



НАРОДНИЙ ДЕПУТАТ УКРАЇНИ
Константіновський Вячеслав Леонідович

01008, Україна, м. Київ, вул. Грушевського, 5
ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

№ 418НД/181

«06» липня 2016 року

Прем'єр-міністру України
Гройсману В.Б.

ДЕПУТАТСЬКЕ ЗВЕРНЕННЯ

Шановний Володимире Борисовичу!

На моє адресоване Вам депутатське звернення №418НД/159 від 31.05.2016 р. (щодо проблеми відсутності у величезної кількості громадян власного житла та коштів, необхідних для купівлі або будівництва житла) до мене надійшла відповідь Першого заступника Міністра економічного розвитку і торгівлі України Ю.Ковалів, погодитись із якою неможливо з огляду, зокрема, на наступне.

Так Перший заступник Міністра економічного розвитку і торгівлі України Ю.Ковалів вважає, що для вирішення проблеми доступності житла необхідно використовувати інші інструменти, ніж запропоновані у депутатському зверненні. Йдеться, наприклад, про Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов (затверджено Постановою Кабінету Міністрів України №343 від 25 квітня 2012 р.).

Але у моєму депутатському зверненні №418НД/159 від 31.05.2016 р. було ясно зазначено про причини, які не дозволяють зараз застосовувати на практиці вищезгаданий Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. А саме, цей Порядок передбачає, що розрахункова вартість житла встановлюється з урахуванням зареєстрованого в установленому порядку місця проживання громадян у розмірі, зокрема, 7000 гривень за 1 кв. метр - для м. Києва (при цьому йдеться про новобудови, а саме прийняте в експлуатацію після 2007 року житло); але ж цілком очевидно, що ціна 1 кв. метру житла у м. Києві нині є значно вищою, ніж 7000 гривень; також не достатньо зрозуміло, чому вищевказані норми передбачають, що людина обов'язково має купувати житло у кредит саме за місцем проживання, яке

34
1444/311-16

34

К
18:14:38

ДЕПАРТАМЕНТ ДОКУМЕНТООБІГУ ТА КОНТРОЛЮ
СЕКРЕТАРІАТУ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
№14114/6/1-16 від 06.07.2016

М2



zareestrovano (a ne v bud'-ykomu naselenomu punkti Ukraini, de baze pridbati zhitlo i prozivati).

Tozh, tverдження Perшого zastupnika Ministra ekonomichnogo rozvutku i torģivli Ukraini Yu.Kovaliv pro te, sho цей Porядok (pri nayanosti zaznachених вище суттєвих недоліків) зараз необхідно використовувати для вирішення проблеми доступності житла, є неприйнятим.

Vраховуючи викладене, керуючись статтями 16, 17, 19 Закону України «Про статус народного депутата України», прошу Вас доручити Першому заступнику Міністра економічного розвитку і торгівлі України Ю.Ковалів надати наступну інформацію:

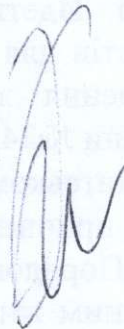
- у яких саме багатоквартирних житлових будинках, розташованих у м.Києві та прийнятих в експлуатацію після 2007 року, громадяни можуть придбати квартири за ціною до 7000 гривень за 1 кв. метр;

- чи, на думку Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, узгоджуються із нормами Конституції України (відповідно до ст. 24 Конституції України не може бути привілеїв чи обмежень за ознаками місця проживання), чи не сприяють розвитку корупції, чи не підштовхують громадян до здійснення фіктивної реєстрації місця проживання, чи є достатньо справедливими та морально обґрунтованими такі норми Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, якими передбачено, що людина обов'язково має купувати житло у кредит саме за місцем проживання, яке зареєстровано (а не в будь-якому населеному пункті України, де бажає придбати житло і проживати).

Про результати розгляду цього депутатського звернення прошу повідомити.

