.

- **сприяють наближенню розміру кредиту до фактичної вартості житла** завдяки застосуванню при його розрахунку вартості 1 кв. м житла за **найменшим показником експертної оцінки** або договірної вартості **проти опосередкованої його вартості** за даними Мінрегіону¹¹, передбаченої Положенням № 584. Запропоновані Фондом зміни також передбачають застосування експертної оцінки або договірної вартості житла для розрахунку кредиту;

- створюють **більш привабливі умови надання кредитів** на відміну від іпотечного кредитування комерційних банків. Цьому сприяло **скасування**¹² у **2015 році** правлінням Фонду при визначенні **розміру відсоткової ставки** за кредитом **повної залежності** від облікової ставки НБУ у зв'язку з її значним збільшенням¹³, що було **вимушеною дією**, оскільки супроводжувалося зниженням платоспроможності потенційних позичальників Фонду і, як наслідок, попиту на кредити за рахунок його власних коштів. Однак діюча у 2016–2017 роках відсоткова ставка, яка є фіксованою впродовж усього терміну (**14,1 відс. річних проти 3 відс.** згідно з Положенням № 584 для позичальників, що не мають дітей, і **безоплатно** для сімей з дітьми), є **достатньо високою**, що на тлі **зниження загальної купівельної спроможності населення**¹⁴ зменшує **доступність таких кредитів** для більшості молодих громадян. Як свідчать результати аналізу, здебільшого такі кредити **отримувала молодь із високим рівнем доходів**, про що зазначено у звіті нижче;

- передбачають **спрямування коштів**, що **повертаються** від погашення кредитів, на **надання кредитів фізичним і юридичним особам**, у т. ч. об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, терміном **до 10 років**, з відсотковою ставкою, встановленою правлінням Фонду у розмірі, що не перевищує облікову ставку НБУ, та додатковою не більше 3 відс. річних, з них **30 відс. обсягів – працівникам Фонду** із стажем роботи **не менше двох років**, які успішно виконують службові обов'язки, платоспроможні та потребують поліпшення житлових умов, **незалежно від віку на час роботи у Фонді (3 відс. річних зобов'язань за кредитом розміром 90 відс. вартості житла за фактичною площею терміном до 20 років)**, а з **дати звільнення – на загальних підставах**. Рішенням правління Фонду від 23.02.2016 № 12 ліміт на цю мету встановлено на 2016 рік у сумі **2550 тис. грн**, або **вдвічі менше** за обсяги 2015 року, на 2017 рік не затверджено;

¹¹ Відповідно до наказу Мінрегіону від 03.05.2017 № 102 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» станом на 01.04.2017 цей показник у середньому по Україні становив 10312 грн за 1 кв. м, а у м. Києві – 12128 грн за 1 кв. м.

¹² Розмір відсоткової ставки до змін, внесених рішенням правління Фонду від 28.04.2015 № 33 до Порядку надання пільгових кредитів, встановлювався у розмірі облікової ставки НБУ на день надання кредиту плюс 3 відс. річних.

¹³ З 13.11.14 – 14 відс., 06.02.15 – 19,5 відс., 04.03.15 – 30 відс., 26.05.17 – 12,5 відсотка.

¹⁴ За прогнозом Міжнародного рейтингового агентства Moody's ВВП на душу населення в Україні на 2017–2018 роки становитиме трохи більше 2 тис. дол. США, що у 2–4 рази менше, порівняно з іншими країнами СНД (у Казахстані – понад 8 тис. дол. США, Білорусі – 6 тис. дол. США, Азербайджані – 4 тис. дол. США).

✓ норми Положення № 584 є **недосконалими** в частині:

- визначення понять консультаційного центру, забудовника, об'єкта кредитування, індивідуального житлового будинку, пенсійного віку, назви документа про присвоєння ідентифікаційного номера; встановлення періодичності щоквартального платежу позичальника за кредитом, які є **застарілими і не відповідають** чинному законодавству (пункти 2, 16);

- встановлення додаткової нормативної площі на сім'ю – 20 кв. м (пункт 20), що майже **вдвічі перевищує аналогічний показник**, визначений Державною програмою (10,5 кв. м);

- використання коштів, що сплачуються в рахунок погашення кредитів, наданих з державного бюджету, і пені (пункт 33), які **не приведено у відповідність** із нормативними актами, що передбачають спрямування цих коштів на формування статутного капіталу Фонду;

- неможливості реалізації норм про спрямування **6 відс.** асигнувань, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на фінансування витрат Фонду, пов'язаних з їх наданням та обслуговуванням у повному обсязі, у зв'язку з непередбаченням, починаючи з 2015 року, законами про державний бюджет на відповідний рік видатків на надання пільгових державних кредитів. Унаслідок цього щорічні бюджетні призначення на фінансову підтримку Фонду за КПКВК 2751370 упродовж трьох останніх років залишаються незмінними (**6850 тис. гривень**). Як встановлено аналізом, надходження до Фонду для забезпечення його статутної діяльності за рахунок усіх джерел у 2016 році становили **38720,9 тис. грн**, з них **17,7 відс.** – кошти державного бюджету за КПКВК 2751370, **решта – доходи**, отримані Фондом від здійснення статутної діяльності, за I півріччя 2017 року – **24604,7 тис. грн** і 13,9 відс. відповідно.

Довідково. Розроблений Фондом проект змін до Положення № 584 (лист від 06.12.2016 № 1927/09.2) передбачає усунення всіх вище зазначених недоліків шляхом виключення пункту 33 і коригування змісту пункту 38 в частині передбачення коштів на фінансування витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням пільгових державних кредитів у розмірі 6 відс. суми залишку зобов'язань з погашення кредитів, отриманих з відповідних бюджетів.

Таким чином, нормативно-правове забезпечення виконання Державної програми за рахунок коштів державного бюджету залишається недосконалим, Кабінет Міністрів України не визначився із її продовженням на наступні роки. Положення № 584 є недосконалим, більшість його норм не відповідають чинному законодавству, містить недоліки і правові прогалини, що призводять до здорожчання пільгових державних кредитів для молоді. Внутрішня нормативна база Фонду з питань використання власних коштів (статутного капіталу), на відміну від Положення № 584, постійно вдосконалюється. Однак через її суттєві відмінності від норм Положення № 584, зокрема у частині розміру відсоткової ставки за кредитом та відсутності пільг для сімей з дітьми, знижується доступність таких кредитів для більшості молодих громадян, а також встановлюються більш доступні умови кредитування для працівників Фонду незалежно від віку та без обмеження нормативної площі.

3. ОРГАНІЗАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ПРОГРАМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ НА 2013–2017 РОКИ

Реалізація виконання Державної програми здійснюється Мінрегіоном, Фондом і його РУ/Щ із залученням комерційних банків, страхових компаній, підрядних та будівельних організацій.

✓ **Мінрегіон** згідно з Положенням, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 30.04.2014 № 197, є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, який забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства, і в частині питань, охоплених аналізом, є **замовником-координатором** і виконавцем Державної програми і **головним розпорядником бюджетних коштів** за КПКВК 2751380, 2751360, 2751420 (Закони України від 25.12.2015 № 928 «Про Державний бюджет України на 2016 рік» (далі – Закон № 928) і від 21.12.2016 № 1801 «Про Державний бюджет України на 2017 рік» (далі – Закон № 1801);

✓ **Фонд** відповідно до Статуту, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2000 № 1604, є **державною спеціалізованою фінансовою установою**, заснованою державою в особі Кабінету Міністрів України¹⁵ з метою сприяння проведенню державної житлової політики, виконання державних програм забезпечення молоді житлом тощо, яка в межах питань, охоплених аналізом, **виконує заходи Державної програми**, здійснює контроль і звітує Кабінету Міністрів України про стан її виконання.

Аналізом встановлено, що Фонд внесений до Державного реєстру фінансових установ у графу «тип установи» за позицією «інша кредитна установа» із зареєстрованим розміром статутного капіталу у сумі **301355 тис. грн**, фактично сплачено – **252232,109 тис. грн**, має чинні свідоцтва та ліцензії для провадження діяльності, видані Національною комісією, що здійснює регулювання ринків фінансових послуг України, отримав від аудиторської фірми ТОВ «Консалтинг Лтд» (м. Київ) умовно-позитивний аудиторський висновок щодо фінансової звітності Фонду за 2016 рік. Водночас Фонд як неприбуткова установа складає збалансований за доходами і видатками кошторис та звіт про його виконання. Масштаб його повноважень у сфері житлової політики, визначених Статутом, набагато ширший за питання забезпечення молоді житлом, оскільки охоплює всі верстви населення та юридичних осіб, на що звертала увагу Рахункова палата під час проведення попереднього контрольного заходу, проте назву Фонду не уточнено.

Довідково. У ході аналізу встановлено неможливість внаслідок дії об'єктивних обставин проведення інвентаризації активів і зобов'язань Донецького, Луганського, в АР Крим і м. Севастополі РУ на загальну суму 163,3 млн грн, або 14,6 відс. валюти балансу.

¹⁵ Розпорядженням від 09.11.2011 №1114-р цілісний майновий комплекс віднесено до сфери управління Мінрегіону.

Органами управління Фонду є:

- **спостережна (наглядова) рада**¹⁶, що діє на громадських засадах (голова – перший заступник Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства Негода В. А.) і здійснює контроль за діяльністю Фонду та виконанням його завдань, зокрема затверджує організаційну структуру, річні звіти та рішення правління Фонду, річний розподіл коштів державного бюджету на кредитування, погоджений з головним розпорядником бюджетних коштів, зведений кошторис Фонду для забезпечення його статутної діяльності, порядки здійснення внутрішнього аудиту, спрямування доходів та використання власних коштів. Аналіз засвідчив, що у 2016 році відбулося **три** її засідання, у 2017 році – **одне (07.07.2017)**. Однак мали місце **випадки неналежного виконання** окремими її членами своїх обов'язків. Так, на I засіданні (28.01.2016) **4 із 14** присутніх членів спостережної ради передали свої повноваження **щодо голосування голові та секретарю**, 21.10.2016 – **4 із 13**, 02.12.2016 – **5 із 12**, 07.07.2017 – **8 із 16**, що свідчить про наявність певних недоліків у її роботі;

- **правління Фонду є виконавчим органом Фонду**, яке в своїй діяльності підзвітне та підконтрольне спостережній раді Фонду і згідно з п. 16 Статуту, зокрема, забезпечує організацію надання кредитів, їх подальше обслуговування, цільове та ефективне використання і своєчасне повернення. У 2016 році відбулося **116 його засідань**, упродовж I півріччя 2017 року – **59 засідань**.

Правління Фонду (рішення від 29.07.2010 № 25 у ред. від 14.08.2015 № 63) **свої повноваження** в частині прийняття рішення **про проведення кредитних та/або інвестиційних операцій**, у т. ч. за рішеннями, надісланими РУ/Щ (щодо надання кредиту, часткової компенсації відсоткової ставки), розгляду питань реалізації державних програм з надання державної підтримки для будівництва і придбання доступного житла **делегувало кредитному комітету Фонду**, який є колегіальним, оперативним і постійно діючим органом. Водночас на дату аналізу, як і під час проведення попереднього контрольного заходу, Рахунковою палатою вказувалося **на відсутність врегулювання** цього питання у Статуті;

- **23 регіональні управління та Іпотечний центр в м. Києві та Київській області** Фонду згідно з Типовими положеннями про них, затвердженими рішеннями спостережної ради від 18.04.2013 № 29 та від 21.10.2016 № 33, є юридичними особами та підрозділами Фонду, які діють у межах його Статуту на підставі затверджених положень і делегованих повноважень, з метою **виконання Державної програми, яка є пріоритетною у діяльності Фонду**, і є **одержувачами бюджетних коштів** за КПКВК 2751380.

Слід зазначити, що **запровадження Фондом** з метою розширення сфери діяльності та підвищення ефективності реалізації державних програм

¹⁶ Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2016 № 742, якою внесено зміни до Статуту Фонду, змінено назву на «наглядову раду» без зміни повноважень.

фінансування будівництва у 2016 році, I півріччі 2017 року **трьох фондів фінансування будівництва**¹⁷ (далі – ФФБ) виду «А» «Кременчук № 1», «Полтава № 2» і «Гадяч № 1» дозволило **забезпечити контроль** за процесом будівництва та **здешевити вартість 1 кв. м житла** (від 6,6 до 8,2 тис. грн), що є **нижчою за опосередковану**, встановлену наказом Мінрегіону для Полтавської області станом на 01.04.2017 (**9,3 тис. гривень**).

Державна програма здійснювалася в умовах постійного недофінансування, впливу факторів зовнішніх ризиків та супроводжувалася окремими організаційними недоліками і прийняттям неефективних управлінських рішень органами, задіяними у процесі реалізації Державної програми, що гальмували її виконання, зокрема:

✓ **на третьому році реалізації Державної програми припинено виділення із державного бюджету коштів на надання пільгових державних кредитів (КПКВК 2751390 «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла»)**, що було основним джерелом її фінансування, внаслідок чого **більш як 15,5 тис. молодих сімей** не забезпечені житлом;

✓ **віднесення Фондом коштів статутного капіталу до інших джерел фінансування Державної програми при оцінці стану її виконання (щорічний звіт Кабінету Міністрів України) є необґрунтованим, оскільки ілюструє відсторонення держави від житлових проблем молоді. Проте фактично держава щорічно спрямовує із державного бюджету кошти, що повертаються від погашення пільгових державних кредитів, отриманих згідно з Положенням № 584 у минулих роках, на збільшення статутного капіталу Фонду з подальшим їх спрямуванням на виконання Державної програми;**

✓ **втрата у зв'язку з тимчасовою окупацією території АР Крим, м. Севастополя та проведення АТО на сході України оригіналів документів та майна РУ в АР Крим, м. Севастополі, Донецькій, Луганській областях унеможливила проведення позовної роботи і, як наслідок, призвела до недоотримання державним бюджетом коштів від повернення наданих кредитів, які є одним із джерел фінансування Державної програми.**

Довідково. Відновлені у звітності за 2015 рік фінансові зобов'язання по РУ в АР Крим та м. Севастополі в сумах, що утворилися станом на 01.04.2014, становили за КПКВК 2751390 за загальним фондом (дебіторська заборгованість – 22 млн грн, кредиторська заборгованість – 31,3 млн грн.); спеціальним фондом (4,4 млн грн і 1,5 млн грн відповідно), є децю некоректними.

Водночас **прийняття правлінням Фонду рішення від 16.03.2015 № 22 щодо відновлення роботи цих управлінь у містах Миколаєві та Херсоні було недоцільним**, що підтверджено низькою результативністю їх роботи. Так, за цей період до них звернулося **14 позичальників**, отримано від повернення кредитів **560 тис. грн**, а на їх утримання за КПКВК 2751370 «Фінансова

¹⁷ Правлінням Фонду (рішення від 31.08.2016 № 67) затверджено Типові правила ФФБ у новій редакції.

