

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Наказ Комунального підприємства

«Муніципальне житло»

Дніпровської міської ради

від 26.09.2019 № 06

Р.В. Сушко



ПОЛОЖЕННЯ
ПРО ОЦІНКУ ФІНАНСОВОГО СТАНУ КАНДАДАТІВ
НА УЧАСТЬ У ПРОГРАМІ «МУНІЦИПАЛЬНЕ ЖИТЛО
М. ДНІПРА» НА 2016 – 2020 РОКИ

м. Дніпро, 2019 рік

РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Це Положення регламентує порядок оцінки фінансового стану Кандидатів на участь у Програмі «Муніципальне житло м. Дніпра» на 2016 – 2020 роки, затвердженої рішенням міської ради від 20.10.2016 № 5/15 (у редакції рішення міської ради від 25.04.2018 № 17/31) з урахуванням змін, затверджених рішенням міської ради від 19.09.2018 № 10/35 та від 24.07.2019 № 22/47 (далі за текстом Програма).

2. Терміни та визначення, які вживаються у цьому Положенні:

Анкета Кандидата на участь у Програмі - Анкета про фінансово – майновий стан сім'ї Учасника Програми, (додаток № 6 до Програми), яку заповнює Кандидат на участь у Програмі, дані з якої використовуються під час здійснення оцінки фінансового стану Кандидата на участь у Програмі.

Виконавець Програми «Муніципальне житло м. Дніпра» на 2016 – 2020 роки (далі – Виконавець) – Комунальне підприємство «Муніципальне житло» Дніпровської міської ради, яке рішенням Дніпровської міської ради від 25.04.2018 № 18/31 визначено виконавцем Програми «Муніципальне житло м. Дніпра» на 2016 -2020 роки.

Кандидати на участь у Програмі

- Громадяни України, члени територіальної громади м. Дніпра, дані про яких є в Електронній картотеці обліку зареєстрованих у житлових приміщеннях/будинках осіб, та внутрішньо переміщені особи з тимчасово окупованих територій і зони АТО/ООС, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до норм чинного законодавства та надали документи згідно з Програмою, а саме:
 - учасники бойових дій в зоні проведення АТО/ООС;
 - члени сімей загиблих учасників АТО/ООС;
 - працівники установ та організацій, які утримуються за рахунок коштів державного та міського бюджетів, працівники органів місцевого самоврядування, які працюють у виконавчих органах, комунальних підприємствах, закладах та установах міської ради;
 - внутрішньо переміщені особи з тимчасово окупованих територій і зони АТО/ООС, які тимчасово зареєстровані на території м. Дніпра;
 - члени територіальної громади м. Дніпра, у тому числі ті, що мають змогу за підтримки органів місцевого самоврядування (із залученням власних коштів та за допомогою механізму фінансового лізингу або оренди житла з викупом) придбати житло
- Громадяни України, списки яких затверджено окремим рішенням міської ради чи рішенням виконавчого комітету міської ради.

Кредитоспроможність – це здатність Кандидата на участь у Програмі в повному обсязі і у визначений договором фінансового лізингу або оренди житла

з викупом термін розрахуватися за своїми борговими зобов'язаннями.

Комісія з розподілу Житла у фінансовий лізинг або оренду житла з викупом – комісія з питань розподілу нерухомого майна (житла), яке перебуває у власності територіальної громади м. Дніпра, для надання його у фінансовий лізинг або оренду житла з викупом, яка створюється розпорядженням міського голови.

Платоспроможність Кандидата на участь у Програмі - це здатність Кандидата на участь у програмі своєчасно здійснювати розрахунки за всіма видами своїх зобов'язань.

Учасники Програми – кандидати на участь у Програмі, яким за рішенням виконавчого комітету міської ради надано статус учасників Програми.