Додаток: на 7 арк.

**З повагою,
народний депутат України**



В.Л.Константиновський



МІНІСТЕРСТВО ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ І ТОРГІВЛІ УКРАЇНИ (Мінекономрозвитку України)

вул. М. Грушевського, 12/2, м. Київ, 01008, тел. 253-93-94, факс 226-31-81
Web: <http://www.me.gov.ua>, e-mail: meconomy@me.gov.ua, код ЄДРПОУ 37508596

№ _____
На № _____ від _____

Народному депутату України
В. Константіновському

Шановний Вячеславе Леонідовичу!

На виконання доручення Першого віце-прем'єр-міністра України – Міністра економічного розвитку і торгівлі України С. Кубіва від 03.06.2016 № 14114/4/1-16 Мінекономрозвитку разом з Мінфіном, Мінрегіоном та Національним банком розглянули Ваш лист від 31.05.2016 № 418НД/159 щодо вирішення проблеми доступності житла шляхом, зокрема, запровадження системи цільового довгострокового рефінансування банків з метою подальшого надання ними громадянам пільгових кредитів для придбання житла і повідомляє.

На сьогодні відсутній позитивний світовий досвід здійснення центральними банками цільового рефінансування комерційних банків для іпотечного кредитування.

На думку Мінекономрозвитку, запровадження цільового рефінансування Національним банком комерційних банків для кредитів на придбання (будівництва) житла є недоцільним, оскільки передбачатиме пільгові умови для окремого високоризикового, з огляду на світовий досвід, виду кредитування.

Так, фінансовій кризі 2008 року передувала іпотечна криза в США, яку, в свою чергу, спровокувало формування невідповідних (завищених) цін на пропоновану в іпотеку нерухомість, надання іпотечних кредитів неплатоспроможним позичальникам. Перші ознаки такої кризи з'явилися в 2006 році у формі зниження обсягів продажу нерухомості та різкого спаду цін на нерухомість, які на початку

М2 Мінекономрозвитку

Вих. № 3022-01/19749-02 від 02.07.2016 16:31:28



2007 року переросли в кризу високоризикових іпотечних кредитів. Досить швидко проблеми з кредитуванням відчули і надійні позичальники. Поступово криза з іпотечної почала трансформуватися у фінансову і набула світового масштабу.

Національний банк листом від 10.06.2016 № 30-0004/49307 на адресу Мінекономрозвитку надав свою позицію щодо цільового рефінансування комерційних банків для надання іпотечних кредитів, в якому зазначалось наступне.

Вирішення житлової проблеми потребує комплексного підходу та визначення сучасної державної політики щодо забезпечення житлом громадян та зміни житлового законодавства відповідно до принципів ринкової економіки та фінансових можливостей держави. Наприклад, правовідносини у житловій сфері в Україні досі регулюються радянським Житловим кодексом Української РСР від 1983 року.

1. Цільове довгострокове рефінансування негативно впливатиме на його спроможність виконувати законодавчо визначені цілі (досягнення та підтримка цінової стабільності, сприяння фінансовій стабільності), спотворюватиме умови конкуренції на ринках та може загострити відносини з офіційними кредиторами.

Відповідно до Закону України "Про Національний банк України" кредити рефінансування надаються Національним банком з метою підтримки короткострокової ліквідності банків у випадках виникнення непередбачуваних факторів, які можуть вплинути на їх діяльність, та у разі вичерпання банками інших можливостей забезпечення своїх потреб у ліквідності. Жодним чином кредити рефінансування не можуть розглядатися як ресурсна база банків для подальшого кредитування.

Натомість здійснення цільового рефінансування банків для фінансування окремих галузей, проектів, підприємств матиме лише негативні наслідки, насамперед для цінової стабільності, зокрема через погіршення спроможності Національного банку управляти ліквідністю банківської системи та ефективно впливати на короткострокові відсоткові ставки міжбанківського ринку.