підтримка Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву» використано **304 тис. грн**, і, як встановлено Службою внутрішнього контролю та аудиту Фонду, в окремих випадках необґрунтовано та з порушенням законодавства;

✓ **внаслідок розпочатої у 2014–2015 роках процедури ліквідації восьми банків** (ПАТ «Терра Банк», ПАТ «Автокразбанк», ПАТ «КБ «Південкомбанк», АТ «Імексбанк», ПАТ «Енергобанк», АТ «Єврогазбанк», ПАТ «АКБ «Базис», ПАТ Банк «Меркурій»), **в яких обслуговувалися Фонд, дев'ять РУ та ІЦ, станом на 01.08.2017 не повернено коштів**, отриманих від позичальників у рахунок погашення кредитів та виділених на утримання Фонду, на загальну суму **2,9 млн грн**, з яких: 30,6 відс. – державного бюджету, 21,1 відс. – статутного капіталу Фонду. Аналіз свідчить, що продовження у черговий раз **процедури ліквідації майже всіх банків до кінця 2017 року і травня-червня 2018 року та включення вимог ІЦ і Дніпропетровського РУ до четвертої черги кредиторів, а решти РУ – до сьомої черги, свідчить про високий рівень ризику повернення коштів;**

✓ унаслідок **неналежного ставлення окремих комерційних банків до звернень Фонду щодо надання інформації для проведення інвентаризації діючих станом на 01.04.2015 договорів** про надання часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків (далі – договори часткової компенсації) її результати були **неповними, хоча і дозволили скоротити кількість договорів щонайменше на 8 відс.** у зв'язку із їх розірванням. Зокрема, надана ПАТ «Банк «Фінанси та Кредит» і ПАТ «Кредобанк» інформація, у зв'язку з коливанням курсу валют впродовж 2003–2015 років, не дозволяла РУ/ІЦ самостійно визначити фактичні суми сплати позичальниками основної суми кредиту та відсотків за його користування у гривневому еквіваленті. Банки ПАТ «Альфа-Банк», ПАТ «Укрсоцбанк», ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» АТ «УкрСиббанк» і ПАТ КБ «Надра» надали лише часткову інформацію окремим РУ, а ПАТ «Приватбанк», ПАТ КБ «Правекс-банк», ПАТ «Дельта банк» і ПАТ «ВТБ Банк» відмовили в її наданні, посилаючись на банківську таємницю;

✓ **позовна робота Фонду та РУ/ІЦ не мала значної результативності**, що пов'язано здебільшого з перенесенням термінів розгляду справ судами. Впродовж 2016 року за результатами розгляду **124 справ** у судах першої інстанції підлягало стягненню на користь РУ/ІЦ **3554,3 тис. грн, або 19,6 відс.** сум, заявлених до стягнення. При цьому майже третину із загальної кількості справ, що розглядалися впродовж 2016 року, переважно з метою стягнення заборгованості за кредитами із позичальників, перенесено на 2017 рік. Аналогічна ситуація мала місце і в I півріччі 2017 року. Разом з тим неухвалення Фондом щоквартальної звітності РУ/ІЦ про стан їх позовної роботи¹⁸ дозволило окремим із них завищувати результативні показники щодо кількості справ і сум, що підлягають стягненню. Так, ІЦ у звіті (ф. № 4-ПР) за

¹⁸ Рішенням правління Фонду від 28.09.2017 № 91 доручено юридичному управлінню проводити щоквартальний аналіз поданої РУ/ІЦ звітності.

2016 рік вказав дані щодо справ, рішення за якими прийнято у 2013–2015 роках, що призвело до завищення показників у 6,3 раза (69 проти 11 справ);

✓ **створена Фондом централізована комплексна система управління фінансовою установою** на базі спеціалізованого програмного продукту «1С: Підприємство (Версія 8)» (далі – ЦКС) і **введена в промислову експлуатацію** наказом голови правління Фонду від 30.12.2015 № 86/9 за такими розділами: Рейтинг, Об'єкти фінансування, Здешевлення вартості іпотечних кредитів, Доступне житло, Фінанси, Звітність (за винятком розділу Кредитні операції, за яким проведено звірку та коригування залишків за позичальниками у розрізі програм кредитування станом на 30.09.2016) забезпечила **уніфікацію порядку надання кредитів**, нарахування сум зобов'язань за ними **у розрізі джерел та нормативно-правових актів** (за винятком виплати часткової компенсації) і **відстеження стану їх повернення позичальниками**. На дату аналізу технічні можливості ЦКС дозволяли **сформувати звітність щодо кредитного портфеля позичальників**, проте його доопрацювання **остаточно не завершено**, внесення окремих даних потребує втручання користувача та наступної звірки показників в ручному режимі, не доопрацьовано низку блоків ЦКС, зокрема нарахування пільг за періодами. Після набрання чинності **Указом Президента України** від 15.05.2017 № 133 щодо застосування спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій), зокрема програмного забезпечення на базі 1С¹⁹, **унеможливлено подальше використання майже повністю доопрацьованого комплексу**, на створення і адміністрування якого **Фонд станом на 01.07.2017 витратив 994,8 тис. грн** власних доходів. Мінрегіоном і СБУ рекомендовано Фонду перейти **на інший програмний продукт**. У той же час вартість заміни ЦКС на базі 1С на інший програмний продукт (проект АБС з Unity-Bars і 1С-Про ТОВ Інтелект-Сервіс), за розрахунками Фонду²⁰, коштуватиме щонайменше **5,6 млн грн** для ведення обліку фінансових операцій, в т. ч. кредитних (вартість ліцензій, технічного завдання, розробка і впровадження тощо), що через обмеженість фінансових ресурсів **ускладнює швидке відновлення функціонування ЦКС**;

✓ Мінрегіон і Фонд не забезпечили повною мірою обґрунтованого планування **показників повернення кредитів** до державного бюджету за **КПКВК 2751360**, які у 2016 році **занижені на 26,5 відс.** (при плані 24000 тис. грн надійшло **30350,4 тис. грн**) і не враховували пропозицій РУ/Щ, а у **2017 році** передбачали непропорційне у розрізі місяців надходження сум від повернення кредитів у зв'язку з віднесенням річної суми достроково погашених кредитів на I квартал 2017 року, що призвело до їх недовиконання у I півріччі (при плані 17300 тис. грн надійшло **13116,6 тис. грн**);

✓ **прийняття Фондом/РУ окремих рішень** щодо зменшення сум кредитів, наданих позичальникам за кошти державного та місцевого бюджетів у 2014–2015 роках на будівництво житла, у зв'язку із зменшенням **площі**

¹⁹ Введено в дію рішенням РНБО від 28.04.2017.

²⁰ Проект додаткового бюджетного запиту за КПКВК 2751370 на 2018 рік.

побудованого житла згідно з технічним паспортом, ніж це передбачено умовами кредитних договорів, зумовило неефективне використання кредитних ресурсів понад два роки у значних обсягах, зокрема Дніпропетровським (380,4 тис. грн, чотири позичальники) і Миколаївським РУ (128,3 тис. грн, 23 позичальники);

✓ РУ/Щ, за відсутності достатнього внутрішнього контролю з боку Фонду, не забезпечили коректне формування показників внутрішньої та бюджетної звітності за ф.7 у частині дебіторської та кредиторської заборгованості за КПКВК 2751390, що зумовило заниження/завищення її обсягів. Так, станом на 01.07.2017 обсяги кредиторської заборгованості чотирма РУ (Івано-Франківське, Луганське, в АР Крим і м. Севастополі, Хмельницьке) завищені на 6,5 млн грн, а Щ і Донецьким РУ, навпаки, занижені на 54,5 млн грн, з них 50,6 млн грн – Щ внаслідок її невідображення в попередніх звітних періодах за спеціальним фондом державного бюджету. Заниження обсягів дебіторської заборгованості на початок 2017 року і станом на 01.07.2017, за поясненням головного бухгалтера Фонду, пов'язане з різним тлумаченням регіональними органами Державної казначейської служби України (далі – ДКСУ) норм пункту 3.7 наказу Мініфіну від 24.01.2012 №44 «Про затвердження Порядку складання бюджетної звітності розпорядниками та одержувачами бюджетних коштів, звітності фондами загальнообов'язкового державного соціального і пенсійного страхування» в ред. від 31.12.2015 № 1308 (13 РУ дебіторську і кредиторську заборгованість відображали в однакових обсягах).

Таким чином, реалізація Державної програми відбувалася в умовах недостатнього фінансування з державного бюджету видатків на надання пільгових державних кредитів, банкрутства забудовників і банків, що призвели до відтермінування введення об'єктів в експлуатацію та втрати коштів Фонду і позичальників. За таких умов і через певні недоліки у діяльності органів, що забезпечували організацію виконання Державної програми, вжиті заходи були недостатніми. За відсутності належного внутрішнього контролю з боку Фонду, його регіональні управління та Іпотечний центр не забезпечили коректне формування показників внутрішньої та бюджетної звітності у частині обліку дебіторської та кредиторської заборгованості за КПКВК 2751390, ведення позовної роботи, що призвело до завищення/заниження відповідних показників у звітності.

3.1. Оцінка стану формування статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»

Згідно зі змістом пунктів 1 та 10 Статуту Фонду, для забезпечення його статутної діяльності, за рахунок внесків засновника в особі Кабінету Міністрів України створюється статутний капітал, розмір якого починаючи з 2009 року збільшувався ним дев'ять разів шляхом прийняття постанов про внесення змін

до Статуту і на дату аналізу становив 301355 тис. грн, що в **11,5** разів вище його початкового обсягу, що свідчить про невизначеність Уряду щодо остаточного його розміру. **Джерела** збільшення статутного капіталу були **сталими** та визначалися відповідно до Бюджетного кодексу України (частини перша та пункт 14 частини четвертої статті 30, підпункт «д» пункту 9 частини першої статті 87).

З урахуванням зазначеного **Мінрегіону** як головному розпоряднику за **КПКВК 2751420** за спеціальним фондом державного бюджету Законом України «Про Державний бюджет України на 2016 рік» **бюджетні призначення** затверджені у сумі **24000 тис. грн**, Законом України «Про Державний бюджет України на 2017 рік» – **28000 тис. грн**, які повністю відповідали обсягам бюджетних призначень за **КПКВК 2751360**.

Аналіз засвідчив, що схема спрямування коштів на формування статутного капіталу Фонду та їх використання, на відміну від решти бюджетних програм, в рамках яких здійснюється **реалізація Державної програми**, передбачає їх використання **поза казначейським** обслуговуванням і **не змінилася з 2009 року**. Це, враховуючи норми порядку використання власних коштів, створило умови спрямування їх не лише на реалізацію Державної програми, а й на інші напрями.

Довідково. Зазначена схема включає спрямування за розподілами Мінрегіону бюджетних асигнувань за КПКВК 2751420 на його реєстраційний рахунок, відкритий в ДКСУ, з наступним перерахуванням отриманих сум на підставі платіжних доручень на відкритий в ДКСУ небюджетний рахунок Фонду (балансовий рахунок № 3712 «Рахунки інших клієнтів ДКСУ») з подальшим їх використанням для надання позичальникам кредитів на умовах, визначених правлінням Фонду. Відповідно до кредитних договорів, укладених між Фондом в особі РУ/Ц та позичальником, суми від повернення кредиту та сплати відсотків за його користування зараховуються на рахунок Фонду, відкритий в ПАТ АБ «Укргазбанк».

За цією схемою на формування статутного капіталу Фонду впродовж 2009–2016 років і I півріччя 2017 року зі спеціального фонду державного бюджету безповоротно **спрямовано 252232 тис. грн**, з них у 2016 році – 24000 тис. грн, у I півріччі 2017 року – 7000 тис. гривень.

Аналіз засвідчив, що **формування та використання** статутного капіталу Фонду у 2016 році та I півріччі 2017 року **супроводжувалося низкою взаємопов'язаних проблем організаційного і нормативного характеру**, що мали місце також і у попередніх роках, та які призвели до виникнення **бюджетних правопорушень**, зумовили **неефективне використання коштів спеціального фонду державного бюджету**, які є джерелом формування статутного капіталу Фонду, **унеможливили у 2016 році досягнення запланованих показників** бюджетної програми за КПКВК 2751420, визначених її паспортом, а у 2017 році – **відстрочили їх отримання**, а також **зменшили доходи Фонду** від операцій з кредитування, а саме:

- Кабінетом Міністрів України у 2016 році рішення щодо збільшення статутного капіталу Фонду на 24000 тис. грн та встановлення його нормативного розміру на рівні **273355 тис. грн** прийняті через **10 місяців після затвердження** Законом України «Про Державний бюджет України на 2016 рік»

бюджетних призначень за КПКВК 2751420²¹; у **2017 році** – на **28000 тис. грн** та на рівні **301335 тис. грн**, відповідно, майже через **чотири з половиною місяці** після їх затвердження Законом України «Про Державний бюджет України на 2017 рік».

Довідково. Проект постанови Кабінету Міністрів України щодо збільшення статутного капіталу Фонду у 2016 році Фонд направляв Мінрегіону, починаючи з 12 січня, а останній – з 25 січня на погодження до центральних органів виконавчої влади тричі, оскільки направлений вперше проект повернено 19.02.2016 Мін'юстом у зв'язку із необхідністю його доопрацювання, вдруге – 26.04.2016 Кабінетом Міністрів України на повторне перепогодження у зв'язку із зміною у квітні 2016 року складу Уряду, і лише направлений 27.07.2016 до Кабінету Міністрів України проект постанови затверджено 11.10.2016. У 2017 році проект постанови, який Фонд 27.01.2017 направив Мінрегіону, а останній 13.02.2017 – на подальше погодження, затверджено Урядом 11.05.2017.

Зволікання Кабінету Міністрів України з прийняттям рішень зі збільшення статутного капіталу Фонду унеможливило своєчасне затвердження паспорта за бюджетною програмою за КПКВК 2751420 (на 2016 рік – спільним наказом Мінрегіону та Мінфіну від 29.11.2016 № 308/1050, на **2017 рік** – спільним наказом від 27.06.2017 № 158/598, із **суттєвим недотриманням терміну**, визначеного частиною восьмою статті 20 Бюджетного кодексу України та пункту 6 Розділу I Правил складання паспортів бюджетних програм та звітів про їх виконання, затверджених наказом Мінфіну від 29.12.2002 № 1098 «Про паспорти бюджетних програм» у ред. наказу Мінфіну від 14.01.2008 № 19, зареєстрованим в Мін'юсті 21.01.2003 за № 47/7368 (далі – Правила), що згідно з пунктом 17 частини першої статті 116 Бюджетного кодексу України є порушенням бюджетного законодавства, яке в умовах зростання вартості житла у країні зменшило кількість позичальників і ускладнило досягнення мети бюджетної програми, визначеної її паспортом – поліпшення житлових умов молодих сімей та одиноких молодих громадян.

Аналіз **результативних показників за КПКВК 2751420** засвідчив, що:

✓ у паспортах до показників **ефективності** віднесено «середню вартість 1 кв. м побудованого (придбаного) житла», яка на 2016 рік визначена у сумі **8848 грн** і відповідала середньому показнику **опосередкованої вартості** спорудження житла, затвердженому наказом Мінрегіону від 24.10.2016 № 283 (станом на 01.10.2016), на 2017 рік – у сумі **10312 грн** – аналогічному показнику, затвердженому наказом Мінрегіону від 03.05.2017 № 102 (станом на 01.04.2017). Визначення цього показника **мало на меті здешевлення вартості кредитів. Фактично** згідно з внутрішніми нормативними актами Фонду, які визначають умови надання кредитів за рахунок його власних коштів, розрахунок розміру кредиту здійснюється виходячи з нормативної площі та найменшого показника вартості 1 кв. м житла **згідно з експертною оцінкою або договором**;

²¹ Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2016 № 742 «Про збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву».

