

В Украине разработана и действует Государственная программа обеспечения молодежи жильем в 2002-2012 годах. Основными задачами программы является принятие мер для расширения объемов строительства, использование вторичного рынка покупки жилья, создание эффективных финансово-кредитных механизмов, которые обеспечат экономическую доступность жилья для молодых семей. Луганское региональное управление государственного специализированного финансового учреждения «Государственный Фонд содействия молодежному жилищному строительству» реализует в Луганской области эту программу.

**Программа частичной компенсации процентной ставки кредитов коммерческих банков молодым семьям и одиноким молодым гражданам на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья**

Правом на получение частичной компенсации пользуются молодые семьи и одинокие молодые граждане Украины, которые получают в коммерческом банке кредит на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья и согласно законодательству **состоят на квартирном учете**, а именно:

- семья, в которой муж и жена возрастом до 35 лет включительно.
- неполная семья, в которой отец (мать) возрастом до 35 лет включительно имеют несовершеннолетних детей (ребенка);
- одинокие молодые граждане до 35 лет включительно.

Частичная компенсация определяется в размере одной учетной ставки Национального банка Украины, которая действует на день заключения кредитного договора с банком и может пересматриваться в случае изменения размера учетной ставки Национального банка

Для **регистрации** в региональном управлении фонда кандидат подает:

- заявление на получение частичной компенсации (заполняется в региональном управлении);
- справку о составе семьи и прописке из ЖЭКа (Форма 3);
- справку о пребывании на квартирном учете;
- копии паспортов взрослых членов семьи;
- копию свидетельства о браке;
- копию свидетельства о рождении ребенка (детей);

- копию справки о присвоении идентификационного кода.

Региональное управление Фонда рассматривает принятые от кандидатов документы и принимает **решение о выдаче** справки для банка, в котором кандидат берет кредит. Преимущество отдается многодетным семьям и кандидатам, которые получают кредиты на меньший срок.

**Для принятия решения о предоставлении частичной компенсации,** которое в последующем согласовывается правлением Государственного фонда, кандидатом подаются следующие документы:

- **копия кредитного договора с банком** с расчетом погашения, заверенная банком, который предоставил кредит;
- **копия инвестиционного договора с застройщиком** (подрядчиком) на строительство (реконструкцию) или копия договора про участие в ФФС, заключенного в соответствии с законодательством, или нотариально удостоверенный договор купли-продажи жилья;
- **акт проведения экспертной оценки и нотариально заверенную копию договора ипотеки** объекта кредитования (в случае приобретения жилья);
- **справка - расчет коммерческого банка** о сумме выплаты процентов за пользование кредитом за определенный период с указанием суммы, которая возмещается за счет частичной компенсации (заверенная банком);
- **справка об открытии счета** для зачисления средств частичной компенсации.

На основании решения о предоставлении частичной компенсации, заключается **договор о предоставлении частичной компенсации сроком на 5 лет**, в котором предварительно определяется ее размер и условия, что в случае невыполнения заемщиком обязательств по кредитному договору, предоставление компенсации прекращается.

Максимальный размер кредита на приобретение, строительство (реконструкцию) жилья, на который может быть дана частичная компенсация, определяется путем умножения нормативной площади (21 кв. м. общей площади жилья на одного члена семьи + 20 кв. м. на семью) на расчетную стоимость (средняя стоимость строительства 1 кв. м. жилья, сложившаяся в регионе в соответствии с данными Министерства регионального развития и строительства, на момент заключения кредитного договора).

**Обеспечением по кредиту выступает приобретаемая недвижимость**, которая становится собственностью заемщика, но остается в

залоге у банка до момента полной выплаты кредита. Сумма кредита зависит от уровня доходов кандидата.

Предусматривается обязательное **страхование** приобретаемой недвижимости (до 1% от стоимости недвижимости).

Максимальный срок кредита, первоначальный взнос - по согласованию с банком.

Компенсация процентной ставки по кредиту платится **ежемесячно** в размере учетной ставки НБУ, после предоставления *банковского реестра* о погашении ежемесячного взноса.