Також таке рефінансування спотворюватиме умови конкуренції на ринках, оскільки передбачатиме пільгові умови діяльності лише для окремих галузей або навіть підприємств, що знижуватиме ефективність розміщення кредитних ресурсів та стимули для зростання продуктивності таких галузей. Крім того, не варто виключати

значні корупційгенні чинники, які обов'язково з'являться під час запровадження такого механізму.

Вагомим аргументом проти запровадження системи цільового рефінансування також може стати позиція Міжнародного валютного фонду, який на сьогодні є ключовим кредитором України та виступає, як правило, категорично проти таких експериментів.

2. Поступова макроекономічна стабілізація та вирішення проблемних питань банківської системи відповідно до запланованих реформ сприятимуть зниженню вартості позичкових коштів та відповідно зростанню доступності кредитування, в тому числі й іпотечного.

Причинами стриманої кредитної активності банків, за наявності високого рівня ліквідності, наразі є: низький рівень кредитоспроможності позичальників та захисту прав кредиторів, зростання обсягу непрацюючих кредитів у портфелях банків, зниження попиту на кредити внаслідок погіршення споживчих настроїв тощо. Проблема високого рівня процентних ставок за кредитами є наслідком як високої та волатильної інфляції, так і низки накопичених протягом багатьох років проблем банківської системи.

Щодо зниження рівня інфляції, що має призвести до зниження номінальних ставок за депозитами та кредитами, то відповідно до Стратегії грошово-кредитної політики на 2016 – 2020 роки, схваленою постановою Правління Національного банку України від 18.08.2015 № 541, на цей період заплановане поступове досягнення середньострокової цілі по інфляції на рівні 5 % (для річного приросту індексу споживчих цін). Зокрема, для цього визначено такі цільові показники для річної зміни індексу споживчих цін:

- грудень 2016 року – $12\% \pm 3$ п. п.;
- грудень 2017 року – $8\% \pm 2$ п. п.;
- грудень 2018 року – $6\% \pm 2$ п. п.;
- грудень 2019 року і надалі – $5\% \pm 1$ п. п.

Таким чином, Національний банк робить свій внесок у межах визначених законодавством повноважень у формування сприятливого інвестиційного клімату та передумов для стійкого економічного зростання шляхом створення середовища з низькою та стабільною інфляцією, в якому:

- довіра до національної валюти зміцнюється та зростає сфера її використання;
- реальна вартість доходів і заощаджень населення зберігається;
- економічні агенти не застосовують іноземну валюту як засіб обміну, накопичення та міру вартості;
- низькі номінальні процентні ставки підтримують інвестиційний процес й економічне зростання;
- домашні господарства та підприємства адекватно оцінюють курсові ризики та готові до потенційно суттєвих коливань обмінного курсу.

На сьогодні вже забезпечено низхідний тренд по споживчій інфляції, яка, досягнувши у квітні 2015 року пікового значення у 61 % в річному вимірі, знизилася до 7,5 % на кінець травня 2016 року. Поточна динаміка індексу споживчих цін та його компонентів підтверджує "досяжність" інфляційної цілі на кінець 2016 року, яка визначена у розмірі 12 % $\pm$ 3 п. п.

Щодо вирішення проблем банківської системи, то процес реформування банківської та всієї фінансової системи України відбувається відповідно до Стратегії сталого розвитку "Україна – 2020", схваленої Указом Президента України від 12.01.2015 № 5/2015, Комплексної програми розвитку фінансового сектору України до 2020 року, затвердженою постановою Правління Національного банку від 18.06.2015 № 391 (далі – Програма), умов Меморандуму про економічну та фінансову політику, який підтримується Міжнародним валютним фондом.

