

«Здешевлення кредитів на житло на один мільярд гривень забезпечить бюджету в десять разів більше фінансових надходжень» –

такої думки генеральний директор Вінницького концерну «Поділля», депутат обласної ради, заслужений будівельник України
Тимофій ГРЕНКО

Концерн «Поділля» – найбільша у Вінниці будівельна організація, що об'єднує 18 підприємств, щороку споруджує не менш як 40 тисяч квадратних метрів житла, соціальні й виробничі об'єкти. Серед новобудов – онкологічне відділення на 60 ліжок обласного дитячого радіаційно-діагностичного центру. У новому мікрорайоні споруджено дитячий садок, магазини, офісні приміщення, будують школу. Здано в експлуатацію приміщення школи в приміському з селі Пирогово, низку інших об'єктів. Тимофій Гренко знаний на Поділлі ще й тим, що постійно ініціює здешевлення вартості нового житла. Саме з запитання про це й розпочалася розмова з ним нашого кореспондента.



– Два чинники могли б здешевити вартість нового житла, – впевнений Тимофій Гренко. – Покупець квартири не повинен сплачувати вартість комунальних мереж, які через деякий час опиняться у приватних руках. Так само з нього треба зняти тягар фінансування об'єктів інфраструктури – доріг, дитсадків. А нині ці витрати покладають на забудовників. Автоматично вони переходять на вартість житла, яку сплачує споживач. За нашими підрахунками, загалом у вартості житла, яку сплачує замовник, небудівельні витрати становлять близько 25 відсотків. У Києві ця цифра, як мені відомо, ще більша.

Але найголовніше – треба знизити ставку банківських кредитів на житло. Вона не має перевищувати 10 відсотків річних.

– Не можна вважати обґрунтованою ставку кредиту в розмірі 25–30 відсотків, – продовжує Тимофій Миколайович. – У цій справі допомоги споживачам може тільки держава. Якщо глибше вникнути, то ця справа є дуже вигідною найперше для самої держави. Нескладні розрахунки засвідчують:

якщо на здешевлення кредитування витратити, скажімо, один мільярд гривень, то це окупить сторицею – надходження до бюджету зростуть у десять разів, тобто збільшаться на десять мільярдів. Відбудеться це за рахунок зростання обсягів будівництва. А воно торкнеться усіх суміжних галузей. Позитивно позначиться на їхній роботі.

– Фахівці називають ще низку чинників, за рахунок яких оміряні багатьма квадратні метри могли б стати доступнішими. Багато говориться, для прикладу, про відміну ПДВ...

– Відміна податку на додану вартість під час придбання житла здешевила б його майже на 6–8 відсотків. Чому цифра незначна?

Факт

Тимофій ГРЕНКО – депутат Вінницької облради, голова постійної комісії з питань будівництва, заслужений будівельник України, керівник найбільшого у місті над Південним Бугом концерну «Поділля».

Закінчив Немирівський будівельний технікум (Вінницька область) та Київський інженерно-будівельний інститут. За фахом – інженер-будівельник. Працював головним інженером та керівником низки будівельних організацій. У січні 1990 року призначений на посаду начальника «БМУ-3» (нині це один із підрозділів концерну «Поділля»).

Переможець міського конкурсу «Людина року-2000» у номінації «Будівництво», «Людина року-2001» у номінації «Найвища подія року». Дипломант альманаху «Золота книга української еліти». Нагороджений орденами «За заслуги» II та III ступенів, пам'ятною медаллю «За заслуги у розбудові економіки та вагомий внесок у створення гідного міжнародного іміджу України», орденом Святого Миколи Чудотворця III ступеня.

Полюбляє подорожувати. Але найбільше часу віддає улюбленій роботі, тож у відпустку йде не більш як на два тижні.