✓ визначені у бюджетних запитах та паспортах на 2016, 2017 роки за **однакових сум видатків показники** (на 2016 рік – 24000 тис. грн, 2017 рік – 28000 тис. грн), і за наявності затвердженого правлінням Фонду у липні 2016 року і погодженого з Мінрегіоном примірного переліку результативних показників²², **неповною мірою** відповідали **вимогам пункту 4 Загальних вимог** до визначення результативних показників бюджетних програм, затверджених наказом Мінфіну від 10.12.2010 № 1536 «Про результативні показники бюджетної програми» у ред. наказу Мінфіну від 15.06.2015 № 553, зареєстрованим в Мін'юсті 27.12.2010 за № 1553/18648 (далі – Загальні вимоги), зокрема **в частині їх суспільної значущості та актуальності, суттєво відрізнялися за змістом, а деякі – постійно змінювалися, що унеможливило проведення їх порівняння за окремі бюджетні періоди, як це передбачено пунктом 6 Загальних вимог.** Зокрема:

- **не визначено показника затрат** «збільшення статутного капіталу Фонду», що, враховуючи **реальний стан** освоєння коштів, який склався у 2016 році (із отриманих 24000 тис. грн на надання кредитів використано **15025,9 тис. грн**), **унеможливило встановлення** обсягу ресурсів, за рахунок якого досягнуто фактичні результати виконання Державної програми;

- **не враховано** примірного переліку результативних показників Фонду, яким передбачено визначення показника:

- **«чисельність молоді, яка повинна бути забезпечена житлом у відповідному році шляхом надання пільгових довгострокових кредитів»**, який як показник затрат визначався **лише у паспорті на 2016 рік та бюджетному запиті на 2017 рік.** Натомість до бюджетного запиту на 2016 рік було включено показник **«чисельність молоді, яка перебуває на квартирному обліку»**, а до паспорта на 2017 рік – **«чисельність молоді, яка перебуває на обліку у Фонді** для надання пільгових довгострокових кредитів». Водночас зазначені показники **доповнюють один одного** та містять інформацію, необхідну для оцінки реалізації Державної програми, в т. ч. і за рахунок власних коштів Фонду, **та є суспільно значущими;**

- **«обсяг збільшення статутного капіталу Фонду»** в **абсолютних** величинах. Натомість у бюджетному запиті на 2016 рік визначено **показник якості «повнота збільшення статутного капіталу»**, який у паспорті на 2017 рік замінено на показник **«збільшення статутного капіталу Фонду» у відносних** величинах. При цьому в паспорті на 2016 рік та у бюджетному запиті на 2017 рік показники щодо збільшення статутного капіталу **не визначалися;**

- **«рівень повернення кредитів»**, який у паспорті на 2017 рік не визначався.

Довідково. За письмовим поясненням заступника начальника фінансово-економічного управління Фонду, при підготовці пропозицій до бюджетного запиту та паспортів за КПКВК 2751420 Фонд застосовував примірний перелік, проте на стадії погодження паспортів з Мінрегіоном і Мінфіном деякі результативні показники уточнювалися.

²² Без визначення їх класифікації.

Аналіз засвідчив, що у 2016 році виконано **лише два із 10** результативних **показників**, визначених паспортом. За рахунок коштів статутного капіталу Фонду надано **35 кредитів** при плані 48, а **зменшення середнього розміру одного кредиту** на 55,8 тис. грн (до **441,9 тис. грн**) досягнуто лише внаслідок зменшення на 2,8 кв. м (до **59,7 кв. м**) середньої площі побудованого (придбаного) житла у розрахунку на одну сім'ю, оскільки середня вартість 1 кв. м збудованого (придбаного) житла підвищилася на 1940,4 грн (до **10788,4 грн**);

- за **відсутності підстав** для спрямування коштів від повернення кредитів на збільшення статутного капіталу Фонду та **певних прорахунків** у плануванні сум повернень, що зазначено у звіті вище, суми надходжень до спеціального фонду державного бюджету (у 2016 році – **30350,4 тис. грн**, у I півріччі 2017 року – **13116,6 тис. грн**) перебували на рахунку ДКСУ²³ і **не використовувалися** за призначенням від одного до **12 і більше місяців**, що свідчить про **неефективне управління коштами**.

Із отриманих впродовж 2016 року **30350,4 тис. грн** від повернень за кредитами на збільшення статутного капіталу Фонду спрямовано **24000 тис. грн** (або 100 відс. бюджетних призначень за КПКВК 2751420), з яких основна частина (**93,7 відс.**) – за **17 днів** до завершення бюджетного року, а решта залишилися на рахунку ДКСУ **нерозподіленими**. Із отриманих впродовж I півріччя 2017 року **13116,6 тис. грн** на вказану мету спрямовано у січні та лютому **7000 тис. гривень**. Станом на 01.07.2017 **залишок коштів** від повернень на рахунку ДКСУ становив **13984,6 тис. грн** і був достатнім для спрямування асигнувань за КПКВК 2751420 на збільшення статутного капіталу Фонду відповідно до показників помісячного розпису (17000 тис. грн);

- унаслідок **незавершення операцій з формування** статутного капіталу Фонду у 2009, 2010, 2013 і 2014 роках на загальну суму **28123 тис. грн**, його фактичний розмір станом на 01.07.2017 **підкріплено коштами на 83 відсотки**. При цьому **Фонд і Мінрегіон** за наявності на рахунку ДКСУ **залишків коштів** на початок 2016 року у сумі **1517,6 тис. грн**, 2017 року – **7868 тис. грн**, а також **перевиконання у 2016 році**, починаючи з лютого, плану надходжень з повернення кредитів, **не ініціювали** внесення змін до бюджетного розпису за КПКВК 2751420 з метою **доформування статутного капіталу Фонду на суму наявних ресурсів**.

Аналіз засвідчив, що на **надання кредитів позичальникам для будівництва** (придбання) житла за рахунок статутного капіталу Фонду станом на 01.01.2017 і 01.07.2017 використовувалося **86,3 і 90,6 відс.** його розміру, сформованого у вказані періоди і облікованого у дебіторській заборгованості. **Залишок неосвоєних коштів** на рахунках Фонду на початок 2017 року становив **10890 тис. грн** (або в **17,3** рази більше, порівняно з початком року), станом на 01.07.2017 – **878,9 тис. гривень**.

²³ Код ККД 02751360 «Повернення кредитів, наданих з державного бюджету молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, і пеня».

Крім того, Фондом у різні роки внаслідок дії факторів зовнішнього ризику втрачено або недоотримано власних коштів, а саме:

✓ **виведення з 2014 року** на невизначений термін з обороту статутного капіталу Фонду **22662,7 тис. грн** (сума еквівалентна майже 50 кредитам, за розрахунками, виходячи із середньої вартості кредиту в 2016 році) **сповільнило темпи кредитування Фондом позичальників і призвело до недоотримання доходів**, за розрахунками, на суму **понад 6,6 млн грн**, з них:

- **22294,2 тис. грн** спрямовані Фондом у **жовтні 2014 року** на виконання абзацу третього пункту 5 Порядку № 488 **на рахунки 200 вкладників** Щ і Дніпропетровського РУ, відкриті у комерційних банках, які брали участь у Програмі доступного житла і **на сьогодні визнані неплатоспроможними**, що створило **високі ризики** для отримання житла. Перелік дій, що необхідно здійснити для відновлення статутного капіталу Фонду після затвердження реєстрів акцептованих вимог кредиторів проблемних банків, затверджений рішенням правління Фонду від 23.02.2015, а ця сума обліковується у **дебіторській заборгованості** Фонду за трьома банками, за якими **розпочато процедуру ліквідації** (ПАТ «Автокразбанк» – **68 осіб** на суму 6,8 млн грн, **термін ліквідації до 28.08.2018** включно, ПАТ «КБ «Південкомбанк» – **119 осіб**, 15,3 млн грн, до **25.09.2018**, ПАТ «Терра Банк» – **13 осіб**, **0,2 млн грн**, до **23.12.2017** відповідно);

- **368,5 тис. грн** обліковуються за дебіторською заборгованістю п'яти РУ та Щ у розрізі проблемних **банків**, на рахунки яких позичальники у **2014 році** перераховували кошти у рахунок погашення зобов'язань за кредитами. Крім того обліковуються 244,2 тис. грн відсотків та пені, які надійшли від позичальників;

✓ поширення Фондом у **2010 році** умов щодо надання пільг у зв'язку з народженням другої дитини відповідно до чинного законодавства (зменшення розміру кредиту на 25 відс.) на кредити, отримані двома позичальниками за його власні кошти у сумі **106 тис. грн**, призвело до **недоотримання 77,5 тис. грн** статутного капіталу (лише **28,8 тис. грн**, згідно з рішенням правління Фонду від 23.10.2012, **відновлено** за рахунок власних доходів).

Таким чином, прийняття Кабінетом Міністрів України рішень про збільшення розміру статутного капіталу Фонду у 2016 році та I півріччі 2017 року за місяць до завершення звітних періодів відстрочило терміни його формування та зумовило неефективне використання коштів спеціального фонду державного бюджету, що у 2016 році унеможливило досягнення показників бюджетної програми за КПКВК 2751420, визначених її паспортом, а у 2017 році – відстрочило їх отримання та зменшило суми доходів Фонду.

Починаючи з 2009 року з метою формування статутного капіталу Фонду зі спеціального фонду державного бюджету безповоротно спрямовано 252,2 млн грн, проте його розмір станом на 01.07.2017 підкріплений коштами лише на 83 відс., а Мінрегіон і Фонд не вжили достатніх заходів щодо доформування статутного капіталу. Фондом у різні роки було втрачено або вилучено на невизначений термін 22,7 млн грн, що зменшило його можливості до кредитування щонайменше 50 позичальників і зумовило недоотримання, за розрахунками, понад 6,6 млн грн доходів.

4. РЕЗУЛЬТАТИ АНАЛІЗУ ВИКОНАННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПРОГРАМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ НА 2013–2017 РОКИ

Згідно з інформацією Фонду щодо кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян на будівництво (придбання) житла станом на **01.01.2015** у черзі для отримання кредиту у Фонді (РУ/Щ) перебувало **10857** молодих сімей і одиноких молодих громадян, на **01.01.2016** – **11417 осіб**, на **01.01.2017** – **12284 особи**, на **01.07.2017** – **6621 особа**. Найбільша кількість можливих кандидатів у позичальники станом на 01.07.2017 зареєстрована у Львівському (572 особи), Сумському (564), Хмельницькому (534) РУ та Щ (553). Аналіз засвідчив, що до 01.01.2017 ці показники відображали дані щодо всіх анкет, внесених у електронний реєстр кандидатів Фонду, а з початку 2017 року – лише анкети, що беруть участь у відборі (кандидати надали повну інформацію і відповідають вимогам платоспроможності). При цьому, як встановлено аналізом, суттєве скорочення (більш як удвічі) кількості можливих кандидатів у позичальники на отримання кредиту зумовлено актуалізацією Фондом їх даних (виключення осіб, яким виповнилося 36 років, надання кредитів за іншими програмами тощо). Разом з тим навіть така незначна²⁴ кількість кандидатів не співвідноситься із кількістю щорічно наданих на виконання Державної програми за рахунок різних джерел кредитів, яких **вкрай недостатньо для забезпечення молоді житлом**.

Аналіз засвідчив, що Державна програма у цілому за рахунок всіх джерел упродовж 2013–2016 років та I півріччя 2017 року виконана всього на **10,6 відс.** (додаток 1). **Найвищий рівень виконання** планових показників забезпечено за рахунок інших джерел (**33,2 відс.**), а **найнижчий** – за рахунок державного бюджету (**3,2 відс.**). **Найбільш активними регіонами** з реалізації Державної програми були Миколаївська, Харківська, Запорізька та Полтавська області, які забезпечили житлом у 2016 році **96 молодих сімей**, або **53,6 відс.** загальної кількості наданих кредитів за кошти місцевих бюджетів, у I півріччі 2017 року – 34 молоді сім'ї, або 47,2 відс. відповідно. Водночас внесок бюджету м. Києва у реалізацію програми є мінімальним: у 2016 році надано **чотири кредити**, а на 2017 рік кошти на цю мету взагалі **не планувалися**. Із припиненням з 2009 року укладання нових договорів за напрямом «часткова компенсація відсоткової ставки», кошти спрямовувалися лише на обслуговування діючих договорів, а фактичне виконання Державної програми за цим напрямом є формальним.

Отже, очікуваних результатів від реалізації впродовж 2013–2017 років Державної програми щодо забезпечення молоді житлом практично не досягнуто, а її часткове виконання забезпечувалося передусім за рахунок коштів місцевих бюджетів та статутного капіталу Фонду, обсягів яких недостатньо для задоволення потреби молоді в житлі.

²⁴ Порівняно із даними Держстату станом на 01.01.2015 657 тис. сімей та одиноких молодих громадян перебувало на черзі для поліпшення житлових умов.

4.1. Надання часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла

Аналізом встановлено, що на початок 2017 року із **17885 договорів** про надання часткової компенсації, укладених у 2003–2008 роках, в обслуговуванні Фонду залишилося **2805 діючих договорів** (за винятком договорів, укладених в АР Крим та м. Севастополі), за якими здійснювалася виплата часткової компенсації, або на 663 договори менше, порівняно з попереднім роком, станом на 01.07.2017 – **2609 договорів**. Значне зменшення діючих договорів пов'язане з **достроковим погашенням** позичальниками кредитних договорів та **розірванням договорів** про надання часткової компенсації через невиконання позичальниками умов кредитних договорів.

За весь період реалізації бюджетної програми за КПКВК 2751380 на виплату часткової компенсації з державного бюджету спрямовано **949,9 млн грн**, у т. ч. у 2016 році – **53,4 млн грн**, у I півріччі 2017 року – **21,4 млн гривень**.

З 2014 року стрімке зростання і нестабільність курсу основних валют і облікової ставки НБУ зумовили збільшення **середнього розміру часткової компенсації** на одного позичальника та **зростання залишку зобов'язань** позичальників перед комерційними банками за кредитними договорами, розміру відсотків за їх користування у гривневому еквіваленті, що **створило ризик втрати** придбаного позичальниками житла.

Мінрегіону як головному розпоряднику бюджетних коштів за КПКВК 2751380 Законами України «Про Державний бюджет України на 2016 рік», «Про Державний бюджет України на 2017 рік» на 2016, 2017 роки **затверджені** на цю мету **бюджетні призначення в однакових обсягах**, що відповідали визначеній Фондом потребі та бюджетним запитам, у сумі **61406,4 тис. грн були завищені** внаслідок застосування при розрахунку потреби в коштах завищеного показника середнього розміру компенсації на одного позичальника в місяць.