Зокрема, метою Програми є створення фінансової системи, що здатна забезпечувати сталий економічний розвиток за рахунок ефективного перерозподілу фінансових ресурсів в економіці на основі розбудови повноцінного ринкового конкурентоспроможного середовища згідно зі стандартами ЄС. Реалізація Програми передбачена в три етапи: очищення фінансового сектору, перезавантаження фінансового сектору, створення передумов для довгострокового сталого розвитку фінансового сектору.

При цьому, серед завдань Програми, які спрямовані на подолання проблем банківського сектору та матимуть безпосередній вплив на процеси кредитування, можна виділити, зокрема такі:

- упровадити ефективний механізм захисту прав кредиторів та очищення фінансового сектору від проблемних активів;
- стимулювати розбудову інфраструктури для ефективного управління проблемними активами;
- покращити систему оподаткування операцій, пов'язаних зі стягненням проблемної заборгованості;
- розбудувати інфраструктуру, що забезпечує ефективне накопичення та обмін інформацією щодо кредитної історії позичальників;
- модернізувати законодавство в частині захисту прав споживачів та інвесторів.

Отже, вважаємо, що для вирішення проблеми доступності житла необхідно використовувати інші інструменти, такі як:

часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла (постанова Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 № 853);

здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов шляхом відшкодування частини процентів за кредитами, отриманими на будівництво (реконструкцію) чи придбання в об'єктах незавершеного будівництва або не реалізованого замовниками (управителями) в об'єктах, прийнятих в експлуатацію після 2007 року житла (постанова Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 № 343);

надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, передбачається надання кредитів молодим сім'ям та саодиноким громадянам на будівництво (реконструкцію) житла терміном до 30 років (постанова Кабінету Міністрів України від 29.05.2001 № 584);

стимулювання будівництва доступного житла шляхом сплати за рахунок державного та/або місцевого бюджету 30 відсотків вартості нормативної площі доступного житла та надання уповноваженими банками або виконавцем (у разі, коли це передбачено законом) пільгового іпотечного житлового кредиту на строк до 30 років (постанова Кабінету Міністрів України від 11.02.2009 № 140).

З метою підвищення рівня забезпечення громадян, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, житлом шляхом удосконалення існуючого та запровадження нового ефективного фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла постановою Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 № 1249 затверджено Державну цільову соціально-економічну програму будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки.

Зазначеною Програмою у 2016 році передбачено фінансування завдань та заходів у обсязі 17,8 млн. грн, у тому числі 4,5 млн. грн. – за рахунок коштів державного бюджету, 1,1 млн. грн. – за рахунок коштів місцевого бюджету та 12,2 млн. грн. – за рахунок інших джерел.

У сфері забезпечення житлом окремих категорій громадян також діють:

Комплексна програма забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу, посадових осіб митної служби та членів їх сімей (постанова Кабінету Міністрів України від 29.11.1999 № 2166), строк виконання якої 2011–2017 роки;

Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки (постанова Кабінету Міністрів України від 24.10.2012 № 967).

У той же час, державна підтримка розвитку іпотечного кредитування будівництва житла для фізичних осіб забезпечується, зокрема, через Державну іпотечну установу (далі – ДІУ), яка здійснює рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів під державну гарантію.

Разом з тим повідомляємо, що Мінекономрозвитку листом від 10.06.2016 № 3211-05/17605-03 погодило (без зауважень) за підписом Першого віце-прем'єр-міністра України – Міністра економічного розвитку і торгівлі України С. Кубіва, розроблений Мінрегіоном, проект постанови Кабінету Міністрів України "Про збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву", відповідно до якого передбачається збільшити статутний капітал Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" на суму 24 млн. грн. за рахунок коштів, передбачених у Законі України "Про Державний бюджет України на 2016 рік".

Прийняття зазначеного проекту сприятиме забезпеченню потреби молодих сімей та одиноких молодих громадян у пільговому кредитуванні будівництва (придбання) житла в рамках Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013 – 2017 роки.

З повагою,

**Перший заступник Міністра
економічного розвитку
і торгівлі України**



Юлія КОВАЛІВ