РОЗДІЛ II. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОГО СТАНУ КАНДИДАТІВ НА УЧАСТЬ У ПРОГРАМІ «МУНІЦИПАЛЬНЕ ЖИТЛО М. ДНІПРА» НА 2016 -2020 РОКИ

1. Для оцінки фінансового стану Кандидатів на участь у Програмі Виконавець встановлює мінімально допустимий рівень показників фінансового стану Кандидатів на участь у Програмі за яких фінансовий стан кандидатів може вважатися задовільним для укладення з ними договору фінансового лізингу або договору оренди житла з викупом.

При здійсненні оцінки фінансового стану Кандидатів на участь у Програмі враховуються економічні кількісні показники, значення яких зазначаються Кандидатам на участь у Програмі в Анкеті Кандидата на участь у Програмі, яка є додатком № 6 до Програми, а саме:

1.1. Доходи та майно

- власність Кандидата та його сім'ї - ліквідаційна вартість автотранспорту та вартість наявного у нього нерухомого майна або вартість будь-якого іншого майна;

- доходи Кандидата та його сім'ї - заробітна плата, пенсія, інші соціальні виплати, дохід від підприємницької діяльності, дохід, отриманий як дивіденди, роялті, відсотки за вкладками в банках та боргових цінних паперів, інший дохід;

- кошти Кандидата та його сім'ї - готівкові кошти в національній та іноземних валютах, кошти, розміщені на банківських рахунках, внески до кредитних спілок та інших небанківських фінансових установ, у тому числі до інститутів спільного інвестування, кошти, позичені Учасником Програми або членом його сім'ї третім особам, активи у дорогоцінних (банківських) металах тощо;

- цінні папери та корпоративні права сім'ї Учасника Програми - цінні папери, частки (паї) у статутному (складеному) капіталі чи в будь-якому

іншому еквіваленті статутного капіталу товариства, підприємства, організації, що зареєстровані в Україні або за кордоном, у тому числі пайові внески в кредитній спілці) із зазначенням назви емітента чи назви підприємства, в якому є частка в капіталі;

1.2. Витрати та зобов'язання

- зобов'язання фінансового характеру сім'ї Учасника Програми - банківські кредити, позики небанківських фінансових установ, зобов'язання за договорами лізингу, зобов'язання за договорами страхування та недержавного пенсійного забезпечення, кошти, позичені Учаснику Програми або члену його сім'ї іншими особами, несплачені податкові зобов'язання, зобов'язання за фактично спожитими та несплаченими послугами, в т. ч. комунальними, зобов'язання за придбаними на умовах відтермінування платежу чи розстрочки товарів тощо;

- витрати сім'ї Учасника Програми - загальносімейні витрати, в тому числі витрати на утримання спільного житла та транспортних засобів, сплата заборгованостей, пов'язаних з утриманням спільного майна;

- витрати з утримання кожного члена сім'ї (Планова сума витрат родини не може бути меншою прожиткового мінімуму, встановленого Кабінетом Міністрів України на підставі Закону України «Про прожитковий мінімум» на кожного з її членів).

Якісні показники, такі, як вік, стать та освіта також враховуються, але на визначення рівня фінансового стану сім'ї Кандидата на участь у Програмі не впливають.

2. Оцінка фінансового стану Кандидата на участь у Програмі базується на фінансовому аналізі заповненої Анкети Кандидата на участь у Програмі та Форми узгодження та розрахунку граничної суми можливих планових зобов'язань (Додаток 3 до цього Положення) а також наданих документів відповідно з розділом 7 Програми.

3. Під час оцінки фінансового стану Кандидата на участь у Програмі Комунальне підприємство «Муніципальне житло» Дніпровської міської отримує інформацію до ТОВ «Українське Бюро кредитних історій» (за згодою Кандидата (Додаток 2 до цього Положення) щодо усіх існуючих фінансових зобов'язань Кандидата та повнолітніх членів його сім'ї, інформація про яких була надана Кандидатом в Анкеті про фінансово – майновий стан сім'ї Учасника Програми (Додаток 6 до Програми «Муніципальне житло м. Дніпра» на 2016 – 2010 роки). У разі надання Кандидатом неповної або недостовірної інформації, щодо існуючих заборгованостей за кредитами, встановлених кредитних лімітів за платіжними картками та інших зобов'язань фінансового характеру, фахівцями Комунального підприємства враховується інформація,

під час оцінки фінансового стану, що була отримана від ТОВ «Українське Бюро кредитних історій», а саме враховуються усі існуючі фінансові зобов'язання Кандидата та повнолітніх членів його сім'ї.