Бо нульова ставка податку торкнулася б тільки будівельних робіт. У вартості будматеріалів ПДВ залишився б. І все-таки, як на мене, такий крок є виправданим. Підтримую кожну пропозицію, навіть найменшу, якщо вона сприятиме пошквалюванню робіт на будівництві, забезпечить зростання його обсягів.

Слід обов'язково згадати про те, як і кому виділяють землю під будівництво. Не можу зрозуміти логіку, коли ділянку надають приватній особі. Як вона може будувати багатоповерховий будинок, якщо не має не лише відповідної техніки, а й елементарної лопати. Зрозуміло, що вона продає цю землю будівельній організації. Здогадується, за якою ціною? Все це також впливає на собівартість майбутнього житла. Взагалі, варто скласти реєстр будівельних компаній, які мають усе для будівництва. А головне – незаплямовану репутацію. Таким підприємствам і треба надавати ділянки під будівництво першочергово. Тоді менше було б проблем. Точно не мали б скандалів, про які й згадувати не хочеться, коли люди довіряють деяким компаніям свої кривно зароблені важкою працею

кошти, а взамін отримують... проблемами.

А скільки можна говорити про те, що будівельникам доводиться сплачувати за одну й ту саму технічну документацію по кілька разів? Питання так і не вирішено на рівні держави. Складається враження, що цього ніхто не чує або не бачить. Чи, може, комусь це вигідно? Споживачеві доводиться платити навіть за те, що фінансова установа реалізує житло. Мало того, що на кредитних ставках, які діють нині, споживач переплачує реальну вартість житла протягом 4–5 років удвічі, то ще й тут з нього намагаються стягнути плату.

Потребують перегляду «Державні будівельні норми». Бо донині користуємося документом, затвердженим ще в 60-ті роки минулого століття. Тоді навіть не було значної частини матеріалів, які сьогодні використовуємо в будівництві. Крім того, є ще відомчі будівельні норми різних структур – пожежних, санепідемстанцій тощо. Деякі з них узагалі не стікуються з «Державними будівельними нормами». Такі вимоги слід привести до спільного знаменника. Це має бути

цілісний, конкретний документ. До його розробки доцільно залучити фахівців, аби уникнути парадоксів, які маємо нині. Наприклад, в одній із відомчих інструкцій написано, що люк для виходу на дах будинку треба фарбувати в конкретний колір і навіть назву фарби вказано. А та фарба, з'ясується, є дорожчою за матеріал, з якого люк виготовлено. Деякі вимоги відомчих інструкцій не спрямовані на поліпшення якісних показників будівництва. Але їх виконання потребує чималих коштів.

Із приємністю хочу зазначити, що нарешті стала простішою дозвільна система – як під час підготовки об'єкта до будівництва, так і під час його введення в експлуатацію. Зменшився кількісний склад комісії, що приймає об'єкт в експлуатацію. Замість колишніх 50 осіб тепер приймають роботу представники будівельників, забудовників, проектувальників і Державного архітектурного контролю.

– Концерн «Поділля» не припиняв будівництва житла навіть під час кризи. За рахунок чого? Можливо, тому, що збудовані квартири настільки дешеві, що їх можна купувати і за економічних негараздів?

– Порівняно зі столицею у нас справді дешевше житло. Але робити таке порівняння неправильно. Тому вестиму мову про політику нашого концерну. Ми знаємо свого інвестора. Це люди із середнім достатком. Є такі, хто має прибутки трохи вищі. Найперше орієнтуємося на них.

– Але ж житло купують менше...

– Це тимчасове явище. Кажу так тому, бо добре знаю попит на квадратні метри. У Вінниці близько 40 відсотків городян хотіли б

Добірка журналу **Віче**

До речі, світова практика свідчить, що для більш-менш нормального забезпечення житлом людей треба протягом року споруджувати один квадратний метр житлової площі на одного мешканця країни. Такі темпи будівництва дадуть можливість ще й підтримувати наявний житловий фонд, адже житло не тільки будують, а й виводять із експлуатації.