### **Программа содействия обеспечению жильем педагогических и научно-педагогических работников в Луганской области на 2007-2012 годы**

Право на получение Государственного долгосрочного льготного кредита в соответствии с этой Программой имеют граждане Украины - жители Луганской области, которые занимают в учебных заведениях должности педагогических и научно-педагогических работников, перечень которых утвержден постановлением Кабинета Министров Украины от 14 июня 2000 г. № 963. которые работают в этой области непрерывно в течение трех последних лет и согласно законодательству признаны **нуждающимися в улучшении жилищных условий**. Обязательным условием для получения кредита является платежеспособность кандидата в заемщики.

**Платежеспособность семьи** определяется по формуле:

Платежеспособность = сов. доход семьи - ежемесячный платеж по кредиту = (или больше) прожиточного min на каждого члена семьи.

Кредитование жилья является прямым адресным (целевым) и осуществляется исключительно в безналичной форме через банк -агент и не распространяется на лиц, которые получили на льготных условиях другие кредиты за счет бюджетных средств. Кредит выдается **только один раз**.

#### ***Условия выдачи и порядок оформления кредита***

Кредит выдается на срок до 20 лет, но не больше чем до достижения заемщиком пенсионного возраста. Срок рассчитывается с даты заключения кредитного договора. Кредитная ставка по данному кредиту составляет 3% годовых.

Кандидат должен внести на свой личный (лицевой) счет, открываемый заемщиком в банке-агенте личный взнос в размере **не менее 6%** стоимости нормативной (фактической, если она не превышает нормативную) площади жилья или *min* суммы экспертной оценки, или договорной цены жилья, которое покупается на вторичном рынке:

- на момент заключения кредитного договора не менее половины - в случае строительства, исходя из общей суммы взноса заемщика;
- остаток средств с учетом фактической площади жилья на время окончательных расчетов - в сроки, указанные в кредитном договоре.

Кроме того, в случае превышения нормативной площади и/или расчетной стоимости 1 кв. м строительства жилья, заемщика за свой счет оплачивает стоимость сверхнормативной площади и/или разницу между фактической стоимостью и стоимостью, утвержденной Госстроем Украины.

Объектом кредитования могут быть квартиры в домах, которые продаются на вторичном рынке при условии, что они построены **не больше 25 лет** или реконструированы **не больше 20 лет** со дня постройки, а также в домах, которые строятся.

### ***Размер кредита***

Размер кредита определяется исходя из нормы 21 кв. м. общей площади жилья на одного члена семьи и дополнительно 20 кв. м на семью (далее «Нормативная площадь») и цены на 1 кв. м. При этом стоимость 1 кв. м жилья **не должна превышать среднестатистической стоимости**, которая сложилась в регионе в соответствии с данными Госстроя Украины.

В случае приобретения жилья на вторичном рынке размер кредита определяется исходя из нормативной площади и наименьшего показателя усредненной стоимости 1 кв. м общей площади, экспертной оценки или договорной цены жилья *без учета* обязательного первого взноса.

При расчете кредита **членами семьи** заемщика считаются:

- муж или жена заемщика;
- несовершеннолетние дети заемщика;
- совершеннолетние неженатые (незамужние) дети заемщика, которые проживают совместно с заемщиком и выявлены инвалидами с детства 1 и 2 группы или инвалидами 1 группы.

### ***Отбор кандидатов в заемщики***

Управление образования и науки Луганской областной администрации (ул. Рисланда, д.2а, к. 301) формирует «Реестр кандидатов на получение льготного долгосрочного кредита на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья среди педагогических и научно-педагогических работников».

Для регистрации в вышеуказанном реестре кандидаты, которые желают воспользоваться кредитом, подают в управление образования и науки Луганской областной государственной администрации заявление и справку о принятии на квартирный учет граждан, которые в соответствии с законодательством, признаны такими, что нуждаются в улучшении жилья.