3. Оцінку фінансового стану, за формою наведеною в додатку № 1 до цього Положення, Виконавець здійснює після отримання повного пакету документів, який повністю відповідає вимогам розділу 7 Програми та містить резолюцію міського голови або виконуючого його обов'язки, підписанням кандидатом Форми узгодження та розрахунку граничної суми можливих планових зобов'язань (додаток 3 до цього Положення), та подається разом з висновком щодо рівня можливості виконання Кандидатом фінансових зобов'язань за договорами фінансового лізингу та оренди житла з викупом, а також Формою узгодження та розрахунку планових зобов'язань, для розгляду на Комісію з розподілу Житла у фінансовий лізинг або оренду житла з викупом.

4. При оцінці фінансового стану Кандидата на Участь у Програмі враховуються наступні фінансові індикатори сім'ї учасника Програми:

- показник чисті доходи сім'ї – сумарні планові середньомісячні доходи сім'ї, зменшені на суму планових щомісячних витрат з утримання всіх членів сім'ї та суму планових щомісячних загальносімейних витрат. Значення цього показника є сумою коштів, яка може бути спрямована на сплату зобов'язань за угодою фінансового лізингу або оренди житла з викупом;

- показник чисті доходи після сплати щомісячного платежу за угодою - чисті доходи сім'ї після сплати планового щомісячного платежу за угодою в розрахунку за перший місяць дії угоди. Значення цього показника демонструє можливий плановий щомісячний резерв коштів, які залишаються в сімейному бюджеті сім'ї учасника Програми після сплати всіх щомісячних планових платежів в тому числі платежів за угодою фінансового лізингу або оренди житла з викупом. Фактично ця сума демонструє рівень поточної фінансової стійкості сім'ї учасника програми;

- показник чисті активи сім'ї – сумарна ліквідаційна вартість активів, що належать сім'ї учасника Програми, зменшена на суму зобов'язань фінансового характеру сім'ї учасника програми та суму зобов'язань зі сплати першого внеску за угодою фінансового лізингу або оренди житла з викупом. Показник демонструє сумарну ліквідаційну вартість активів, що належать сім'ї учасника програми вільну від будь яких зобов'язань фінансового характеру. Ця сума фактично є запасом фінансової стійкості сім'ї учасника програми, який може бути використаний як резерв для виконання зобов'язань за угодою фінансового лізингу або оренди житла з викупом на випадок виникнення тимчасових фінансових складнощів, таких як зниження суми доходів сім'ї, не заплановане зростання витрат чи т. ін;

- показник загальна кредитоспроможність сім'ї учасника програми – сума чистих активів сім'ї та чистих доходів після сплати щомісячного платежу за угодою за 12 місяців. Показник оцінює загальний рівень запасу існуючої фінансової стійкості, та фінансової стійкості, яка може бути потенційно накопичена протягом 12 місяців;

5. Класифікація Кандидатів на участь у Програмі здійснюється за результатами визначення їх кредитоспроможності (оцінки фінансового стану) та має 5 класів рівня оцінки ступеню кредитоспроможності, а саме:

- клас «А»: Кандидату на участь у Програмі рекомендовано надання статусу Учасника Програми, укладення з ним договорів фінансового лізингу або оренди житла з викупом несе мінімальний ризик.
- клас «Б»: Кандидату на участь у Програмі рекомендовано надання статусу Учасника Програми, укладення з ним договорів фінансового лізингу або оренди житла з викупом несе прийнятний ризик.
- клас «В»: Кандидату на участь у Програмі рекомендовано надання статусу Учасника Програми, укладення з ним договорів фінансового лізингу або оренди житла з викупом несе середній ризик.
- клас «Г»: Кандидату на участь у Програмі не рекомендовано надання статусу Учасника Програми, укладення з ним договорів фінансового лізингу або оренди житла з викупом несе максимальний ризик.
- клас «Д»: Кандидату на участь у Програмі не рекомендовано надання статусу Учасника Програми, укладення з ним договорів фінансового лізингу або оренди житла з викупом несе критичний ризик.

