

ПРЯМА ЛІНІЯ «УК»

«Плюсом програми «Доступного житла»

Голова правління Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву України
Леонід РИСУХІН



Ще славетний Михайло Булгаков зауважував, що квартирне питання зіпсувало багатьох. Минуло майже століття, а проблема залишається актуальною. Цього року в Україні розпочалася реалізація нової Державної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010—2017 роки. З держбюджету виділено 100 млн грн для надання допомоги молодим сім'ям, які потребують поліпшення житлових умов. Передбачається, що до кінця року буде направлено ще 231 млн грн.

«УК» пропонує читачам найцікавіші запитання і відповіді, озвучені під час прямої лінії з гостем редакції — головою правління Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву України Леонідом Рисухіном.

Чи стане доступним «Доступне житло»?

УК Леоніде Івановичу, відсоткові ставки за іпотечними кредитами є несприятливими для пересічних українців. Чи стануть кредити доступнішими з введенням програми «Доступне житло»?

— На мій погляд, програма доступного житла має бути доповнена розділом іпотечного кредитування, оскільки в постанові Кабінету Міністрів № 140 від 11 лютого 2009 р. записано, що «державна допомога надається у вигляді державної субсидії та / або пільгового іпотечного кредиту». Наразі Держфонд сприяння молодіжному житловому будівництву відпрацьовує з банками механізми, які б дали змогу кредитувати 40% вартості житла вже цього року. Незабаром ми оголосимо список державних та комерційних банків, що працюватимуть з державними програмами із житлового будівництва. З 2011 р., якщо будуть підтримані наші пропозиції з залучення коштів під державні гарантії, можна буде говорити про здешевлення кредитів на «Доступне житло», щоб ефективна кредитна ставка не перевищувала 12—14% річних, тоді як сьогодні вона складає 23—25%.

УК Які переваги програми доступного житла перед програмою підтримки молодіжного кредитування?

— Програма доступного житла розпочата 2010 р. і є більш комплексною порівняно з програмою підтримки молодіжного житлового будівництва (кредитування), яка стане її складовою. Плюсом програми доступного житла є відсутність обмежень за віком. Якщо програма пільгового кредитування передбачає повернення коштів упродовж 30 років, то «Доступне житло» — це надання безповоротної 30% державної субсидії. Це, безумовно, перевага. Крім того, програма доступного житла пропонує здешевлення не тільки за рахунок субсидій держави, а й за участі

органів місцевого самоврядування — виділення ними земельних ділянок під будівництво. Є доручення уряду про реєстрацію землі під доступне житло. За даними Мінрегіонбуду, майже 600 ділянок зареєстровано по кожній області. Вони виділяються без аукціону та інших обмежень. По-друге, на житло, яке будуватиметься на цій земельній ділянці, не поширюються будь-які відрядування, які встановлюють органи місцевого самоврядування на



З 2011 року Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву планує впровадити схему здешевлення кредитів на програму «Доступне житло», щоб ефективна кредитна ставка не перевищувала 12—14% річних, тоді як сьогодні вона становить 23—25%.

розвиток інфраструктури, соціальної сфери, забезпечення працівників житлом експлуатаційних служб тощо. І третє: ці майданчики повинні бути забезпечені зовнішніми інженерними мережами (проведення газу, води, електроенергії), дорожньою інфраструктурою. Тобто на вартість квадратного метра не повинна лягати вартість їх спорудження. Передбачається (принаймні, такі плани є у Мінрегіонбуду), що вже наступного року в області виділятимуться цільові субвенції для облаштування цих земельних ділянок.

УК Житло, отримане завдяки програмі «Доступне житло», стане приватною власністю людей?

— Так, звичайно. Незалежно від того, де громадянин взяв кошти на квартиру або будинок (кредит або субсидія).

Гіркий присмак квартирної титанія

Ольга СТЕЛЬМАЦУК,

м. Київ

— Скажіть, будь ласка, які ви моги висуває Фонд перед тими,

хто має намір отримати кредит за програмою підтримки молодіжного житлового будівництва?

— Умови отримання кредиту такі: якщо ви молода сім'я, ви повинні стояти в черзі на отримання житла в одній з районних адміністрацій Києва і мати вік не більше 35 р., роботу і доходи, щоб бути платоспроможним для розрахунку за наданий кредит. При пільговому кредитуванні перший внесок становить 3% від вартості житла, потім йде оплата 94% кредиту, а 3% — по закінченні будівництва. Термін кредитування 30 років, кредитна ставка — 3% річних. Якщо в сім'ї є дитина, держава звільняє від сплати відсоткової річної ставки, при наявності двох дітей — від

ресурси для оплати 70% вартості квартири.