На основании данных реестра, управление образования и науки Луганской областной администрации устанавливает очередность получения кредита. При этом учитывается размер средств, предусмотренный на финансирование этой Программы в областном бюджете на один бюджетный год.

Средства, которые погашают заемщики, выданные за счет областного бюджета, проценты за пользование кредитом и пеня засчитываются в областной бюджет и направляются на следующие выдачи кредитов.

#### ***Необходимые документы для получения кредита***

- заявление на получение кредита;
- справка о составе семьи (Форма 3);
- копии паспортов всех взрослых членов семьи;
- копии справок о присвоении идентификационного кода (взрослых членов семьи);
- копия свидетельства о браке; копия свидетельства о рождении ребенка (детей);
- справку о том, что кандидат составом семьи состоит на «квартирном» учете (очереди);
- справку с основного места работы с указанием должности и времени пребывания на ней и заработной плате взрослых членов семьи;
- документы, которые подтверждают инвалидность детей (в случае необходимости);
- в случае выдачи кредита на строительство жилья - договор между кандидатом и заказчиком строительства жилья;
- в случае приобретения жилья на вторичном рынке - отчет об экспертной оценке объекта купли-продажи и договор купли продажи;
- другие документы на усмотрение Фонда.

Все копии документов принимаются при наличии оригиналов.

За недостоверность информации ответственность несет заемщик в порядке, предусмотренном действующим законодательством Украины.

### ***Порядок погашения кредита***

Погашение кредита и оплата процентов за его использование осуществляется *заемщиком* поквартально, **начинается с даты** зачисления кредитных средств на расчетный счет заемщика.

За просрочку платежей по погашению кредитов *заемщик* оплачивает пеню, установленную кредитным договором.

**Допускается досрочное погашение кредита.**

Оформление документов на право собственности за счет - *заемщика*.

С целью гарантии погашения кредита между Фондом и *заемщиком* оформляется (нотариально) договор ипотеки построенного и переданного *заемщику* в собственность жилья. Расходы по его оформлению несет *заемщик*. Передача в ипотеку построенного жилья производится после оформления права собственности *заемщика* на жилье и техпаспорта на квартиру. *Заемщик* страхует переданное ему в собственность жилье на срок погашения кредита в пользу Фонда (ст. 8 Закона Украины «Об ипотеке» от 05.06.2004 № 898 и п. 35 ч. 1 ст. 7 Закона Украины «О страховании»).

### **Программа молодежного жилищного кредитования**

Правом на получение Государственного долгосрочного льготного кредита пользуются молодые семьи и одинокие молодые граждане Украины, которые согласно законодательству признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий, а именно:

**Состоящие на «квартирном» учете (очереди):**

- семья, в которой муж и жена возрастом до 35 лет включительно;
- неполная семья, в которой отец (мать) возрастом до 35 лет включительно имеют несовершеннолетних детей (ребенка);
- одинокие молодые граждане до 35 лет включительно.

Кредитование строительства жилья для молодежи является прямым адресным (целевым) и осуществляется исключительно в безналичной форме через учреждения банков.

## Условия выдачи и порядок оформления кредита

Кредит выдается молодым семьям и одиноким молодым гражданам на срок до 30 лет. Кредитная ставка по данному кредиту составляет 3% годовых. Кандидат на получение кредита должен состоять на «квартирном» учете (очереди) составом всей своей семьи.

Кандидат должен внести на свой личный (лицевой) счет, открываемый заемщиком в банке-агенте личный взнос в размере не менее 5% стоимости нормативной (фактической, если она не превышает нормативную) площади жилья:

- на момент заключения кредитного договора - 3 % с учетом страховых взносов на время строительства, исходя из общей суммы взноса заемщика;
- 3% на время окончательных расчетов в сроки, указанные в кредитном договоре.