6. Фінансовий стан сім'ї учасника програми – розраховується виходячи зі значень розрахованих показників Чисті доходи після сплати щомісячного платежу за угодою та Чисті активи сім'ї учасника Програми. Показник приймає значення «Задовільний» або « НЕ Задовільний» в залежності від наступного:

Значення показника	Особливості фінансового стану кандидата
«Задовільний»	Чисті активи сім'ї учасника програми більше нуля, Чисті доходи після сплати щомісячного платежу більше нуля або сума Чистих активів сім'ї учасника Програми покриває від'ємне значення Чистих доходів після сплати щомісячного платежу за угодою за 20 років. Або Чисті активи сім'ї учасника програми менше нуля при цьому від'ємне значення чистих активів сім'ї учасника програми може бути компенсовано сумарним позитивним значенням Чистих доходів після сплати щомісячного платежу за 6 місяців.

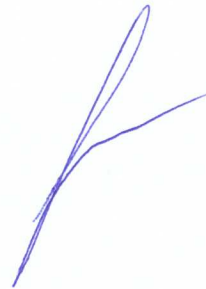
«НЕ Задовільний»	Інші значення показників Чисті доходи після сплати щомісячного платежу за угодою та Чистих активів сім'ї учасника Програми.
---------------------	---

Виконавець Програми при підготовці висновку щодо Кандидата на участь у Програмі приймає до уваги результати оцінки фінансового стану Кандидата на Участь у Програмі.

Додатки до Положення:

- Додаток 1 – Таблиця оцінки фінансового стану Кандидата на участь у Програмі «Муніципальне житло м. Дніпра» на 2016 – 2020 роки на 5 аркушах;
- Додаток 2 - Згода фізичної особи – суб'єкта кредитної історії на доступ і отримання своєї кредитної історії в ТОВ «Бюро кредитних історій» на 1 аркуші;
- Додаток 3 - Форма узгодження та розрахунку граничної суми можливих планових зобов'язань Кандидата на участь у Програмі «Муніципальне житло м. Дніпра» на 2016 – 2020 роки на 3 аркушах.

Начальник відділу кредитування
та фінансового моніторингу



Ю. Д. Банкова

Зразок

Додаток 1
до Положення про оцінку
фінансового стану
Кандидатів на участь у Програмі
"Муніципальне житло м. Дніпра"
на 2016 - 2020 роки

Оцінка фінансового стану Кандидата на участь у Програмі "Муніципальне житло м. Дніпра" на 2016 - 2020 роки

П.І.Б. кандидата:	Іваненко Іван Іванович
ПІН кандидата:	1111111111
Вік кандидата:	41
Стать кандидата:	чоловіча
Освіта кандидата:	Вища

1. Зобов'язання за угодою

Гранична вартість 1 м² житла в об'єктах Програми "Муніципальне житло м. Дніпра" на 2016-2020 роки, затверджена Рішенням Виконавчого комітету Дніпровської міської ради від _____ № _____

22 976,00

грн.

Гранична площа житла, що буде надано

32

м²

Гранична вартість житла, що буде надано

735 232,00

грн.

Відсоткова ставка за угодою:

Облікова ставка НБУ:	15,50% річних	Коригуючий коефіцієнт облікової ставки
Відсоткова ставка за угодою:	10,85% річних	0,7
Термін дії угоди:	20 років	
Сума першого внеску:	184 000,00	грн.