— Тобто для вас квартирний облік обов'язковий? А якщо я хочу вкласти гроші і отримати через якийсь час квартиру? Це можливо?

— Мабуть, так, тільки без участі держави. Вона надає допомогу тим, хто потребує покращення житлових умов згідно з чинним законодавством.

— Які параметри враховують при розрахунку нормативної площі?

— Державна допомога надається людині виходячи з нормативної площі 21 кв. м на людину плюс 10,5 кв. м на сім'ю. Тобто, якщо сім'я складається з трьох осіб — це 73,5 кв. м. Для Луганська нормативна вартість 1 квадратного метра — це 4 290 грн. Таким чином, 30% від отриманої суми становитиме розмір державної

власницею в приватизації квартири?

— Так. Але для цього вона має бути зареєстрована як така, що потребує поліпшення житлових умов. Тобто стояти на черзі в органах місцевого самоврядування. Якщо ні, то це буде відтерміновано в часі, тому що переваги при отриманні пільгових довготермінових державних кредитів надаються насамперед тим, хто тривалий час стоїть на черзі, має дітей тощо.

Про педагогів Замовте слово...

Анатолій БЛИЗНЮК,
методист управління освіти і науки Сумської облдержадміністрації

— Чи передбачені пільги для отримання кредиту випускникам педагогічних ВНЗ, які по закінченні навчання їдуть працювати в сільську місцевість? Більшість із них змушені тулитися в хатинках бабусь...

— Серед критеріїв, за якими надається місце в рейтингу, є додаткові бали для молодих спеціалістів, які їдуть працювати за направленням, в тому числі і в сільську місцевість.

УК Леоніде Івановичу, з 2007 р. Фонд впровадив плотний інноваційний проект із пільгового кредитування педагогічних та науково-педагогічних працівників на будівництво та придбання житла. Чи задоволені ви його результатами? Чи є плани в рамках цього проекту?

— Ситуація двозначна. Зрозуміло, задоволені тим, що такий проект відбувся і показав, що є потреба в цій програмі. Але не можна бути задоволеним тим, що програма після двох років існування була згорнута. Цього року ми відновили співпрацю з Міністерством освіти і передбачаємо з державного бюджету отримати майже 4 млн грн на її реалізацію. Це вельми мала цифра, але позитивно те, що програма відновлена.

Регіональний зріз молодіжного будівництва

Інна АВЕРЬЯНОВА,
м. Луганськ

— У Луганську 24 вересня був підписаний тристоронній меморандум про співпрацю між Державним фондом сприяння молодіжному будівництву, облдержадміністрацією та обласним урядом. Які напрями роботи заплановано?

— З програми молодіжного будівництва Луганська область серед лідерів в Україні. Факт підписання меморандуму свідчить про прагнення місцевої влади посилювати співпрацю з Фондом. На 2010 р. в Луганській області передбачено 10,5 млн грн, у Львівській — приблизно 8 млн, Миколаївській — до 7 млн грн, (ці області найактивніші в реалізації програми). Підписання меморандуму важливе, бо якщо про програму підтримки молодіжного будівництва знають, то програма доступного житла потребує більш значної уваги з боку органів місцевого самоврядування. Саме вони повинні представити кандидатів на отримання держдопомоги, і ми розраховуємо на підтримку Луганської облдержадміністрації.

допомоги. Інші кошти за квартиру від повної вартості житла вам слід внести самостійно.

Лариса ОЛЕКСАНДРОВА,
м. Макіївка Донецької області

— Мій племінник п'ять років стояв у черзі на кредит і буквально тиждень тому йому виповнилося 35 років. Виходить, що він випадає з черги?

— Пані Ларисо, по-перше, ваш племінник не стояв у черзі п'ять років, а був зареєстрований протягом цього періоду. По-друге, йому в системі коефіцієнтів, згідно з якою визначається місце в списку, додаються додаткові бали, і ця норма діє до досягнення 36 років. Тобто йому зараз потрібно перевірити, наскільки він просунувся в цьому рейтингу на право отримання кредиту.

— Тож надія є? Дякую вам.

Світлана ВЛАСОВА,
м. Марганець

Дніпропетровської області
— Скажіть, будь ласка, чи може моя дочка, якій зараз 25 років, отримати молодіжний кредит для придбання житла, враховуючи те, що вона була спів-

ПРЯМА ЛІНІЯ «УК»

Є відсутність обмежень за віком»

ПРИКЛАД РОЗРАХУНКУ ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ

Сім'я у складі трьох осіб інвестує в будівництво квартири в Київській області загальною площею 74 кв. метри. Вартість 1 кв. м за ціною забудовника 7116 грн. Загальна вартість квартири за ціною забудовника становить 526 584 грн (74 кв. м X 7116 грн), нормативна площа становить 73,5 кв. м +10,5 кв. м), розмір державної підтримки — 141 891 грн (73,5 кв. м X 6435 грн X 30%). Розмір внеску за рахунок власних коштів позичальника становить 384 693 грн.