У зв'язку з цим упродовж 2016 року та I півріччя 2017 року на рахунках РУ/Щ Фонду **щомісяця формувалися значні залишки** невикористаних асигнувань, обсяги яких коливалися від **1558,4 тис. грн** станом на 01.05.2016 до **5661 тис. грн** станом на 01.11.2016. Неодноразові звернення Фонду щодо їх перерозподілу на інші бюджетні програми Мінрегіоном не були підтримані.

У результаті **неефективного управління** бюджетними асигнуваннями призвело у кінці 2016 року до їх повернення у сумі **7429,4 тис. грн** до державного бюджету і накопичення станом на 01.07.2017 **8453,4 тис. грн** невикористаних асигнувань, що становить 28,3 відс. спрямованих за цей період обсягів. Найбільші обсяги повернень (64,3 відс.) у кінці 2016 року були у Запорізькому, Львівському і Харківському РУ та Щ.

Пропозиції Мінрегіону щодо перерозподілу невикористаних асигнувань на надання пільгових державних кредитів згідно з Положенням № 584 у жовтні 2016 року Мінфіном не були підтримані із посиланням на неможливість

запровадження нової бюджетної програми у кінці бюджетного року, що може призвести до утворення кредиторської заборгованості перед позичальниками. Накопичені з початку 2017 року невикористані асигнування з урахуванням майбутньої економії за КПКВК 2751380 (15 млн грн) у липні перерозподілені на іншу бюджетну програму.

Паспорт бюджетної програми за КПКВК 2751380 на 2016 рік затверджений з **недотриманням терміну**, визначеного частиною восьмою статті 20 Бюджетного кодексу України та пунктом 6 Розділу I Правил, що є **порушенням бюджетного законодавства** відповідно до пункту 17 частини першої статті 116 Бюджетного кодексу України, а зміни до нього у зв'язку із скороченням обсягів затверджених бюджетних призначень – недотриманням терміну, визначеного пунктом 6 розділу I Правил. При цьому проект наказу щодо затвердження паспорта Мінрегіоном надіслано Мінфіну листом від 29.01.2016 № 7/7-861.

Аналіз засвідчив, що результативні показники за КПКВК 2751380, визначені у бюджетних запитах, паспортах бюджетної програми на 2016, 2017 роки, за однакових обсягів видатків значно відрізнялися один від одного, зокрема, **показник ефективності** «середній розмір часткової компенсації в місяць на одного позичальника за договорами, укладеними в попередніх роках» в паспорті на 2017 рік перевищував аналогічний показник у бюджетному запиті (**1824,3 грн** проти **1663,6 грн**); **показник якості** «зменшення кількості договорів часткової компенсації, порівняно з минулим роком», визначений у паспорті на 2016 рік, у 2,5 раза перевищував бюджетний запит на 2016 рік (**10,9 відс.** проти **27,5 відс.**), на 2017 рік – у 9 разів (**9 відс.** проти **0 відс.**), проте, як засвідчив аналіз, був заниженим, оскільки тенденція до зменшення кількості діючих договорів є значно більшою (за 2014 рік – на 17,9 відс., за 2015 рік – на 27,8 відсотків). Це вплинуло на розмір часткової компенсації і зумовило завищення обсягів видатків на цю мету.

Виконання бюджетної програми за КПКВК 2751380 у 2016 році та I півріччі 2017 року, як і в попередніх роках за відсутності належного внутрішнього контролю, супроводжувалося певними організаційними недоліками, порушенням РУ/Щ Порядку № 853 та умов договорів про надання часткової компенсації:

✓ **несвоєчасне розірвання або взагалі нерозірвання договорів про надання часткової компенсації** окремими РУ/Щ, **всупереч** положенням пунктів 3.3.2, 4.2.1 цих договорів щодо невиконання позичальниками **понад три місяці** зобов'язань за кредитними договорами, **призвело до неефективного використання бюджетних коштів.**

Зокрема, Дніпропетровським і Сумським РУ **не розірвані договори** з окремими позичальниками, які впродовж **трьох – восьми місяців** зволікали із виконанням зобов'язань за кредитними договорами. У той же час Рівненським РУ рішення про розірвання договорів із сімома позичальниками прийняті **через один – чотири роки** після останньої дати сплати зобов'язань, Щ – з позичальником Г. **майже через 10 років** відповідно. Крім того, через **відмови**

банків у наданні відомостей про позичальників, які не виконують зобов'язання за кредитними договорами, та застосування окремими **РУ/Щ Фонду** різних підходів до окремих позичальників, **такі договори** в окремих випадках були достроково розірвані, а в інших – **залишилися діючими**, у результаті чого у 2016 році та I півріччі 2017 року Сумським РУ **трьом особам** і Харківським РУ одній особі зайво відшкодовано, за розрахунками, **56 тис. грн** часткової компенсації. Дніпропетровське РУ Фонду, володіючи інформацією про 20 позичальників, які згідно з реєстрами ПАТ КБ «Приватбанк» і ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» упродовж 2016 року – I півріччя 2017 року не погашали кредити, не сплачували відсотки та не отримували часткову компенсацію, договори на надання часткової компенсації **не були розірвані** та відображені у звітності як діючі, що призвело до завищення її показників;

✓ більшість банків зволікали із: поданням **реєстрів позичальників** РУ/Щ; перерахуванням **від одного до 13 днів** коштів часткової компенсації з **транзитних** на особисті рахунки позичальників, що спричинило її несвоєчасну виплату. Зокрема, АТ «УкрСиббанк», АТ «Банк Фінанси та Кредит», ПАТ «Банк Форум», Криворізьке відділення ПАТ КБ «Приватбанк» реєстри за **жовтень 2016** року надавали Дніпропетровському РУ у період **21.12.2016–24.02.2017**, ПАТ КБ «Приватбанк» реєстри за **січень-лютий 2017** року – Іпотечному центру **14.04.2017**. Крім того, ПАТ КБ «Приватбанк» у Львівській області кошти позичальникам перераховував **через чотири – 8 днів** після їх отримання на транзитні рахунки, у Полтавській області – **через чотири – 13 днів** відповідно;

✓ застосування ПАТ КБ «Приватбанк» у шести реєстрах **всупереч пункту 4 Порядку № 853** завищеного розміру відсоткової ставки, що підлягає компенсації для позичальника Н. (**12,72 відс.** замість **11,04 відс.**), за відсутності контролю з боку Дніпропетровського РУ, призвело в 2016 році до **перевитрат 0,7 тис. грн бюджетних коштів**.

Аналіз засвідчив, що стрімке підвищення курсу іноземної валюти призвело до неспроможності більшості позичальників у повному обсязі виконувати зобов'язання за кредитними договорами в іноземній валюті, що зумовило, починаючи з 2015 року, масове звернення до банків із заявами **про зміну валюти кредитування** на гривню з подальшим укладанням додаткових угод до кредитних договорів. Фонд не заперечував цьому, оскільки така зміна була **єдиним способом зафіксувати залишок зобов'язань** за кредитом, який буде щомісячно зменшуватися на суму сплачених коштів з його погашення.

За таких умов **НБУ 07.05.2015** підписав **Меморандум щодо врегулювання питання реструктуризації споживчих кредитів в іноземній валюті** (далі – Меморандум) з Незалежною асоціацією банків України та банківськими установами, зокрема, ПАТ «Альфа-Банк», ПАТ «КБ «Надра», ПАТ «Приватбанк», АТ «Дельта банк», ПАТ «Креді Агріколь Банк», згідно з яким рекомендовано проводити **реструктуризацію несплачених зобов'язань** за кредитом шляхом перерахування заборгованості за споживчим кредитом (за основною сумою кредиту та нарахованими, але не сплаченими відсотками) за

офіційним курсом НБУ на день її проведення. Це мало сприяти покращенню становища позичальників.

Разом з тим **банки, що не підписали Меморандум (ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», ПАТ «Укрсоцбанк»), запропонували укладання додаткової угоди до кредитного договору, згідно з якою позичальнику надається перший транш кредиту в іноземній валюті (в його початковому розмірі), а другий – в національній валюті (ставка 19 відс. річних) для рефінансування заборгованості за першим траншем або шляхом надання кредиту в національній валюті, який направляєється на погашення кредиту в іноземній валюті, що призвело до припинення Фондом виплати часткової компенсації позичальникам, які уклали згадані додаткові угоди.**

Така позиція Фонду впливає із умов додаткових угод, які не стосувалися правовідносин за договором про надання часткової компенсації, оскільки другий транш кредиту надано на рефінансування заборгованості за першим траншем, а не на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, як це передбачено Порядком № 853. Разом з тим позичальники при підписанні з банками додаткових угод до кредитних договорів і погашенні в повному обсязі валютних кредитів не попереджали письмово РУ/ЦЗ за сім календарних днів про дострокове повне виконання зобов'язань за кредитними договорами згідно з пунктом 3.2.2. договорів про надання часткової компенсації.

Аналізом встановлено, що за період з 20.10.2014 по 22.09.2017 **отримувачами часткової компенсації у відділеннях шести банків укладено 210 додаткових угод до кредитних договорів щодо зміни валюти кредитування, з яких з ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» і ПАТ «Укрсоцбанк» – 165 угод на загальну суму 52,5 млн грн, за якими виплата часткової компенсації припинена.**

Слід зазначити, що укладаючи додаткові угоди, позичальники погоджувалися на отримання ще одного кредиту в гривні, середній розмір якого становив 308,3 тис. грн і в розрізі позичальників коливався від 42 до 1005,9 тис. грн, що є додатковим навантаженням на них. На сьогодні судами різних інстанцій неоднозначно трактується вирішення цієї проблеми: Октябрський районний суд м. Полтави задовольнив позов позичальника Л. щодо неправомірного припинення виплати часткової компенсації Полтавським РУ, а Вінницький міський суд та Одеський окружний адміністративний суд, навпаки, відмовили у задоволенні позовів позичальникам Н. та Ш. відповідно.

Таким чином, надання часткової компенсації супроводжувалося недотриманням РУ/ЦЗ норм Порядку № 853, недостатнім рівнем контролю за своєчасністю її перерахування банками позичальникам. Стрімке зростання курсу іноземної валюти призвело до збільшення залишку зобов'язань позичальників за кредитними договорами, їх неспроможності виконувати зобов'язання в повному обсязі та вчасно і, як наслідок, укладання додаткових угод до кредитних договорів, у результаті чого окремі позичальники втратили право на державну підтримку і в разі збільшили свої зобов'язання перед банками.

4.2. Оцінка стану обслуговування кредитів на будівництво або придбання житла в рамках реалізації Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки

У 2016 році Фонд обслуговував **9045 кредитів**²⁵, наданих за всіма джерелами фінансування (державний, місцеві бюджети, статутний капітал), у I півріччі 2017 року – **8887 кредитів**. Залишок неповернених кредитів на початок 2017 року становив **1039560 тис. грн**, станом на 01.07.2017 – **1078201,6 тис. гривень**.

Аналіз засвідчив, що **обсяги простроченої заборгованості** за кредитними договорами, незалежно від джерел фінансування, мають **тенденцію до збільшення**. Так, на початок 2017 року її обсяги становили **33919,8 тис. грн**, з них **27130,4 тис. грн** – за основною сумою кредиту і станом на 01.07.2017 збільшилися на 13,2 відс. до **38435 тис. грн**, з них 30718,1 тис. грн – відповідно, що становить **3,6 відс.** обсягів неповернених кредитів. У розрізі регіонів 70,1 відс. загальних обсягів простроченої заборгованості рахувалися у Луганській, Донецькій, Кіровоградській областях та Іпотечному центрі. **Основною причиною** такого стану справ є **вкладення коштів у об'єкти, будівництво яких не розпочато або припинено**, у т. ч. у зв'язку з подіями на сході України та окупацією АР Крим, а строки введення їх в експлуатацію постійно переносяться.

Із 8887 кредитних договорів, що обслуговувалися Фондом у I півріччі 2017 року, станом на 01.07.2017 **не забезпечені іпотекою майна** або майнових прав **826 кредитів**, що не узгоджується з п. 41 Положення № 584. Залишок заборгованості за цими кредитами становив **134,4 млн грн**, у т. ч. за рахунок: державного бюджету – 492 кредити на суму 65,8 млн грн; місцевого бюджету – 212 на суму 45,2 млн грн; статутного капіталу – 65 на суму 14,7 млн грн; змішаних джерел фінансування – 57 на суму 8,7 млн гривень. Питома вага таких кредитів становить 9,3 відс. загальної кількості кредитів і 12,9 відс. залишку непогашених кредитів, що створює ризики для повернення коштів.

Аналіз кредитів, наданих за рахунок коштів державного бюджету²⁶, засвідчив, що 55,6 відс. позичальників отримали пільги згідно з пунктом 30 Положення № 584, обсяги яких, за розрахунками, становлять 16 відс. наданих кредитів і не будуть повернені до державного бюджету.

Впродовж 2016 року позичальниками сплачено 80,5 відс. нарахованих до сплати відповідно до умов договорів сум, за I півріччя 2017 року – 93,8 відсотка.

Аналізом встановлено, що дебіторська та кредиторська заборгованість за кредитами, наданими у минулих роках з державного бюджету за КПКВК 2751390 за рахунок загального, спеціального та стабілізаційного фондів, мають **сталу тенденцію до зменшення**. Так, їх обсяги станом на 01.07.2017,

²⁵ Внутрішня щоквартальна звітність Фонду «Кредитний портфель позичальника» (ф. № 5к).

²⁶ З урахуванням педагогічних працівників.

порівняно з початком 2016 року, зменшилися **на 10,4 відс.** до 413268,4 тис. грн і **на 9,8 відс.** до 417360,6 тис. грн відповідно. Сума списаних пільг у 2016 році становила **1994,1 тис. грн**, у I півріччі 2017 року – **784,2 тис. гривень**. При цьому аналізом встановлено, що різниця між обсягами дебіторської та кредиторської заборгованості пов'язана із наявністю залишків коштів на рахунках РУ/Щ²⁷, недоотриманням з 2014 року **спеціальним фондом** державного бюджету **861,2 тис. грн**, що сплачені позичальниками і не перераховані банками через початок процедури їх банкрутства, а також передачею за рішенням суду 1439,3 тис. грн зобов'язань позичальників забудовнику ТОВ МЖК «Житлобудкомплект» (Полтавське РУ), яке має їх відшкодувати.

Таким чином, кількість кредитів, які обслуговуються Фондом, щорічно зменшується, залишок зобов'язань за якими станом на 01.07.2017 становив **1078,2 млн гривень**. При цьому обсяги простроченої заборгованості за кредитними договорами за усіма джерелами фінансування мають тенденцію до збільшення, що пов'язано з інвестуванням у минулих роках коштів в потенційно проблемні об'єкти будівництва і з проведенням АТО і анексією АР Крим. Як наслідок, Фондом недоотримано **38,4 млн грн**, які можна було б спрямувати на виконання програми. Неукладання позичальниками договорів іпотеки майна або майнових прав по **9,3 відс.** кредитних договорів створює ризики неповернення **134,4 млн грн**, з них **65,8 млн грн** – кредити за рахунок коштів державного бюджету, і не узгоджується з пунктом 41 Положення № 584.