### Необходимые документы для получения кредита

- справку из отдела учета и распределения жилья исполкома о том, что кандидат состоит на «квартирном» учете (очереди);
- справка о составе семьи (Форма 3);
- паспорта взрослых членов семьи;
- справки о присвоении идентификационного кода (взрослых членов семьи);
- свидетельство о браке;
- свидетельство о рождении ребенка (детей);
- справку с места работы о заработной плате взрослых членов семьи

### Размер кредита

Размер кредита определяется исходя из нормы 21 кв. м. общей площади жилья на одного члена семьи и дополнительно 20 кв. м на семью (далее «Нормативная площадь») и цены на 1 кв. м. При этом стоимость 1 кв. м жилья **не должна превышать среднестатистической стоимости**, которая сложилась в регионе в соответствии с данными Госстроя Украины.

В случае превышения нормативной площади и/или расчетной стоимости 1 кв.м. строительства жилья, заемщик за свой счет оплачивает стоимость сверхнормативной площади и/или разницу между фактической стоимостью, утвержденной Госстроем Украины.

Если финансирование строительства (реконструкции) жилья осуществляется поэтапно, сумма кредита может уточняться в соответствии с

изменениями стоимости 1 кв.м. в регионе во время введения в жилья эксплуатацию.

### **Порядок погашения кредита**

Погашение кредита и оплата процентов за его использование осуществляется *заемщиком* поквартально, начисляется с даты поступления кредитных средств на расчетный счет заемщика.

За просрочку платежей по погашению кредитов *заемщик* оплачивает пеню, установленную кредитным договором.

Допускается досрочное погашение кредита.

### **Льготы за пользование кредитом**

При наличии 1 ребенка в семье *заемщик* освобождается от уплаты процентной ставки (3%) за пользование кредитом.

При наличии 2 детей - сумма выплаты погашения кредита уменьшается на 25%.

При наличии 3 и более детей сумма выплаты погашения кредита уменьшается на 50%.

При достижении ребенка 18 лет *заемщик* теряет льготу.

Право собственности *заемщика* на построение за счет кредита жилье оформляется Фондом, свидетельство на право собственности передается *заемщику* в установленном порядке.

Оформление документов на право собственности за счет *заемщика*.

С целью гарантии погашения кредита между Фондом и *заемщиком* оформляется (нотариально) договор ипотеки построенного и переданного *заемщику* в собственность жилья. Расходы по его оформлению несет *заемщик*. Передача в ипотеку построенного жилья производится после оформления права собственности *заемщика* на жилье и техпаспорта на квартиру. *Заемщик* страхует переданное ему в собственность жилье на срок погашения кредита в пользу Фонда (ст. 8 Закона Украины «Об ипотеке» от 05.06.2004 № 898 и п. 35 ч 1 ст. 7 Закона Украины «О страховании»).

Все взаимоотношения между *заемщиком* и Фондом строятся на договорной основе и обе стороны несут ответственность за ее исполнение.

## **Отбор кандидатов в заемщики**

Установлен порядок определения рейтинга кандидатов в заемщики, *квартирный учет* и *платежеспособность* которых дает право претендовать на получение кредита. Эти правила основаны на суммировании баллов. Также имеет значение срок пребывания на учете в фонде:

- имеющие право на первоочередное или внеочередное получение жилья - **10 баллов**;
- критический возраст - **9 баллов**;
- ученые, имеющие ученые звания - **1-3 баллов**;
- граждане, имеющие ученую степень - **4-5 баллов**;
- наличие высоких достижений в спорте (члены сборной Украины) - **7 баллов**;
- срок регистрации в управлении Фонда - **1-3 балла**;
- количество детей кандидата - за каждого ребенка **1 балл**.

Баллы начисляются каждому из семейной пары, в случае равного количества баллов преимущество имеет заемщик, который зарегистрировался в фонде раньше.

**Платежеспособность семьи** определяется по формуле:

Платежеспособность = сов. доход семьи - ежемесячный платеж по кредиту (или больше) прожиточного *min* на каждого члена семьи.

**Луганское региональное управление  
Государственного специализированного  
финансового учреждения «Государственный Фонд  
содействия молодежному строительству»**

Адрес: г. Луганск, ул. К.Маркса, 46  
т. 8(0642)52-65-03  
e-mail: mfond@cci.lg.ua