НЕОБХІДНІ ДОКУМЕНТИ ДЛЯ УЧАСТІ В ПРОГРАМІ «ДОСТУПНЕ ЖИТЛО»:

- заява про надання державної підтримки
- довідка про перебування на квартирному обліку громадянина, що потребує поліпшення житлових умов (оригінал)
- паспортні дані повнолітніх членів сім'ї (копії сторінок 1,2 та реєстрація)
- свідоцтво про народження дитини (дітей) — оригінал та копія
- довідка про присвоєння ідентифікаційного номера (оригінал та копія)
- довідка з місця роботи про займану посаду з зазначенням терміну роботи на посаді
- довідка з місця роботи дорослих членів сім'ї за формою № 3 про встановлення розміру доходу за останні шість місяців з поміткою «затримки у виплаті заробітної плати за останні шість місяців відсутні»
- довідка про склад сім'ї (ф. 3 ЖЕК) або витяг з домової книги (оригінал).

Микола СИМОКА,

Чернігівська область

— Нашій районній лікарні вкрай потрібні молоді фахівці. Головна причина нестачі кадрів — відсутність житла. Коли програма молодіжного житлового будівництва дійде до польської глибинки?

— У Чернігівській області діє програма «Власний дім», яка кредитує індивідуальних сільських забудовників. В її рамках практикується надання кредиту молодій сім'ї лікарів чи педагогів, тобто працівникам бюджетної сфери, які необхідні цій громаді. Гарантії з виплати кредитів бере на себе районна влада. Створено цікаву схему: щоб оплатити житло, в бюджеті кошти можна виділяти не відразу, а протягом 20 років допомагати людині повертати кредит, що є невеликим навантаженням на бюджет.

Максим ГУДАК,
м. Ужгород

— Чи реально простій сім'ї в Ужгороді наступного року отримати метри у власність?

— За програмою пільгового молодіжного кредитування саме в Ужгороді у жовтні цього року здано в експлуатацію будинок

на 15 квартир. Триває будівництво другої черги. На мій погляд, уряд дав позитивний сигнал молодіжному середовищу, коли передбачив у цьому році 40 млн грн на кредитування. Наступного року Фонд пропонує виділити з державного бюджету не менше 200 млн грн для надання пільгових кредитів молодим сім'ям і право випустити облігації на суму 500 млн грн під держгарантію. Це б дало змогу забезпечити житлом майже 2,7 тис. молодих сімей, створити робочі місця майже 3,5 тис. працівників будівельної галузі та отримати кошти для надання кредитів під 12-14% річних. Залучення недержавних коштів повинно бути одним з пріоритетів у вирішенні питання збільшення інвестицій у програму пільгового молодіжного кредитування.

Іван ТЕСЛЕНКО,
Полтавська область

— Які державні програми забезпечення громадян та молоді доступним житлом є в Полтавській області?

— Це програми забезпечення молоді житлом і доступного житла. За програмою доступного житла, реалізація якої нещодавно розпочата Фондом, є три

об'єкти, які відібрані міжвідомчою комісією. На сьогодні 8 областей підписали меморандум з нами про взаємодію щодо втілення цієї програми. Серед них Полтавська, Львівська, Одеська, Закарпатська області, Крим. Плануємо протягом жовтня підписати меморандуми з іншими областями. До речі, цікавий досвід є в Запоріжжі.

УК Розкажіть, будь ласка, про цей досвід.

— У цій області є «Запорізький залізничний комбінат», який має кілька об'єктів незавершеного будівництва. Підприємство, як і більшість виробничих корпорацій, відчуває проблему з технічними кадрами. Запорізьке регіональне управління Фонду запропонувало керівництву комбіната спільно завершити будівництво житлових об'єктів. Фонд надав 50 кредитів, і комбінат виділив кошти для кредитування 20-ти своїх працівників. Тобто, це не бюджетні, не державні, і навіть не місцеві кошти, а гроші корпорації. Подібно до того, як повертається кредит в бюджет, повертається кредит у корпорацію. При цьому, деяким сумнівим працівникам власники підприємства мають намір «пробачити» кредит. Цей досвід ми презентували профспілкам. Сподіваюся, що через систему колективних договорів вони розвіють цю тему. А це додатковий ресурс для забезпечення житлом в Україні.