4.3. Оцінка стану відбору об'єктів житлового будівництва, що інвестуються за рахунок кредитних ресурсів та власних коштів позичальників

Аналізом встановлено, що станом на 01.07.2017 Перелік об'єктів житлового будівництва, на будівництво житла в які можуть спрямовуватись кредитні ресурси Фонду, містив **103 об'єкти**. При цьому **444** позичальники інвестували **203102 тис. грн** кредитних ресурсів (з них **33454,6 тис. грн** кошти державного бюджету та **58381,8 тис. грн** – статутного капіталу Фонду) у будівництво лише **58 з 103 об'єктів** (27688,3 кв. м), з яких **шість об'єктів** (84 кредити на суму 27840,4 тис. грн) знаходяться на тимчасово окупованій території АР Крим і на непідконтрольній органам державної влади території на сході України. З **45 об'єктів**, на які кредитні ресурси **Фонду не спрямовувалися**, для **17 об'єктів** плановий термін введення в експлуатацію **минув** (II квартал 2016 року – II квартал 2017 року).

Довідково. На дату завершення аналізу Фондом з'ясовано, що **11 із 17 згаданих об'єктів** введено в експлуатацію у період з грудня 2015 року по жовтень 2017 року, а по двох – декларації про готовність об'єкта до експлуатації перебувають на реєстрації.

²⁷ Сплачені позичальниками кошти, які на звітну дату не перераховані до державного бюджету.

У періоді, що підлягав аналізу, до Переліку включено **101 об'єкт** (2016 рік – 54 об'єкти²⁸, I півріччя 2017 року – 47), з яких фінансувалося лише **52 об'єкти**. **Ступінь готовності об'єктів** на момент включення їх до Переліку коливався від **0 до 99 відс.**, в т. ч. від **0 відс. до 10 відс. – 27 об'єктів, 11–30 відс. – 28 об'єктів, 31 – 60 відс. – 18 об'єктів, 61 – 99 відс. – 28 об'єктів**, а кількість запропонованих Фонду квартир становила **5790 од. на загальну суму 4404,7 млн гривень**.

Середня вартість 1 кв. м становила: у 2016 році **12,6 тис. грн** і коливалася від **7,7 тис. грн** (Полтавська обл., м. Кременчук, пров. Героїв Бреста) до **19 тис. грн** (м. Київ, вул. Новомостицька, буд. 15), а в будинках індивідуального будівництва – **4,3 тис. грн** (Вінницька обл., с. Зарванці) і **8,5 тис. грн** (Львівська обл., с. Ременів); у **I півріччі 2017 року – 13,4 тис. грн** і коливалася від **7,8 тис. грн** (м. Хмельницький, вул. Озерна) до **25 тис. грн** (м. Київ, узвіз Герцена).

У **2016 році введено в експлуатацію 31 об'єкт**²⁹, у які проінвестовано кошти на будівництво **286 квартир** загальною площею 17447,21 кв. м на суму 138113,2 тис. грн (з них 95 квартир загальною площею 5444,49 кв. м у сумі 30322,75 тис. грн за кошти державного бюджету і статутного капіталу Фонду); у **I півріччі 2017 року – 16 об'єктів** – 74 квартири (5097,49 кв. м) на суму 51636,1 тис. грн (з них 47 квартир на суму 24378,2 тис. грн). Разом з тим аналізом встановлено, що у зв'язку з довготривалим процесом отримання сертифікатів відповідності, декларацій про готовність об'єкта в експлуатацію, звіти Фонду для Мінекономіки містили об'єкти, фактично введені в експлуатацію в попередніх звітних періодах³⁰: **за 2016 рік – чотири об'єкти**, введені в експлуатацію у 2015 році, **за I півріччя 2017 року – три об'єкти** – у 2016 році. При цьому **16 із 47 об'єктів, введених в експлуатацію у 2016 році та I півріччі 2017 року, введені в експлуатацію з перевищенням планових термінів** будівництва на один місяць – сім років, з них **сім – понад один рік**.

Аналіз засвідчив, що **по 22 об'єктах**, які знаходилися у **Переліку** станом на **01.07.2017** та на будівництво яких спрямовувалися кошти Фонду, **порушені планові терміни введення** в експлуатацію (з них чотири об'єкти включені до Переліку у 2016 році, **один об'єкт** – у I півріччі 2017 року). Для будівництва квартир у цих об'єктах Фондом надано кредити **242 позичальникам** на суму **107905,3 тис. грн**, у т. ч. **17024,8 тис. грн** за кошти державного бюджету, 50030,4 тис. грн – місцевих бюджетів, 36850,7 тис. грн – статутного капіталу Фонду. При цьому термін введення в експлуатацію **10 об'єктів прострочено від двох місяців до трьох років і двох місяців, 12 об'єктів** – неодноразово переносився. Так, **терміни** введення в експлуатацію об'єктів станом на 01.07.2017: у м. Золотоноша та у м. Черкаси, вул. Гоголя (на сьогодні цей

²⁸ З них два об'єкти індивідуального будівництва.

²⁹ Згідно зі звітом, який Фонд подає до Мінекономіки.

³⁰ Копії сертифікатів і декларацій, отримані Фондом у звітному періоді (об'єкт в м. Іллічівську, вул. К. Маркса, 4, введений в експлуатацію 13.11.2015, а декларація Фондом отримана лише 19.02.2016).

об'єкт не визначений Фондом як проблемний) **порушені на три роки два місяці**; в смт Козова (Тернопільська обл.) неодноразово продовжено на чотири роки (до IV кварталу 2017 року, ступінь його готовності 99,8 відс.). Зазначене свідчить про **неефективне управління коштами**, інвестованими в об'єкти будівництва.

З 2015 року Фонд розпочав відносити об'єкти, на яких суттєво порушувалися планові терміни введення в експлуатацію, до **категорії проблемних**³¹ та затверджувати **плани заходів** із вирішення питання їх добудови. Станом на 01.07.2017 Фонд визначив **39 проблемних об'єктів** з плановими термінами введення в експлуатацію – **2001–2015 роки**, з яких щодо 12 об'єктів термін прострочено **на 10 та більше років**. У ці об'єкти спрямовані кредитні ресурси **743 позичальників у сумі 166720,9 тис. грн** (у т.ч. 113778,5 тис. грн за рахунок державного бюджету, 34972,4 тис. грн – місцевих бюджетів; 17970,1 тис. грн – статутного капіталу Фонду). Із **39 проблемних об'єктів** лише **сім** перебувають у **Переліку** станом 01.07.2017 (з них чотири об'єкти знаходяться на непідконтрольній території), **решта відсутні** через: поширення на них норм Порядку № 1231 (**17 об'єктів**); спрямування коштів за програмою «доступне житло» (**п'ять об'єктів**); початок будівництва **10 об'єктів** у 2001–2007 роках до запровадження ведення Переліку, а зобов'язання за умовами кредитних договорів **16 позичальників** на суму 1270,9 тис. грн **не виконуються**, оскільки вони виникатимуть з моменту отримання свідоцтва про право власності. Зокрема, з метою добудови чотирьох об'єктів Фондом ініційовано передачу двох з них на баланс районної і міської рад для добудови та поширення на два інші об'єкти норм Порядку № 1231.

Упродовж 2016 року та I півріччя 2017 року Фонд з категорії проблемних виключив **сім об'єктів**: п'ять – введені в експлуатацію; два (дев'ятиповерховий будинок у м. Суми по вул. Інтернаціоналістів, 35, блок «В», із терміном введення в експлуатацію – 2009 рік і у м. Кузнецовську Рівненської обл., м-н Будівельників (2010 рік) – право добудови передано двом іншим забудовникам ТОВ «БВКК «Федорченко» (02.09.2015) і ТзОВ ХК «Єврохолдінг» (14.03.2017) відповідно.

Станом на 01.07.2017 ступінь будівельної готовності цих об'єктів **23 відс. і 26 відс.**, для завершення спорудження потрібно близько 17 млн грн, нові терміни введення в експлуатацію – IV квартал 2017 року і 01.12.2019 (або на вісім і дев'ять років більше початкових планових термінів відповідно).

Аналіз дотримання норм Порядку № 63 при включенні об'єктів до Переліку у періоді, що підлягав перевірці, засвідчив, що, зокрема:

✓ **Фонд не затверджує Перелік** на кожний рік, як це передбачено Порядком № 63, а фактично веде перелік об'єктів (реєстр), який є актуальним на поточну дату і враховує рішення про включення нових об'єктів та дані про добудовані об'єкти;

³¹ Об'єкти, щодо яких порушено термін вводу в експлуатацію та питання завершення будівництва яких є проблемними.

✓ до Переліку включалися **всі запропоновані РУ/Щ об'єкти** в разі надання забудовниками будівництва **повного пакета документів** згідно з Порядком № 63 **без їх відбору за критеріями**, визначеними Порядком № 63 (досвід роботи, наявність співпраці з Фондом, фінансовий результат та обсяг залучених коштів).

Довідково. Рішенням правління Фонду від 22.09.2017 № 89 затверджено новий Порядок визначення об'єктів житлового будівництва, на будівництво (реконструкцію) і придбання житла у яких можуть спрямовуватися кошти Фонду, яким, зокрема, не передбачено норми щодо необхідності його затвердження, та переглянуто критерії відбору забудовників (зокрема виключено критерії щодо досвіду роботи із коштами державного або місцевих бюджетів та/або спроможність гарантувати виконання договірних зобов'язань за рахунок потужної матеріально-технічної бази). Водночас перегляд критеріїв відбору може створити певні ризики щодо своєчасності введення житлових об'єктів в експлуатацію;

✓ до Переліку включено об'єкти **шести** забудовників, які надали неповний пакет документів або їх документи мали розбіжності та потребували уточнення, зокрема були: **відсутні копії договору** генерального підряду або договору про делегування функцій замовника будівництва (ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд», об'єкт у м. Миколаєві, мікрорайон Північний, корпус 27-а, I черга); **невирішені питання земельних правовідносин** відповідно до чинного законодавства (ТОВ «Новобуд 2004 Гарант», об'єкт у м. Полтаві, вул. Куйбишева, ТОВ «Укрбуд Девелопмент», об'єкт у м. Києві, узвіз Герцена); відсутні дані щодо **результатів діяльності** замовників (КП «Управління капітального будівництва» і ТОВ «ІБК «Рассвет») **об'єктів будівництва** в м. Запоріжжі, вул. Нагнибіди, будинки 76, 77), у підрядника ТОВ «Запорізький ДБК» наявний **податковий борг**, у той час як у **контролюючих органів** виникло **право на його майно**;

✓ фінансовий **стан 10 із 26** забудовників у 2016 році та **10 із 23** забудовників у I півріччі 2017 року був **ненадійним** (збиткова діяльність, недостатній власний капітал), що може **створити ризики недобудови, несвоєчасного введення об'єктів в експлуатацію**, а також унеможливить повернення інвестованих ресурсів у разі банкрутства забудовника, про що свідчить досвід із **проблемними об'єктами минулих років**.

Фондом до Переліку включено 15.06.2016 об'єкти в м. Києві, вул. Тираспольська, 43, буд. 1 і буд. 1А, забудовником якого є ТзОВ «МЖК Оболонь», яке за I квартал 2016 року мало збиток 2 млн гривень. Ступінь готовності цих об'єктів на час включення до Переліку становив 2 відс., станом **на 01.07.2017** – 65 відс. (буд. 1) і **31 відс.** (буд. 1А), плановий термін введення їх в експлуатацію – **III квартал 2017 року**; 03.02.2017 – комплексний об'єкт з 12 котеджів у с. Липники Пустомитівського району Львівської області, урочище Ліски з нульовим ступенем готовності (збудовник ТОВ «Ліски Інвест Буд», який станом на 01.10.2016 мав власний капітал **1 тис. грн**, нульовий фінансовий результат і незначний період діяльності). Станом на 01.07.2017 ступінь готовності об'єктів становив 8 відс., а плановий термін введення в експлуатацію – **IV квартал 2017 року**. У цей об'єкт позичальником Б.

(Львівське РУ) у лютому 2017 року інвестовано **1877,9 тис. грн** (з них **92,4 відс.** – кошти статутного капіталу Фонду).

Таким чином, при включенні у 2016 році та I півріччі 2017 року об'єктів будівництва до Переліку Фонд неповною мірою дотримувався внутрішнього нормативного акта, що визначає порядок його формування. Як наслідок, до Переліку включено всі запропоновані забудовниками об'єкти без відбору за критеріями, врахування їх фінансового стану та в окремих випадках за відсутності повного пакета документів. У той же час інвестування коштів у 22 об'єкти будівництва, за якими порушені планові терміни введення в експлуатацію (з них чотири об'єкти включені до Переліку у 2016 році, один об'єкт – у I півріччі 2017 року), для будівництва квартир в яких Фондом надано кредити 242 позичальникам на суму 107,9 млн грн, у т. ч. 17 млн грн за кошти державного бюджету, свідчить про неефективне управління ними.

4.4. Оцінка стану використання власних коштів Фонду в рамках реалізації Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки

Аналіз засвідчив, що **окрема черговість** можливих кандидатів на отримання кредитів за рахунок власних коштів Фондом **не запроваджувалася**, а **інформація** щодо **кількості** звернень кандидатів в позичальники, **отримана** від РУ/ІЦ на запит Рахункової палати, у зв'язку з **неможливістю підтвердження** її документально, є **сумнівною**. Так, упродовж 2015 року за консультаванням³² до Фонду звернулося **5972 особи**, а заяви на отримання кредиту подали **99 осіб**, надано кредитів **88 особам**, з них 19 особам, які вже перебували у рейтингу; впродовж 2016 року, відповідно, **6093 особи**, 100 заяв, 75 особам, з них 34 особам, які вже перебували у рейтингу; впродовж I півріччя 2017 року – 4178 особам, 36 заяв, **54 особам**, з них 21 особі, які перебували у рейтингу, і станом на 01.07.2017 залишилися незадоволеними **18 звернень**.

Довідково. За поясненням начальника управління адміністрування програм Фонду, усі кандидати, які впродовж 2016 року та I півріччя 2017 року звернулися до РУ/ІЦ з наміром отримати кредит за рахунок власних коштів Фонду на умовах, визначених його правлінням, **їх отримали**, а їх відбір проводився з урахуванням вимог, визначених положеннями Державної програми, Законом № 2998 і внутрішніми нормативними актами Фонду, якими, зокрема, передбачено підтвердження кандидатом усіх встановлених критеріїв (в частині віку, потреби у житлі, платоспроможності) з наступною реєстрацією у РУ/ІЦ, проте без подальшого урахування місця в рейтингу, присвоєного кандидату в порядку, встановленому Інструкцією про порядок визначення переваги.

З переліченого вище випливає, що наявні обсяги статутного капіталу Фонду дозволяли задовольнити майже усі звернення до Фонду за наданням кредиту. У той же час завершення формування статутного капіталу Фонду дасть можливість відновити кредитування молоді згідно з Положенням № 584.

³² По телефону, відвідали консультаційний центр, електронною поштою, офіційним листом, під час виїзного інформування в трудових колективах, органах квартирної обліку, відділах продажу забудовників, в інших організаціях та в інший спосіб.

