

земний інвестор – «Фольксваген», бо наміри та дії сільського голови були зрозумілі й прозорі. Коли виготовили генплан, територія села значно збільшилася за рахунок земель, розташованих за його межами. Зріс також інвестиційний потенціал приміських Байківців, адже поряд – усі життєво необхідні комунікації. У результаті село з населенням 2 тисячі осіб переростає в місто-супутник обласного центру. Прогнозується, що в Байківцях проживатиме щонайменше 20 тисяч осіб.

Хоч як прикро, таких прикладів небагато. Річ у тім, що виготовити містобудівну документацію без державної підтримки громадам «малопривабливих» для інвесторів насе-

лених пунктів не під силу. Щоправда, дехто з допомогою громадських організацій усе ж роздобуває необхідні кошти від європейських фондаций. Але таких – одиниці.

На думку багатьох учасників конференції, причина «паралічу» генпланів полягає не лише в безгрошів'ї сільських рад, уповноважених їх розробляти. Очевидне й небажання органів державної влади створювати такі документи, де відображено реальну картину наявності ресурсів, заплановано розвиток території. Чому? Та тому, що перерозподіл майна та землі триває... А це, звісно, не потребує якихось публічних заходів із залученням громадськості.

– У зв'язку з цим викликають сумніви деякі положення нового закону про містобудівну діяльність, де, зокрема, записано, що порядок громадських слухань має визначати уряд, – зауважив Анатолій Ткачук. – Як на мене, це антиконституційно. Адже кожний населений пункт унікальний, тому місцеві ради відповідно до закону про місцеве самоврядування мають приймати таке рішення.

До речі, це викликало стурбованість і окремих громадських організацій: згаданий закон усуває мешканців від вирішення питання про майбутню долю населених пунктів, чим звужує права і свободи громадян.

## Іпотечне будівництво – на приколі

Юрій ПОТАШНИЙ

**Типова ознака сучасної України – недобудови, котрі впадають в око передусім у великих містах. Іноземці, приїхавши до нас на Євро-2012, напевне подивуються бетонним каркасам у середмістях. Невтаємниченим насправді складно зрозуміти, чому будівельники, не завершивши справи, подалися геть. Причина проста: у замовника забракло грошей.**

Найчастіше винними в будівельному колапсі роблять банкірів, котрі правлять за кредити захмарні відсотки. Прем'єр-міністр М. Азаров на нещодавніх загальних зборах будівельників закликав Національний банк України (НБУ) якомога швидше вилікувати «кредитну дистрофію». Мовляв, слід знизити ставку за кредитами – з нинішніх 18–20 до 12 відсотків – бодай для окремих інвестиційних проектів. Голова уряду зауважив, що цьогоріч із державного бюджету на іпотечне кредитування виділено лише мільярд гривень, а ось уже наступного року фінансування зросте вдесятеро.

Цифри підтверджують, що грошей у банках не бракує: лише в касах готівкою лежить 15 мільярдів, а на коррахунках – ще 16 мільярдів гривень. Водночас банки вклали 14 мільярдів у депозитні сертифікати НБУ й 63 мільярди – в облігації внутрішньої державної позики. А ось іпотечне будівництво інвестувати не хочуть.

– Ліквідність у гривні банківської системи досить велика, але банки скеровують ці ресурси не на кредитування реального сектору економіки, а в державні цінні папери, монетарні інструменти НБУ. Знову зростає споживче короткострокове кредитування за ставками,

що значно вищі за іпотеку, – каже директор департаменту з управління валютними резервами НБУ **Олександр ДУБИХВИСТ**.

За словами чиновника, для зниження вартості іпотечних кредитів необхідно ширше застосовувати плаваючу ставку за кредитом. Якщо нині фіксована ставка дорівнює 20 відсоткам, то плаваюча – 16. Проте такий захід не може істотно вплинути на ринок іпотечного будівництва. Тепер складно знайти людей, які були б готові купувати житло за європейськими цінами, водночас сплачуючи непристойно високі відсотки за кредит. Доспекулювалися вже до того, що квартира в Києві коштує дорожче, ніж у Берліні чи Вашингтоні.