Сума щомісячних зобов'язань з виконання угоди (до розрахунку приймається сума зобов'язань за перший місяць дії угоди):

Основна сума заборгованості	Відсотки	Усього платіж
2 296,80	4 984,06	7 280,86

2. Власність та доходи сім'ї кандидата

Доходи сім'ї кандидата

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові отримувача доходу	Вид доходу (заробітна плата, пенсія, інші соціальні виплати, дохід від підприємницької діяльності, дохід, отриманий як дивіденди, роялті, відсотки за вкладками в банках та боргових цінних паперів, інший дохід)	Середньомісячна сума доходу, грн. (розраховується як сумарний дохід, отриманий за звітний період, що минув, розділений на кількість місяців у звітному періоді)
1.	Іваненко Іван Іванович	Заробітна плата	16 000,00
Усього:			16 000,00

Кошти сім'ї учасника

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові власника	Вид активу (готівкові кошти в національній та іноземних валютах, кошти, розміщені на банківських рахунках, внески до кредитних спілок та інших небанківських фінансових установ, у тому числі до інститутів спільного інвестування, кошти, позичені Учасником Програми або членом його сім'ї третім особам, активи у дорогоцінних (банківських) металах тощо)	Сума, грн.
1.	Іваненко Іван Іванович	Банківський рахунок	200 000,00

Усього: 200 000,00

Майно сім'ї учасника

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові власника	Вид майна (нерухомість, автотранспорт, інше)	Ліквідаційна вартість за методом аналогів	Джерело аналогів	Коефіцієнт ліквідності (визначається експертно)	Скоригована вартість, грн.
1.	Іваненко Іван Іванович	Автомобіль Део - Сене	72 000	olx.ua	0,5	36 000,00

Усього: 36 000,00

3. Витрати та зобов'язання сім'ї учасника

Витрати з утримання кожного члена сім'ї:

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові члена сім'ї	Середньомісячна сума витрат, грн.	Середньомісячна сума витрат до розрахунку, грн
1	Іваненко Іван Іванович	6 000,00	6 000,00
2			

Усього: 6 000,00

Витрати сім'ї Учасника Програми (загальносімейні витрати, в тому числі витрати на утримання спільного житла та транспортних засобів, сплата заборгованостей, пов'язаних з утриманням спільного майна)

№ з/п	Назва статті витрат	Середньомісячна сума витрат, грн.
1	Комунальні послуги	2 800,00
2		
3		
4		
5		

Усього: 2 800,00

Зобов'язання фінансового характеру сім'ї Учасника Програми

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові позичальника	Вид зобов'язання (банківські кредити, позики небанківських фінансових установ, зобов'язання за договорами лізингу, зобов'язання за договорами страхування та недержавного пенсійного забезпечення, кошти, позичені Учаснику Програми або члену його сім'ї іншими особами, несплачені податкові зобов'язання, зобов'язання за фактично спожитими та несплаченими послугами, в т. ч. комунальними, зобов'язання за придбаними на умовах відтермінування платежу чи розстрочки товарів тощо)	Кредитор	Сума зобов'язань, грн.
1	Іваненко Іван Іванович	Банківський кредит	ПАТ Банк Національний кредит	10 000,00
2				
3				
4				

Усього: 10 000,00

4. Показники оцінки фінансового стану

Чисті доходи сім'ї учасника програми	7 200,00	Фінансовий стан сім'ї учасника Програми є	Задовільний
--------------------------------------	----------	---	--------------------

Чисті доходи після сплати щомісячного платежу за угодою	-80,86	Рівень фінансового стану сім'ї учасника Програми:	В
---	--------	---	----------

Чисті активи сім'ї учасника програми	42 000,00
--------------------------------------	-----------

Загальна кредитоспроможність сім'ї учасника програми	41 029,73
--	-----------

Начальник відділу кредитування
та фінансового моніторингу

Ю.Д. Банкова

Директор Комунального підприємства
"Муніципальне житло"
Дніпровської міської ради