Правлінням Фонду для надання кредитів за рахунок власних коштів Фонду з урахуванням пропозицій РУ/ІЩ затверджено:

✓ **на 2016 рік** уточнений обсяг **видатків** (в розрізі регіонів та помісячний) у сумі **44 млн грн**, у т. ч. **24 млн грн** – поточні надходження на збільшення статутного капіталу та **20 млн грн** – кошти від повернення кредитів, наданих за рахунок власних коштів (або на 3000 тис. грн більше початкових сум);

✓ **на 2017 рік** початковий обсяг у сумі **49 млн грн**, у т. ч. **28 млн грн** – кошти статутного капіталу Фонду та **21 млн грн** – кошти від повернень.

Розподіли власних коштів Фонду на надання кредитів на 2016 (початковий та уточнений) та 2017 роки були **непропорційними між регіонами та з резервуванням у 2016 році на рахунку центрального апарату Фонду значних сум** (початково **25 відс.**), що, передусім, зумовлено **відсутністю попиту на кредити** на встановлених умовах серед осіб, які мають право на їх отримання, **результативністю роботи** регіонів у попередніх роках, а також **прийняттям правлінням Фонду непослідовних і неефективних управлінських рішень**, оскільки:

- суми прогнозних планових **надходжень** від повернення кредитів на 2016 рік затверджено **через місяць** після затвердження їх початкового розподілу, а на 2017 рік – **через п'ять місяців**;

- уточнені суми видатків за рахунок коштів від повернення кредитів у 2016 році **перевищували** планову суму повернень на **3 млн грн**;

- за наявності на початок звітних періодів залишків **неосвоєних коштів** на рахунках Фонду у ДКСУ і комерційних банках на надання кредитів (станом на 01.01.2016 – **628,5 тис. грн**, станом на 01.01.2017 – **10732,2 тис. грн**) їх розподіл **не проводився**;

- **видатки** на 2016 рік у **восьми РУ** (Вінницьке, Донецьке, Житомирське, Закарпатське, Запорізьке, Кіровоградське, Миколаївське та Одеське) передбачені за відсутності об'єктів житлового будівництва, в які могли б спрямовуватися **кредитні ресурси Фонду**.

У цілому Фонд у **2016 році оперував** власними коштами для надання кредитів (з урахуванням залишків на початок року) у сумі **45033,8 тис. грн**, у I півріччі 2017 року – **29767,8 тис. гривень**. У структурі **поточних надходжень**, відповідно, 2016 року та I півріччя 2017 року **54,1 відс.** і **36,8 відс.** становили кошти від засновника і **45,9 відс.** та **63,2 відс.** – від повернення кредитів.

Аналіз засвідчив, що можливості Фонду з надання кредитів **щорічно збільшуються за рахунок зростання сум від повернення** кредитів, суми яких в абсолютних величинах поступово наближаються до сум **поточних надходжень** від засновника (у 2016 році надійшло **20,4 млн грн** (або 120,5 відс. плану), з них **6,5 млн грн** – наступне повернення, у I півріччі 2017 року – **12 млн грн** (або 126 відс.) і **1,7 млн грн** відповідно), а перевиконання показників пов'язано із зростанням сум **дострокових погашень** (у 2016 році понад план отримано **3,5 млн грн**, у I півріччі 2017 року – **2,5 млн гривень**).

Разом з тим план надходження **відсотків за кредитами**, наданими за рахунок власних коштів Фонду, **щорічно недовиконується** (у 2016 році надійшло 18179,1 тис. грн, або 95,5 відс., у I півріччі 2017 року – **10463,8 тис. грн**, або 96,8 відс.), що зумовлено **достроковим** погашенням кредитів, наданням пільг позичальникам з числа учасників АТО та зростанням сум простроченої заборгованості за кредитами.

У Порядках використання власних коштів Фонду затвердження **нормативу** з обслуговування кредитів **не передбачено**. Фактично, у 2016 році на обслуговування **1000 грн** кредитних ресурсів Фондом використано **60,5 грн**, у I півріччі 2017 року – **38,2 гривень**. При цьому, зважаючи на зміст пункту 38 Положення № 584, на обслуговування **1000 грн** кредитних ресурсів повинно спрямовуватися **60 грн** коштів державного бюджету.

У цілому за рахунок власних коштів Фондом на надання кредитів у 2016 році використано **34301,6 тис. грн** (або **76 відс.** наявних сум з урахуванням залишку), з яких 62,6 відс. коштів статутного капіталу і 37,4 відс. – від повернень кредитів; у I півріччі 2017 року – **29159,9 тис. грн**, 99,1 відс. і 0,9 відс. відповідно. Станом на **01.07.2017** залишок коштів на рахунках Фонду, призначених на надання кредитів, становив 607,9 тис. гривень.

Використання власних коштів Фонду здійснювалося на підставі **двосторонніх** договорів, укладених між Фондом в особі РУ/ІЦ та позичальником за результатами погодження правлінням Фонду та кредитним комітетом рішень РУ/ІЦ на надання кредитів. Так, за результатами прийнятих у 2016 році рішень укладено **75** кредитних договорів на суму **34301,6 тис. грн**, у I півріччі 2017 року – 54 на суму **29159,9 тис. грн**, які профінансовані в повному обсязі³³.

Аналіз матеріалів РУ/ІЦ, отриманих на запит Рахункової палати стосовно надання кредитів у 2016 році 75 позичальникам та у I півріччі 2017 року 54 позичальникам (додаток 2) засвідчив, що:

✓ у 2016 році надання кредитів здійснювалося лише **17 із 23 РУ**, яким було затверджено плани на цю мету, у I півріччі 2017 року – **14 із 23 РУ**, а їх **найбільшу** кількість надано ІЦ: **22** (11687,9 тис. грн) і **17** (10619,6 тис. гривень). Донецьким, Закарпатським, Запорізьким, Луганським, Черкаським та Миколаївським РУ у вказаних періодах кредити **не надавалися**.

Окремі РУ надавали кредити **понад показники, затвержені планом, або за його відсутності**. Так, до уточнення у грудні 2016 року показників плану Дніпропетровським РУ надано кредити понад план завдяки коштам від їх повернень на суму **140,9 тис. грн**, ІЦ впродовж січня–листопада – 7893,9 тис. гривень. Аналогічні випадки мали місце і у I півріччі 2017 року, а перевиконання станом на 01.07.2017 показників плану за рахунок повернень мало місце у Житомирському, Львівському, Херсонському та Одеському РУ.

³³ Кошти, спрямовані на особові рахунки позичальників, відкриті у банку-агенті (ПАТ АБ «Укргазбанк» та у філії Рівненського обласного управління АТ «Ощадбанк» лише для позичальників Рівненського РУ).

Довідково. За письмовим поясненням начальника управління адміністрування програм Фонду, план встановлюється з метою оптимального використання власних коштів Фонду та впродовж року змінюється у разі необхідності за запитами РУ/ІЦ;

✓ **середній вік позичальників** 2016 року та I півріччя 2017 року становив **30 років**. При цьому в **останній рік набуття права** (35 повних років) у 2016 році отримали кредит 10 осіб (з них один за 7 днів до досягнення 36 років) і 7 осіб у I півріччі 2017 року (з них один за 37 днів, відповідно);

✓ визначення позичальників із числа кандидатів здійснювалося Фондом згідно з внутрішніми нормативними актами **без урахування строку їх реєстрації в РУ/ІЦ, рейтингу, місця та терміну перебування на квартирному обліку і фактичного місця проживання.**

При цьому позичальники здебільшого отримали кредити **не за місцем їх перебування на квартирному обліку**, з яких **сім осіб** – за межами регіону, в якому перебували на обліку. Так, чотири позичальники ІЦ (2827,3 тис. грн) перебували на квартирному обліку у Дніпропетровській, Харківській, Сумській областях та м. Львові **від одного до трьох місяців** і отримали кредити на **четвертий–восьмий день** після первинної реєстрації. Позичальник Львівського РУ отримав кредит розміром **1735,9 тис. грн на шостий день** після реєстрації, перебуваючи на квартирному обліку в м. Вінниця менш як **шість місяців**, позичальник Полтавського РУ, перебуваючи на квартирному обліку в Кіровоградській області **менше місяця**, отримав кредит розміром 259,2 тис. грн **на 19 день після реєстрації**, позичальник Харківського РУ отримав кредит розміром 301,4 тис. грн через два місяці з дня первинної реєстрації та через чотири місяці з дати набуття права у м. Суми на поліпшення житлових умов;

✓ **найменший** кредит на придбання житла у 2016 році (233,4 тис. грн) отримав позичальник ІЦ К. терміном на 24 роки для придбання житлового будинку (52,5 кв. м) у с. Барахти Київської області (власний внесок 50 відс.) з відсотковою ставкою 14,1 відс., за користування яким згідно з графіком повернення ним буде сплачено **396,2 тис. грн** за відсотками), найбільший (**1217,2 тис. грн**) – директор Одеського РУ А. терміном на 20 років на придбання у м. Одесі однокімнатної квартири (45,5 кв. м) під **3 відс.**, власний внесок – **10 відс.** із сплатою **366,6 тис. грн** за відсотками. У **I півріччі 2017 року найменший розмір кредиту (391,96 тис. грн) отримав** позичальник Н. Кіровоградського РУ, власний внесок якого становив 10 відс., найбільший (**899,2 тис. грн**) – позичальник Б. Одеського РУ, власний внесок 10 відс.);

✓ у 2016 році **найменший** розмір кредиту на **будівництво житла (167,9 тис. грн)** отримав позичальник Б. Івано-Франківського РУ (житло введено в експлуатацію 14.11.2016), **найбільший (1143,2 тис. грн)** – позичальник К. ІЦ (житло введено в експлуатацію 26.10.2016); у **I півріччі 2017 року**, відповідно, **167,1 тис. грн** позичальник С. Сумського РУ (інвестував кошти (власний внесок 65 відс.) у будівництво житла із ступенем готовності станом на 01.07.2017 – 72 відс.) і **1735,9 тис. грн** – позичальник Б. Львівського РУ (інвестував кошти (власний внесок 11,5 відс.) у будівництво житлового малоповерхового будинку (95 кв. м) у с. Липники (Львівська область), ступінь

готовності станом на 01.07.2017 лише 8 відс., плата за користування кредитом згідно з графіком повернення – **6307,6 тис. грн**);

✓ у 2016 році **вартість 1 кв. м житла не перевищувала опосередкованої** вартості, визначеної наказом Мінрегіону на 2016 рік (станом на 01.10.2016), у **15 із 75** позичальників (Хмельницьке, Сумське, Полтавське і Вінницьке РУ), у **трьох** відповідала цьому показнику та у **57** перевищувала на **110 грн** (позичальник К. Сумське РУ) – **21,2 тис. грн** (директор Одеського РУ А.). У І півріччі 2017 року в **42 із 54** позичальників вартість 1 кв. м житла перевищувала опосередковану вартість, визначену наказом Мінрегіону на 2017 рік (станом на 01.04.2017), на **145 грн** (позичальник П., Вінницьке РУ) – **19,2 тис. грн** (позичальник Т., Одеське РУ);

✓ існуючі **умови кредитування** сприяють підтримці позичальників, які мають **достатній рівень доходу** для придбання житла. У 2016 році розмір першого внеску (з урахуванням доплати за понаднормативну площу та перевищення договірної вартості над експертною) коливався **від 10 відс.** загальної вартості житла (10 осіб) до **74,1 відс.** (Б., Івано-Франківське РУ), у І півріччі 2017 року – **від 10 відс.** загальної вартості житла (19 осіб) до **70,6 відс.** (2 особи, Полтавське РУ). Крім того, 30 позичальників 2016 року і 17 позичальників І півріччя 2017 року, у яких **розмір першого внеску** перевищував **30 відс. вартості** житла, отримали кредити на максимальний термін або до досягнення граничного віку.

Дебіторська заборгованість станом на **01.07.2017** за **695 кредитами**, наданими за рахунок власних коштів Фонду, становила **228606,4 тис. грн**, (у т. ч. **0,9 відс.** – поточна заборгованість³⁴ та **99,1 відс.** – довгострокова), за нарахованими відсотками – **4955,6 тис. грн**. Сума поточної заборгованості за кредитами впродовж 2016 року збільшилася на **1137 тис. грн** внаслідок **невиконання** позичальниками зобов'язань за кредитами. Водночас впродовж І півріччя 2017 року позичальники сплатили на 1280,2 тис. грн більше, ніж передбачено графіками повернення, що сприяло зменшенню заборгованості, обсяги якої станом на 01.07.2017 становили **2160,6 тис. гривень**. Заборгованість за нарахованими відсотками збільшилася впродовж 2016 року на 1305,5 тис. грн, І півріччя 2017 року – на 660,4 тис. гривень.

Із загальної кількості наданих кредитів станом на 01.07.2017 **35 відс.** обслуговувалося **ІЦ** (97487,7 тис. грн) і до **8 кредитів**³⁵ – Запорізьким, Чернівецьким, Чернігівським, Миколаївським, Херсонським, Донецьким, Житомирським РУ.

При цьому аналізом стану дебіторської заборгованості за кредитами, наданими за рахунок власних коштів Фонду, встановлено, що:

- діючий механізм відображення в бухгалтерському обліку окремих операцій з надання кредитів за рахунок власних коштів Фонду є **недосконалим**, оскільки операції з **дострокового** погашення кредитів відображаються у складі **поточної заборгованості**, що **викривлює** реальний

³⁴ Включає суми, нараховані до повернення у поточному році, згідно з графіками.

³⁵ Без урахування АР Крим та м. Севастополь.

стан справ із погашення заборгованості за термінами її повернення (у 2016 році було достроково погашено 37 кредитів, у I півріччі 2017 року – 18);

- в обліку за січень-вересень 2017 року сума довгострокової заборгованості **завищена на 1613,7 тис. грн**, яка фактично відноситься до **поточної**. Причина її виникнення пояснена технічною помилкою, що **відкоригована Фондом** під час проведення аналізу у **вересні 2017 року**;

- станом на **01.07.2017** у складі загальної заборгованості за кредитами **7995,5 тис. грн** становила **прострочена** заборгованість (3764,8 тис. грн заборгованість за кредитами і 4230,6 тис. грн – за нарахованими відсотками). При цьому **9,3 відс.** її обсягу утворилося у термін **до місяця**, **3,6 відс.** – від **30 до 60 днів**, **2,1 відс.** – від **60 до 90 днів**, **6,1 відс.** – від **90 до 180 днів** і **78,9 відс.** (6305,4 тис. грн) з терміном утворення понад **180 днів** (у 14 РУ, з якої **68,6 відс.** обсягу у Кіровоградському, Луганському, Вінницькому РУ та у РУ в м. Севастополі). Фондом вжито низку заходів щодо повернення простроченої заборгованості, які були **малорезультативними**. Однак окремі заходи РУ із зменшення простроченої заборгованості за кредитами були **необґрунтованими** та зумовили **неефективне використання 11 тис. гривень**. Так, позичальнику Дніпропетровського РУ К., який відмовився від кредиту, було помилково **повернено** суму страхового внеску у розмірі 10962 грн, що входила у вартість кредиту, яка повернена ним лише **07.04.2017**, або через **чотири роки після розірвання кредитного договору**;

- **вісім позичальників** Івано-Франківського (один), Сумського (два), Одеського (чотири) РУ та ІЦ (один) підтвердили **платоспроможність** і отримали кредити впродовж 2016 року та I півріччя 2017 року, але вже станом на 01.07.2017 **неналежним чином** виконували зобов'язання за кредитними договорами, що може свідчити про необхідність перегляду підходів до оцінки платоспроможності, яка є однією з умов надання кредиту.