«Сито»
для забудовників та забудов

Олена БАЗАЛІЙ,
м. Дніпропетровськ

— Скажіть, будь ласка, а за яким принципом ви добираєте об'єкти для будівництва житла і чи є гарантії, що через певний час будинок, зведений за державною програмою в основному приватними фірмами, не дасть тріщину або не завалиться?

— Якщо приватні фірми або колективні підприємства у вигляді

НАЙДОРОЖЧЕ ЖИТЛО В СТОЛИЦІ

Найменування регіону	Гранична вартість 1 кв. м загальної площі житла, грн
Автономна Республіка Крим	5148
Область:	
Вінницька	4290
Волинська	4290
Дніпропетровська	5148
Донецька	5148
Житомирська	4290
Закарпатська	4290
Запорізька	4290
Івано-Франківська	4290
Київська	6435
Кіровоградська	4290
Луганська	4290
Львівська	5148
Миколаївська	4290
Одеська	5148
Полтавська	4290
Рівненська	4290
Сумська	4290
Тернопільська	4290
Харківська	5148
Херсонська	4290
Хмельницька	4290
Черкаська	4290
Чернівецька	4290
Чернігівська	4290
м. Київ	7990
м. Севастополь	5148

Джерело: Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву України

господарських товариств мають намір отримати клієнтів, які вирішили скористатися державною допомогою, вони подають відповідну заявку до Мінрегіонбуду, де створена міжвідомча комісія відбиратиме ці заявки. Нині у 22 областях України нараховується майже 100 таких об'єктів. Клієнти обирають житло залежно від вартості квадратного метра, що пропонує забудовник, — хтось обирає майбутнє помешкання на околиці, хтось у центрі. Коли набирається критична маса людей, яка хотіла б на цьому об'єкті отримати житло та їх «вкладів» достатньо для введення будинку в експлуатацію, Фонд запускає програму, укладає договори і працює відповідно до встановленої процедури.

— Які критерії для оцінки об'єктів забудови та забудовників?

— Відбір потенційних об'єктів дуже жорсткий. Це велике «сито» називається міжвідомчою комісією при Мінрегіонбуді, яка отримує документи не напряму від забудовника, а через обласні державні адміністрації. Об'єкти перевіряються на предмет високого ступеня готовності, наявності ліцензії та дозволу на будівництво, відповідної кваліфікації кадрів у цих будівельних організаціях, відповідності будинку нормативам. У цьому випадку беремо на себе відповідальність, коли пропонуємо людям ці об'єкти. І гарантуємо, що вони «чисті». Кошти, які виділяються бюджетом на кредити і

субсидії 2010 р. спрямовуються насамперед на об'єкти з високим ступенем готовності, аби швидше ввести їх в експлуатацію, оскільки дуже багато заморожених об'єктів.

Ангеліна ВЛАСЕНКО,

м. Київ

— Леоніде Івановичу, в 90-ті роки траплялося багато випадків шахрайства при кредитуванні молодих сімей. Наскільки прозора ваша система? Дякую.

— Програма «Доступне житло» є прозорою, тому що забудовник для об'єкта, на який спрямовуються кошти на придбання житла, прискіпливо вивчається різними інстанціями. Ми вивчаємо фінансово-економічний стан компанії, баланси підприємства за попередній півроку, чи не є цей об'єкт обтяжений якимись зобов'язаннями або знаходиться у заставі і таке інше. Чи вільні квартири? А потім беремо на себе зобов'язання. Відкривається рахунок у банку, на який той, хто бажає отримати державну допомогу, направляє свої 70% вартості. Направляємо 30% вартості нормативно, згідно з договором. І потім з цього рахунку за фактом виконаних робіт фінансуємо забудовника і відповідно контролюємо графік будівництва. До контролю графіка будівництва залучені, за рекомендацією Мінрегіонбуду, відповідні фахівці, зареєстровані в гільдії працівників технічного нагляду. Тобто контроль дуже прискіпливий, і я думаю, тут якихось негараздів не буде.

ДОВІДКА «УК»

Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (Фонд) є державною спеціалізованою установою, підпорядкованою Кабінету Міністрів України. Установа утворена з метою сприяння проведення державної житлової політики. З 1998 по 2009 рр. Фондом надано 9771 пільговий довготерміновий кредит на будівництво та придбання житла з державного та місцевих бюджетів різних рівнів на загальну суму близько 1,05 млрд грн. За цей період збудовано більш як 7 тис. квартир.

Прямую лінію підготували і провели
Анна ШИКАНОВА, Вікторія КОВАЛЬОВА,
«Урядовий кур'єр»



Молоді сім'ї чекають новосілля