Про європейський досвід розв'язання квартирної проблеми розповідає в соціальних мережах **Павло САДОХА, голова Спілки українців у Португалії**, котру вважають найбільшій країною Євро-союзу: «Ми з дружиною взяли кредит на 39 років і купили помешкання в Лісабоні. Кредитна ставка – 1,8 відсотка. Прогнозують, що до 2013 року вона зросте до 4 відсотків. Однак виплатити кредит нам під силу, бо щомісячні внески не становлять навіть третини нашого сукупного доходу».

Про такі умови кредитування в Україні годі мріяти. Тож 4 тисячі об'єктів незавершеного житлового будівництва безнадійно завмерли, адже понад 60 відсотків новобудов фінансувалися коштом громадян, зокрема за рахунок узятих кредитів. Самі забудовники не ладні впрягатися в боргове ярмо.

У Мінрегіонбуді щодо майбутнього будівельної галузі налаштовані оптимістично, адже ще торік Верховна Рада ухвалила законодавчі зміни, якими вдосконалено державне регулювання у сфері житлового будівництва.

– Зміни стосуються всіх етапів містобудівної діяльності: отримання земельних ділянок, проектуван-

*Діагностика*

11 травня на засіданні Кабінету Міністрів України прийнято рішення збільшити статутний капітал Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву на **31 мільйон гривень – до 91,35 мільйона**. Із цих коштів надаватимуть пільгові довгострокові кредити молодим сім'ям (віком до 35 років включно), які перебувають на квартирному обліку. Нині кредитна ставка позики дорівнює 10,75 відсотка.

ня, експертизи, власне будівництва, прийняття в експлуатацію, – роз'яснює кореспондентіві «Віча» **заступник директора департаменту житлового будівництва, будіндустрії і промисловості будівельних матеріалів Володимир ВИСОЧИН**. – Правда, щоб закріплені законом норми запрацювали, Кабміну потрібно прийняти ще зо два десятки підзаконних актів, які розробляються. З їх ухваленням можна буде зменшити кількість недобудов, адже, наприклад, скоротиться процедура введення в експлуатацію нескладних об'єктів I–III категорій.

За словами чиновника, кількість недобудов можна швидко скоротити, зменшивши їхню поверховість чи ввівши в експлуатацію лише першу чергу об'єкта. «У якихось регіонах, можливо, взагалі немає потреби добудовувати об'єкти. Аби це зрозуміти, міністерство формує єдиний державний реєстр громадян, які потребують поліпшення житлових умов», – додає В. Височин.

**Народний депутат України Василь ГОРБАЛЬ** нещодавні зміни до законодавства щодо врегулювання містобудівних процесів називає недостатніми. На думку парламентарія, вже найближчим часом на розгляд Верховної Ради слід винести законопроект, який виправив би ці недоліки. «Однорідність політичної системи сприятиме довгостроковому бюджетному плануванню, ефективному використанню бюджетних коштів. Досі будівництво часто розпочинали з огляду на політичні чинники, незважаючи на вже наявні недобудови. Інколи ці об'єкти не надто потрібні для громади», – уточнює народний депутат.

Будівельна галузь поволі одужує, демонструючи незначне зростання. Водночас на 19,2 відсотка збільшилися ціни на будівельно-монтажні роботи, на 24 відсотки подорожчала продукція металургійної промисловості. Таку статистику озвучує **заступник міністра економічного розвитку і торгівлі України Анатолій МАКСЮТА**, зауважуючи, що без зниження кредитної ставки галузь не підніметься з колін. «Якби в нас давали кредити під 8 відсотків, то не треба було б жодної компенсації з державного бюджету», – вважає він.

У банкірів своя правда. Передусім вони нарікають на правосуддя. «Як можна надавати кредити, коли згідно з судовими рішеннями не можна брати в заставу об'єкти незавершеного будівництва. За іншими рішеннями судів брати в заставу недобудови можна, однак не можна ними скористатися, – обурюється **старший радник «Альфа-банку» Роман ШПЕК**. – Доки ми не ліквідуємо корупцію в судах, будівництво не розвиватиметься».

За словами Р. Шпека, позичальники масово стали звертатися до судів, аби ті визнавали угоди застави незаконними. Хоча відповідно до рішення Верховного Суду недобудовані квартири можна брати в заставу, Вищий господарський суд – іншої думки. Унаслідок суддівського свавілля заставлене майно кілька разів продають-купують, залишаючи банки ні з чим. Правоохоронні органи жодного злочину в таких діях не вбачають.