Фондом за кредитами, наданими за рахунок коштів його статутного капіталу, згідно з Положенням про облікову політику проводиться нарахування **резерву сумнівних боргів** (за кредитами, які не забезпечені **іпотекою та майновими правами**)³⁶, на суму якого зменшується поточна дебіторська заборгованість у балансі. Сума нарахованого резерву **постійно збільшується**: впродовж 2016 року – на **64,4 тис. грн**, впродовж I півріччя 2017 року – на **183,5 тис. грн** і станом на 01.07.2017 становила **3821,1 тис. грн**, що відповідає **1,5 відс.** розміру сформованого статутного капіталу Фонду на вказану дату. Нарахування резерву сумнівних боргів станом на 01.07.2017 проведено у 14 із 24 РУ, з них **78 відс.** обсягу – у **трьох РУ**, а заборгованість, термін утворення якої перевищує 180 днів, віднесено до **найвищої категорії ризику**, встановленої Фондом. Ця заборгованість рахується за кредитами, наданими у 2009 році **восьми** позичальникам на суму **2152,8 тис. грн**, з яких двоє (Вінницьке РУ) інвестували кошти у проблемні об'єкти, розірвали інвестиційні і кредитні договори та не **визнають боргу**; а за **п'ятьма (1191,3 тис. грн)** ревізією фінансово-господарської діяльності Кіровоградського РУ, проведеною КРУ Мінфіну у I півріччі 2010 року, підтверджено відсутність підстав для отримання кредитів.

³⁶ Сума відноситься на видатки установи та з часу їх нарахування не списувалася.

Таким чином, реалізація Державної програми за рахунок власних коштів Фонду характеризувалася непропорційним розподілом сум між регіонами та резервуванням у 2016 році значних нерозподілених сум, що, в першу чергу, зумовлено недостатнім попитом на такі кредити та прийняттям правлінням Фонду неефективних управлінських рішень. У результаті позичальники інвестували у 2016 році 10,5 млн грн (з них 8,2 млн грн – кредитні ресурси) та у I півріччі 2017 року 12,8 млн грн (10,4 млн грн) у об'єкти, включені до переліку з низьким ступенем їх готовності. Станом на 01.07.2017 у складі загальної заборгованості за кредитами 8 млн грн становила прострочена заборгованість, а резерв нарахованих сумнівних боргів відповідав 1,5 відс. розміру сформованого статутного капіталу Фонду.

Водночас за наявності значної кількості кандидатів на отримання пільгових державних кредитів основним критерієм їх отримання за рахунок власних коштів Фонду є платоспроможність кандидата в позичальники, а такі поняття, як «черговість» і «рейтинг», майже не впливають на можливість їх отримання, оскільки усі кандидати, які звернулися до РУ/Щ з цією метою, набули статусу позичальника незалежно від терміну та місця перебування на квартирному обліку, а в окремих випадках право на поліпшення житлових умов настало менш ніж за місяць до отримання кредиту.

ВИСНОВКИ

1. Реалізація Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки відбувалася в умовах постійного її недофінансування. Станом на 01.07.2017 Державна програма за рахунок всіх джерел її наповнення виконана лише на 10,6 відсотка. За коштами державного бюджету, які визначені основним джерелом фінансування Державної програми (57,9 відс.), вона виконана тільки на 3,2 відс., місцевих бюджетів (31,6 відс.) – на 16,7 відс., за іншими джерелами фінансування (10,5 відс.) – на 33,2 відсотка. Як наслідок, очікуваних результатів виконання Державної програми не досягнуто: житлом замість передбачених 16755 молодих сімей забезпечена лише 1271 сім'я (7,6 відс.), тобто майже 15,5 тис. сімей (92,4 відс.) не отримали такої можливості. Це свідчить про неефективність запровадженого механізму реалізації Державної програми.

З 2015 року припинено виділення з державного бюджету коштів на надання пільгових державних кредитів за КПКВК 2751390 «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла». Фінансування видатків на цю мету місцевими бюджетами забезпечено передусім за рахунок активності чотирьох областей (Миколаївської, Харківської, Запорізької та Полтавської), а використання коштів статутного капіталу Фонду на умовах, наближених до комерційних (14,1 відс. річних), забезпечило виконання Державної програми за недержавними джерелами на третину, однак такі кредити отримувала здебільшого платоспроможна молодь,

при цьому незалежно від терміну реєстрації у Фонді, рейтингу, місця та терміну перебування на квартирному обліку і фактичного місця проживання.

2. Планування видатків на 2016–2017 роки з державного бюджету для реалізації Державної програми Мінрегіоном і Фондом проведено неналежним чином, а їх здійснення супроводжувалося неефективним управлінням бюджетними коштами і їх використанням.

2.1. Кабінетом Міністрів України у 2016 році рішення про збільшення статутного капіталу Фонду прийняті через 10 місяців після затвердження Законом України «Про Державний бюджет України на 2016 рік» бюджетних призначень за КПКВК 2751420, а у **2017 році** – майже через **чотири з половиною місяці** після їх затвердження Законом України «Про Державний бюджет України на 2017 рік». Це призвело до затвердження паспорта за КПКВК 2751420 із значним недотриманням терміну, визначеного частиною восьмою статті 20 Бюджетного кодексу України, що згідно з пунктом 17 частини першої статті 116 Бюджетного кодексу України є порушенням бюджетного законодавства і в умовах зростання вартості житла унеможливило повне і своєчасне використання коштів на цю мету, зменшило коло позичальників і ускладнило досягнення мети бюджетної програми. Із отриманих упродовж 2016 року надходжень на збільшення статутного капіталу Фонду спрямовано **24 млн грн**, з яких значну частину (**93,7 відс.**) – **за 17 днів** до завершення бюджетного року, а решта залишилася нерозподіленою; упродовж I півріччя 2017 року – **7 млн грн**, залишок станом на 01.07.2017 – **14 млн грн**, яких було достатньо для збільшення статутного капіталу за КПКВК 2751420 відповідно до показників помісячного розпису (**17 млн гривень**).

2.2. Мінрегіон і Фонд неповною мірою забезпечили обґрунтоване планування показників за бюджетними програмами «Повернення кредитів, наданих з державного бюджету молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, і пеня» (КПКВК 2751360) і «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» (КПКВК 2751380).

Як наслідок, **планові показники повернення кредитів** до спеціального фонду державного бюджету за КПКВК 2751360 у **2016 році занижені на чверть** і не враховували пропозицій регіональних управлінь Фонду та Іпотечного центру Фонду в м. Києві та Київській області, а у **2017 році** передбачали **непропорційне** у розрізі місяців **надходження сум** від повернення кредитів, що призвело до їх **недовиконання** у I півріччі. Через **відсутність підстав** для спрямування сум від повернення кредитів на збільшення статутного капіталу Фонду **30,4 млн грн** у 2016 році і **13,3 млн грн** у I півріччі 2017 року **не використовувалися** за призначенням від **одного до 12 місяців** і більше, що свідчить про **неефективне управління коштами**. Бюджетні призначення за КПКВК 2751380 щороку затверджувалися в однакових завищених обсягах (**61,4 млн грн**), унаслідок чого на рахунках регіональних управлінь Фонду та Іпотечного центру Фонду в м. Києві та Київській області

щомісяця впродовж 2016 року та I півріччя 2017 року утворювалися **значні залишки невикористаних асигнувань**, обсяги яких коливалися від **1558,4 до 5661 тис. грн**, що, незважаючи на пропозиції Мінрегіону щодо перерозподілу невикористаних асигнувань на інші бюджетні програми у 2016 році, не підтриманих Мінфіном, призвело до **неефективного управління коштами**. Як наслідок – **повернення** у кінці року до державного бюджету **7,4 млн грн**, а **накопичені** з початку 2017 року з урахуванням майбутньої економії за КПКВК 2751380 **15 млн грн** перерозподілені на іншу бюджетну програму **в липні**.

2.3. Визначені в бюджетних запитах і паспортах на 2016 і 2017 роки за тотожних сум видатків показники за КПКВК 2751420, 2751380 **неповною мірою** відповідали **пункту 4 Загальних вимог** до визначення результативних показників бюджетних програм, затверджених наказом Мінфіну від 10.12.2010 № 1536, зокрема, суттєво відрізнялися за змістом і один від одного, а деякі постійно змінювалися, що унеможливило їх порівняння за окремі бюджетні періоди.

2.4. Відображення в бухгалтерському обліку Фонду операцій з дострокового погашення кредитів за рахунок його власних коштів у складі поточної заборгованості згідно з чинним порядком викривлювало реальний стан справ із погашення заборгованості за термінами її повернення. Рахунковою палатою встановлено завищення в обліку впродовж січня-вересня 2017 року сум довгострокової заборгованості на **1613,7 тис. грн**, яка належить до **поточної**.

2.5. Внутрішній контроль Фонду за виконанням Державної програми був недостатнім. Як наслідок, регіональні управління Фонду та Іпотечний центр Фонду в м. Києві та Київській області не забезпечили коректного формування показників внутрішньої та бюджетної звітності у частині дебіторської та кредиторської заборгованості за КПКВК 2751390, що призвело до заниження/завищення її обсягів (так, станом на 01.07.2017 обсяги кредиторської заборгованості, що обліковується у чотирьох регіональних управліннях Фонду, завищені на **6,5 млн грн**, а у двох – занижені на **54,5 млн гривень**).

3. Внаслідок виконання Державної програми за недостатнього організаційного забезпечення, впливу факторів зовнішнього ризику і прийняття органами, задіяними у процесі її реалізації, неефективних, необґрунтованих і запізнених управлінських рішень на всіх стадіях – від планування до використання фінансових ресурсів для забезпечення молоді житлом, ця проблема вирішувалася вкрай повільно.

3.1. Фактичний обсяг статутного капіталу Фонду станом на 01.07.2017 – **252,2 млн грн** при нормативно визначеному **301,4 млн грн** і був сформований за рахунок коштів, що надходять до спеціального фонду державного бюджету від повернення кредитів, наданих молодим сім'ям згідно з Положенням № 584. Причина недоведення розміру статутного капіталу Фонду до нормативного – незавершення в попередніх роках операцій з його формування. Разом з тим Фонд і Мінрегіон, незважаючи на наявність на рахунку спеціального фонду

державного бюджету **залишків коштів** на початок 2016 року у сумі **1,5 млн грн**, 2017 року – **7,9 млн грн**, а також перевиконання у 2016 році, починаючи з лютого, плану надходжень з повернення кредитів, **не ініціювали** внесення змін до бюджетного розпису за КПКВК 2751420 з метою доформування статутного капіталу Фонду. Фактично станом на 01.01.2017 і 01.07.2017 **86,3 і 90,6 відс.** відповідно статутного капіталу Фонду було спрямовано на надання кредитів позичальникам.

3.2. Чергове перенесення на кінець 2017 року – I півріччя 2018 року завершення процедури ліквідації **8** банків, у яких обслуговувалися Фонд, 9 регіональних управлінь Фонду та Іпотечного центру Фонду в м. Києві та Київській області, розпочатої у 2014–2015 роках, **відстрочило** повернення коштів, отриманих від позичальників у 2014 році та виділених на утримання Фонду, – **2,9 млн грн**, з яких **30,6 відс.** – кошти державного бюджету, 21,1 відс. – статутного капіталу, а включення вимог регіональних управлінь Фонду та Іпотечного центру Фонду в м. Києві та Київській області **до четвертої та сьомої черги** кредиторів свідчить про **високий рівень ризику неповернення коштів.**

3.3. Втрата оригіналів документів регіональних управлінь Фонду в АР Крим, м. Севастополі, Донецькій, Луганській областях у зв'язку з тимчасовою окупацією території АР Крим, м. Севастополя та проведенням військової операції на сході України унеможливила здійснення позовної роботи і призвела до недоотримання державним бюджетом коштів від повернення кредитів, які є одним із джерел фінансування Державної програми. Зокрема, відновлені у звітності за 2015 рік обсяги дебіторської і кредиторської заборгованості регіональних управлінь Фонду в АР Крим і м. Севастополь за КПКВК 2751390 (загальний і спеціальний фонди) становили **26,4 і 32,8 млн гривень.**

3.4. Централізована комплексна система управління фінансовою установою на базі спеціалізованого програмного продукту «1С: Підприємство (Версія 8)», створена Фондом за рахунок власних доходів (**994,8 тис. грн**) і введена в промислову експлуатацію за більшістю компонентів з **01.01.2016**, забезпечила уніфікацію порядку надання, нарахування кредитів у розрізі джерел та нормативних актів (за винятком виплати часткової компенсації) і відстеження стану їх повернення позичальниками. Проте після набрання чинності Указом Президента України від 15.05.2017 № 133/2017 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 28 квітня 2017 року «Про застосування персональних спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій)» унеможливлено, зокрема, подальше застосування програмного забезпечення на базі 1С, а перехід на інший програмний продукт є **високовартісним** (щонайменше **5,6 млн грн**), що ускладнює відновлення функціонування системи.

3.5. Єдиний державний реєстр громадян, які потребують поліпшення житлових умов, функціонування якого призупинено з 01.01.2015, на дату аналізу не відновлено внаслідок постійного відтермінування Львівською,

Полтавською, Сумською, Харківською облдержадміністраціями прийняття робочих місць реєстраторів і відмови Херсонської облдержадміністрації від їх прийняття. Крім того, втратив чинність згідно з наказом Державної служби статистики України від 11.08.2015 № 185 наказ Державної служби статистики України від 07.07.2009 № 235, яким затверджено форми державного статистичного спостереження зі статистики нерухомості, у т. ч. за формою № 4-житлофонд (річна) «Квартирна черга та надання житлових приміщень». Як наслідок, унеможливлено встановлення фактичної кількості сімей та одиноких молодих громадян, які перебувають на квартирному обліку, ускладнено планування коштів на цю мету.

4. Фондом як виконавцем завдань і заходів Державної програми через відсутність відповідного контролю з боку Мінрегіону як її замовника та координатора впродовж усього терміну реалізації програми не забезпечено повною мірою належного відбору об'єктів житлового будівництва, взаємодії із забудовниками і комерційними банками, що призвело до неодноразового перенесення термінів введення житла в експлуатацію, зростання обсягів простроченої заборгованості за кредитами і, як наслідок – тривалого відстрочення забезпечення житлом позичальників і неефективного управління інвестованими ресурсами, у т. ч. бюджетними коштами.

4.1. Через прийняття необґрунтованих управлінських рішень щодо інвестування кредитних ресурсів і власних внесків позичальників у потенційно проблемні об'єкти житлового будівництва в минулі роки зростали обсяги простроченої заборгованості за кредитними договорами незалежно від джерел їх фінансування. У результаті за всіма джерелами недоотримано **38,4 млн грн**, які можна було б спрямувати на виконання Державної програми.

Неукладання позичальниками договорів іпотеки майна або майнових прав за 9,3 відс. кредитних договорів, залишок заборгованості за якими станом на 01.07.2017 – **134,4 млн грн**, з яких **65,8 млн грн** – кредити за рахунок державного бюджету, не узгоджується з пунктом 41 Положення № 584 і створює ризики неповернення коштів.