Р.В. Сушко

Бланк

Додаток 2
до Положення про оцінку
фінансового стану
Кандидата на участь у Програмі
«Муніципальне житло м. Дніпра»
на 2016 - 2020 роки

ЗГОДА
фізичної особи - суб'єкта кредитної історії

ПІБ	
ІНН	
Паспортні дані	
Адреса реєстрації	
Адреса проживання	

даю згоду

Комунальному підприємству «Муніципальне житло» Дніпровської міської ради **на доступ і отримання своєї кредитної історії** в ТОВ "Українське Бюро кредитних історій" у порядку, передбаченому ст.11 Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій» та відповідно до Закону України «Про захист персональних даних.

(ПІБ)

(підпис)

(дата)

Директор
Комунального підприємства
«Муніципальне житло»
Дніпровської міської ради



Р.В. Сушко

Бланк

Додаток 3

до Положення про оцінку
фінансового стану Кандидата на участь
у Програмі "Муніципальне житло
м. Дніпра" на 2016- 2020 роки

Форма

Узгодження та розрахунку граничної суми можливих планових зобов'язань
Кандидата на участь в Програмі "Муніципальне житло м. Дніпра" на 2016 - 2020 роки

(Прізвище ім'я по батькові кандидата)

Гранична площа житла, що надається у
фінансовий лізинг або в оренду житла з
викупом, м²

	м ²
--	----------------

У відповідності з вимогами розділу 10 Програми "Муніципальне житло м. Дніпра" на 2016 - 2020 роки - Площа житла, що надається у фінансовий лізинг або оренду житла з викупом, визначається з норми не більше 21 м² загальної площі на одного члена сім'ї Учасника Програми та додатково 10 м² на сім'ю, але не менш ніж норми, що є підставою для визнання особи такою, яка потребує поліпшення житлових умов.

Фактична площа житла, яке буде надано на підставі договору фінансового лізингу чи оренди житла з викупом, може відрізнятись від планової з урахуванням кон'юктури ринку нерухомості, яка буде на момент купівлі житла для реалізації конкретної угоди.

Гранична вартість 1м² житла в об'єктах Програми "Муніципальне житло м. Дніпра на 2016-2020 роки", яка затверджена Рішенням Виконавчого комітету Дніпровської міської ради на час проведення оцінки фінансового стану Кандидата на участь у Програмі "Муніципальне житло м. Дніпра" на 2016 -2020 роки:

	грн
--	-----

Гранична вартість житла, що буде надано:

	грн
--	-----

Відсоткова ставка за угодою:

Облікова ставка НБУ на час проведення оцінки фінансового стану Кандидата на участь у Програмі "Муніципальне житло м. Дніпра" на 2016 - 2020 роки:

% **річних**

Коригуючий коефіцієнт облікової ставки відповідно до розділу 10 Програми "Муніципальне житло м. Дніпра" на 2016 - 2020 роки:

Облікова ставка НБУ

Відсоткова ставка за угодою:

% **річних**

Термін дії угоди:

років

Сумма першого внеску:

грн

Плановий графік граничних щомісячних платежів з виконання зобов'язань за угодою, грн

№ місяця дії угоди	Основна сума заборгованості	Відсотки	Усього платіж
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
...			



Загальна сума зобов'язань, які потрібно виконати протягом всього періода дії угоди,
грн:

грн

Я,

(Прізвище ім'я по батькові)

зобов'язуюсь виконувати фінансові зов'язання за договором фінансового лізингу або договором оренди з викупом, який буде укладений зі мною в рамках дії Програми "Муніципальне житло м. Дніпра на 2016-2020 роки" в повному обсязі та в терміни зазначені в договорі

<i>Дата</i>	<i>Підпис</i>	<i>ПІБ</i>
Начальник відділу кредитування та фінансового моніторингу		Ю.Д. Банкова
Директор Комунального підприємства "Муніципальне житло" Дніпровської міської ради		Р.В. Сушко