Другий суддівський фінт – заборона накладати стягнення на збудовану квартиру, адже в заставі формально перебуває об'єкт незавершеного будівництва. Р. Шпек навів приклад, коли приміщення кілька разів віддавали в заставу не одному банку, щоправда, в документах вказували різні адреси: вулиці Металеву й Металічну.

Старший радник «Альфа-банку» не вірить у правосуддя. «Якщо навіть ми змінимо законодавство на краще, але не зміниться практика його застосування, будівельна галузь не відродиться. Бачимо, що судді обернулися на «засівачів», забувши про своє суспільне призначення», – зауважує Р. Шпек.

На судову систему нарікає **голова правління Укрсоцбанку Борис ТИМОНЬКІН**: «У світі немає аналогів українській судовій вакханалії. Тут ми надто скидаємося на відстау країну. Насправді інститут іпотеки в Україні не діє. Ситуація складається так, що кредитів узагалі не можна давати».

Укрсоцбанк має вільні кошти, однак не квапиться кредитувати житлове будівництво. У квітні таких угод було укладено близько 50 – під 15–16 відсотків річних. Планують, що наприкінці року кількість іпотечних кредитів зросте до 200–300 на місяць. Позики видають або під готові квартири, або під майнові права – якщо клієнт купує житло в партнерів банку. На думку Б. Тимонькіна, ситуація в банківській сфері поліпшиться не раніше 2013 року.

О. Дубихвіст пропонує здешевити іпотечні кредити, запровадивши часткову компенсацію державою відсоткової ставки: «Ми вивчали зарубіжний досвід. Так, у Росії кредитування останньої півної кампанії здійснено під 3 відсотки замість 8–9, бо держава взяла на себе частину витрат з обслуговування кредитів. Якщо в Україні цей досвід буде перенесено на іпотечне кредитування, тоді значно розшириться коло тих, хто зможе придбати житло в кредит».

Виявляється, Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву протягом кількох років уже реалізовував програму, яку пропонує чиновник НБУ. Вона мала негативний ефект, бо щороку зрос-

тало навантаження на державний бюджет, а сама програма фінансувалася не в повному обсязі. Тож у держави накопичилася чимала заборгованість перед учасниками програми. «Практика надання компенсації відсоткової ставки на довгострокові кредити, як для сільгоспвиробників, не виправдала себе», – констатує **голова Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву Леонід РИСУХІН**.

На зміну неефективній схемі компенсації відсоткової ставки у вересні 2010 року прийшла державна програма будівництва (придбання) доступного житла. Торік нею скористалися 590 сімей, отримавши від держави 30-відсоткову допомогу на придбання квартир у недобудованих житлових комплексах із високим ступенем готовності. 114 сімей одразу вселилися, оскільки їхні довгобуду були введені в експлуатацію ще торік. У 2011 році Кабінет Міністрів планує виділити на фінансування доступного житла 150 мільйонів гривень. Використавши ці кошти, уряд шукатиме додаткові ресурси під гарантії держави.

Водночас В. Горбаль назвав Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву «конторою з роздачі квартир». «Державна іпотечна установа має займатися реальним рефінансуванням кредитів на житлове будівництво», – наголосив він.

Народний депутат запропонував два рецепти активізації іпотечно-го будівництва: вдосконалення регуляторної політики й оптимізацію механізмів цільового фінансування. Окрім галузевих державних установ, неабияку роботу має виконувати новостворена Конфедерація будівельників України. Так, забудовники планують розробити законопроект, відповідно до якого строк виділення землі під забудову скоротиться з 275 до 60 днів. Конфедерація будівельників готуватиме й інші законодавчі ініціативи. Кілька пропозицій про зміни до законів від Національного банку України – вже на розгляді профільних комітетів Верховної Ради. До речі, представник НБУ О. Дубихвіст визнає: судовим війнам між позичальниками й комерційними банками почасти сприяють колізії, що містяться в нормативних документах Нацбанку. «У підсумку гарні позичальники платять за поганих», – резюмує чиновник.

Україна болісно переносить післямак дорогих іпотечних кредитів, котрі надавалися в іноземній валюті. Якщо відсоткові ставки не буде істотно знижено, на сплеск у житловому будівництві годі сподіватися. Промовистий факт: 2007 року українці придбали в кредит 267 тисяч квартир, а 2010-го – лише 4,3 тисячі.