4.2. Фонд, здійснюючи відбір упродовж 2016 року та I півріччя 2017 року об'єктів для переліку об'єктів житлового будівництва, на будівництво (реконструкцію) житла, у які можуть спрямовуватись кредитні ресурси Фонду, неповною мірою дотримувався внутрішнього нормативного акта щодо порядку його формування: до переліку включалися всі запропоновані забудовниками об'єкти без відбору за критеріями, не враховувався їх фінансовий стан, а в окремих випадках навіть був відсутній повний пакет документів, що створює ризики відтермінування введення об'єктів в експлуатацію і втрати інвестицій. Водночас перегляд правлінням Фонду у вересні 2017 року критеріїв відбору об'єктів житлового будівництва може створити додаткові ризики несвоечасності їх введення в експлуатацію.

4.3. Планові терміни введення в експлуатацію у звітному періоді порушені на **22** із 52 будівельних об'єктів (з них чотири включені до

зазначеного переліку у 2016 році, один об'єкт – у I півріччі 2017 року), у які на будівництво житла спрямовані надані Фондом кредити **242** позичальників на суму **107,9 млн грн**, з яких **17 млн грн** – за рахунок коштів державного бюджету, 36,9 млн грн – статутного капіталу. При цьому на п'яти об'єктах терміни порушені на два–п'ять місяців, 12 об'єктах – від 6 місяців до **одного року**, на п'яти об'єктах – **понад три роки**, що призвело до відтермінування отримання житла позичальниками і свідчить про **неефективне управління** інвестованими коштами.

4.4. Окремі регіональні управління Фонду та Іпотечний центр Фонду в м. Києві та Київській області не забезпечили своєчасного розірвання договорів про надання часткової компенсації у разі невиконання позичальниками понад три місяці зобов'язань за кредитним договором, що призвело до **неефективного використання бюджетних коштів**.

4.5. Більшість банків через відсутність належного контролю з боку регіональних управлінь Фонду та Іпотечного центру Фонду в м. Києві та Київській області зволікали з перерахуванням **від одного до 13 днів** коштів часткової компенсації з транзитних на особисті рахунки позичальників; з поданням до регіональних управлінь Фонду та Іпотечного центру Фонду в м. Києві та Київській області реєстрів позичальників, внаслідок чого компенсація була несвоечасно виплачена.

5. Нормативно-правове забезпечення реалізації Державної програми в частині механізму забезпечення молоді житлом через невжиття Мінрегіоном і Фондом достатніх заходів, у т. ч. з метою виконання висновків і рекомендацій Рахункової палати, залишається недосконалим. Як наслідок, ряд питань Фондом урегульовано внутрішніми нормативними актами, що несе певний ризик їх незастосування, а у разі відновлення фінансування з державного бюджету – ненадання пільгових державних кредитів згідно з Положенням № 584, а також **неефективного витрачання бюджетних коштів**.

5.1. Більшість норм Положення № 584 недосконала і не відповідає чинному законодавству в частині визначення понять «консультаційний центр», «забудовник», «об'єкт кредитування», «індивідуальний житловий будинок», «пенсійний вік», назви документа про присвоєння ідентифікаційного номера; встановлення додаткової нормативної площі на сім'ю (20 кв.м) у розмірі, що майже вдвічі перевищує аналогічний показник, визначений Державною програмою (10,5 кв.м); врегулювання використання коштів, що сплачуються в рахунок погашення кредитів, наданих з державного бюджету, на формування статутного капіталу Фонду. Розроблений Фондом проект змін до Положення № 584 з цих питань, надісланий листом від 06.12.2016 № 1927/09.2 Мінрегіону, а ним до заінтересованих сторін, на дату аналізу отримав усі погодження і підготовлений для розгляду Урядом.

5.2. Верховною Радою України не схвалено змін до Державного бюджету України на 2017 рік у частині забезпечення фінансування бюджетної програми «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим

сім'ям та садиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» згідно з обсягами, визначеними Державною програмою, а відповідний законопроект знято з розгляду в жовтні 2017 року.

5.3. Кабінетом Міністрів України постановою від 01.10.2014 № 529 до Порядку № 488 **включено невластивий напрям**, за яким мають витратитися кошти статутного капіталу Фонду: на відшкодування учасникам Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки коштів за банківськими вкладками, що перевищують граничний розмір відшкодування коштів Фондом гарантування вкладів фізичних осіб, що призвело до відволікання з жовтня 2014 року **22,7 млн гривень**. Водночас рекомендації Рахункової палати щодо врегулювання у Порядку № 488 умов надання кредитів за рахунок коштів статутного капіталу та механізму звітування про їх використання (в т. ч. і коштів від повернення кредитів) не виконано.

5.4. Рекомендації парламентських слухань про становище молоді в Україні (Постанова Верховної Ради України від 23.02.2017 № 1908) у частині схвалення Державної програми на наступні роки на дату аналізу Кабінетом Міністрів України не виконані. Запропонований Фондом проект постанови щодо продовження чинної Державної програми до **2020 року**, за інформацією Мінрегіону, отриманою під час обговорення проекту звіту, уточнюється в частині обсягів фінансування програми.

5.5. Унаслідок неврегулювання постановою Кабінету Міністрів України від 30.11.2011 № 1231 «Про затвердження Порядку надання кредитів позичальникам Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» механізму дій у разі неможливості повернення забудовниками проблемних об'єктів інвестованих у їх будівництво коштів **413 позичальників** можуть опинитися в ситуації, коли після банкрутства та ліквідації забудовників вони будуть змушені погашати зобов'язання за кредитами, обсяги яких станом на 01.07.2017 – **62,9 млн грн**, з них **43,6 млн грн** – кошти державного бюджету. Крім того, позичальниками **втрачено 24,3 млн грн** власного внеску, перерахованого забудовникам, а також вже погашено **29,7 млн грн** основної суми зобов'язань за кредитом.

5.6. Внутрішня нормативна база Фонду з питань використання власних коштів (статутного капіталу), на відміну від Положення № 584, постійно вдосконалюється. Однак через її істотні відмінності від норм Положення № 584, зокрема у частині розміру відсоткової ставки за кредитом та відсутності пільг для сімей з дітьми, знижується доступність таких кредитів для більшості молодих громадян, а також встановлюються більш доступні умови кредитування для працівників Фонду (відсоткова ставка **3 відс.** проти **14,1 відс.** незалежно від віку та фактичної площі житла). У 2016 році працівникам Фонду надано кредитів **на 2,5 млн гривень**.

ПРОПОЗИЦІЇ

За результатами аналізу вважаємо за доцільне:

1. Інформацію про результати аналізу надіслати Верховній Раді України та рекомендувати розглянути питання включення до Державного бюджету України на 2018 рік бюджетної програми «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» за КПКВК 2751390.

2. Відомості у формі рішення Рахункової палати про результати аналізу надіслати Кабінету Міністрів України і рекомендувати вжити заходів щодо:

- прискорення прийняття проектів постанов щодо внесення змін до Положення № 584 у частині удосконалення його положень; постанови Кабінету Міністрів України від 30.11.2011 № 1231 у частині списання заборгованості позичальників, що не покривається за рахунок активів забудовника після визнання його в установленому порядку банкрутом, і Фонду перед державним бюджетом;

- урегулювання у Порядку № 488 умов надання кредитів за рахунок коштів статутного капіталу та механізму звітування про їх використання (в т. ч. і коштів від повернення кредитів) і виключення невластивого напрямку витрачання коштів статутного капіталу Фонду;

- вивчення питання про перегляд механізму реалізації Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки з метою підвищення її ефективності у разі прийняття рішення про продовження дії програми на наступні роки;

- визначення у Статуті Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2000 № 1604, поняття «кредитний комітет» і його повноважень;

- прийняття рішення про остаточний розмір статутного капіталу Фонду;

- надання доручення Державній службі статистики України відновити державне статистичне спостереження щодо обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

- надання доручення облдержадміністраціям відновити функціонування в актуальному режимі Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

3. Рішення Рахункової палати та Звіт про результати аналізу надіслати Міністерству регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України і Державній спеціалізованій фінансовій установі «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» та рекомендувати вжити заходів щодо:

- подання на розгляд Кабінету Міністрів України пропозицій стосовно:

- врегулювання у Порядку № 488 умов надання кредитів за рахунок коштів статутного капіталу Фонду та механізму звітування про їх використання (в т.ч. і коштів від повернення таких кредитів);

- визначення у Статуті Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2000 № 1604,

поняття «кредитний комітет» і його повноважень;

- перегляду механізму реалізації Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки з метою підвищення її ефективності у разі прийняття рішення про продовження дії програми на наступні роки;

- визначення остаточних розмірів статутного капіталу Фонду і вжиття заходів щодо його доформування за рахунок наявних ресурсів;

- завершення добудови проблемних об'єктів;

- вишукування коштів для переходу Фонду на новий програмний продукт;

- обґрунтованого планування показників за КПКВК 2751380, 2751360, 2751420 і ефективного управління виділеними асигнуваннями;

- вивчення питання надання пільг молодим сім'ям з дітьми у разі надання кредитів за рахунок коштів статутного капіталу Фонду;

- обґрунтованого відбору житлових об'єктів для включення їх до переліку об'єктів житлового будівництва, на будівництво (реконструкцію) житла, у які можуть спрямовуватись кредитні ресурси Фонду;

- посилення внутрішнього контролю за діяльністю регіональних управлінь Фонду та Іпотечного центру Фонду в м. Києві та Київській області, зокрема в частині формування показників внутрішньої та бюджетної звітності;

- повернення тимчасово вилучених з обороту статутного капіталу коштів;

- усунення виявлених порушень і недоліків та запобігання їм надалі.

Член Рахункової палати

М. Я. Шулежко

**Стан виконання Державної програми забезпечення молоді житлом
на 2013–2017 роки**

	2013	2014	2015	2016	I півр. 2017	Всього
I. Надання пільгових державних кредитів						
Кошти державного бюджету (тис. грн)						
план	526458	558960	599205	639950	679427	3004000
факт	70629,7	24267,5	0	0	0	94897,2
відс. виконання	13,4	4,3	0	0	0	3,2
Місцеві бюджети (тис. грн)						
план	296529	309880	326252	343925	361414	1638000
факт	33532,3	36624,4	64694,2	94336,7	43534,9	272722,5
відс. виконання	11,3	11,8	19,8	27,4	12,0	16,7
Інші джерела (статутний капітал Фонду) (тис. грн)						
план	98843	103293	108751	114642	120471	546000
факт	35613,9	23121,8	58956,1	34301,6	29159,9	181153,3
відс. виконання	36,0	22,4	54,2	29,9	24,2	33,2
Всього за рахунок усіх джерел (тис. грн)						
план	921920	972133	1034208	1098517	1161312	5188000
факт	139775,9	84013,7	123650,3	128638,3	72694,8	548387
відс. виконання	15,2	8,6	12,0	11,7	6,3	10,6
Кількість наданих кредитів за рахунок всіх джерел (од.)						
план	2533	2670	2837	3018	3197	14255
факт всього, з них:	407	253	231	254	126	1271
державний бюджет	204	74	0	0	0	278
місцеві бюджети	103	116	140	179	72	610
статутний капітал	100	63	91	75	54	383
відс. виконання	16,1	9,5	8,1	8,4	3,9	8,9
II. Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків (тис. грн)						
план	66600	60800	53300	47900	43400	272000
факт	44988,3	44074,5	59816,8	53377,0	21446,6	223703,2
відс. виконання	67,6	72,5	112,2	111,4	49,4	82,2
Кількість договорів на надання часткової компенсації (од.)						
план	500	500	500	500	500	2500
факт	6100	4803*	3471*	2805*	2609*	×
відс. виконання	×	×	×	×	×	×

* без урахування договорів по АР Крим і м. Севастополь (208 од.).

**Кредитування Фондом позичальників за рахунок власних коштів
Фонду у 2016 році та I півріччі 2017 року**

Показники	2016 рік	I півріччя 2017 року	Коротка характеристика
Кількість та загальна сума кредитів, наданих за рахунок власних коштів Фонду	75 (34301,6 тис. грн)	54 (29159,9 тис. грн)	У 2016 році із 75 кредитів 72 надано з відсотковою ставкою 14,1 відс. річних та три – 3 відс. річних (особам з числа працівників Фонду на 2,5 млн грн). У I півріччі 2017 року усі кредити надано під 14,1 відс. річних.
Середній вік позичальників, років	30	30	У 2016 році два позичальники, які є працівниками Фонду, отримали кредит у віці 39 і 43 роки.
Середній термін наданих кредитів, років	27,5	27,9	Кредит на найменший термін у 2016 році надано для працівника Фонду (15 років), у I півріччі 2017 року – 20 років (позичальник Полтавського РУ), максимальний термін (30 років) для 27 і 20 позичальників, відповідно.
Рейтинг позичальників, які отримали кредит, балів	від 1 до 28	від 1 до 33	Найнижчий рейтинг у 2016 році мали 15 ос. (1 бал), у I півріччі 2017 року – 7 ос., найвищий у позичальника Хмельницького РУ та ІЦ, відповідно.
Терміни первинної реєстрації позичальників	з 2006 по 2016 рік	з 2010 по 2017 рік	Більш як у половини позичальників 2016 року (41) та I півріччя 2017 року (33) дата первинної реєстрації у РУ/ІЦ співпадала з днем подання заяв до Фонду на надання кредиту, які, крім того, здебільшого були подані в рік його отримання.
Терміни перебування на квартирному обліку	від одного місяця (7 ос.) до 25 років і більше (4 ос.)	від одного місяця (17 ос.) до 25 років і більше (2 ос.)	Майже половина позичальників перебували на квартирному обліку від одного місяця до одного року (у 2016 році – 40 ос. у I півріччі 2017 року – 20 ос.).
Кількість позичальників, які інвестували кошти у будівництво об'єктів та ступінь їх готовності	65 від 0 до 99 відс.	39 від 0 до 93 відс.	В об'єкти із низьким ступенем готовності (від 0 до 35 відс.) у 2016 році 8 осіб інвестували 10,5 млн. грн (з них 8,2 млн грн – кредитні ресурси), у I півріччі 2017 року – 17 ос. і 12,8 млн грн (10,4 млн грн), відповідно.
Кількість позичальників, які придбали житло, ос.	10	15	Позичальники 2016 року придбали житло у будинках, введених в експлуатацію у 2010–2016 роках, I півріччя 2017 року у 2015–2016 роках, а позичальник Кіровоградського РУ придбав будинок, побудований у 1990 році, після його реконструкції.
Середній розмір кредиту на придбання житла	494,1 тис. грн	608,5 тис. грн	Розмір кредитів у 2016 році коливався від 233,4 тис. грн до 1217,2 тис. грн, у I півріччі 2017 року – від 391,96 тис. грн до 899,2 тис. гривень.
Середній розмір кредиту на будівництво	451,7 тис. грн	513,7 тис. грн	Розмір кредитів у 2016 році коливався від 167,9 тис. грн до 1143,2 тис. грн, у I півріччі 2017 року – від 167,1 тис. грн до 1735,9 тис. гривень.