У розвинених країнах Європи споруджують більш як один квадратний метр на людину, в Китаї – 1 квадратний метр, Білорусі – 0,44, Росії – 0,35. В Україні навіть у часи так званого будівельного буму вдавалося протягом року споруджувати 0,21 квадратного метра на одного жителя.





42

мати квартири або поліпшити свої житлові умови. Якщо дотримуватися помірної цінової політики, то збудоване житло все одно куплять. Постійно регулюємо рівень рентабельності. Він у нас у різні періоди неоднаковий. Найвищою була рентабельність у 15 відсотків, а найнижчою – у сім. Таке регулювання вважаю виваженою політикою. Якби ми трималися якогось одного показника, повірте, так само зупинили б роботу під час кризи, як це зробили деякі інші будівельні компанії. Ми ж працювали з мінімальною рентабельністю, але все-таки працювали. Тому й не знизили темпів будівництва. Як то кажуть, беремо не ціною, а обсягами виробництва.

– У концерні замкнутий цикл виробництва, з'являються нові цехи, лінії. Це для того, щоб працювати на власних матеріалах?

– Не тільки. Хоча замкнутий цикл – від проектування до обслуговування будинків – це те, без чого неможливо було б налагодити ефективну роботу. До складу концерну входять завод залізобетонних конструкцій, цегельний завод, автопідприємство, два розчинно-бетонні вузли, цех металокопонування, дві пілорами, цех столярних виробів, дільниця сантехнічних заготовок, залізнична під'їзна колія. Створили власне виробництво металопластикових вікон. Крім того, що маємо власні матеріали, які виробляємо на наших підприємствах, працюємо з постійною рентабельності. Коли все в одних руках, набагато простіше впливати на ситуацію.

– Тимофію Миколайовичу, скажіть щиро, були випадки, коли інвестори розривали з вами укладені договори?

– Хочете вірте, а хочете, як то кажуть, перевірте, але таких випадків у нас не було. Бо ми не підвели жодної людини, яка довірила нам свої кошти на будівництво квартири. Наші стосунки з інвесторами прозорі. До того ж ми першими йдемо назустріч забудовникам. Усі проектні роботи, землевідведення й

навіть нульовий цикл та 70 відсотків коробки виконуємо власним коштом. І лише після цього починаємо приймати гроші від населення. Люди бачать, що спорудження їхнього будинку розпочалося, зникають будь-які сумніви, з'являється впевненість у правильному виборі партнера, а довіра – це своєрідний капітал, потенційна можливість для розвитку. Звичайно, будуємо якісне житло. Всі будинки зводимо з цегли. Знаємо, що це нині найкращий матеріал.

На початку 2000-х опанували новий метод будівництва. Тоді стали партнерами уже відомого холдингу «Київміськбуд». Було укладено тристоронній договір – між міськвиконкомом, столичною компанією та нашою організацією, тоді вона мала назву будівельно-монтажне управління № 3. У 2004 році здали два перші будинки на 144 і 112 квартир. Споруджували їх за пайової участі громадян. Було відкрито філію банку «Аркада», який надає кредити фізичним особам під заставу цих само квартир.

Новий метод дістав схвальні відгуки фахівців та інвесторів. У такий спосіб завершується будівництво нового мікрорайону, що має таку само назву, як і будівельний концерн, – «Поділля». Остаточо завершити його забудову плануємо до 2015 року. Нині зводимо 500–600 квартир на рік. Загалом за цей час тут постане 16–18 житлових будинків загальною площею 220 тисяч квадратних метрів. Це сучасні споруди, кожна з яких створюється за індивідуальним проектом.

Нинішньої весни розпочали будівництво в ще одному новому мікрорайоні – «Академічний». Спочатку планували зробити його цілковито котеджним містечком. Однак криза внесла свої корективи. Вирішили частину території забудувати чотириповерхівками з невеликими за площею квартирами.

Розмовляв
Віктор СКРИПНИК.

Концерн

**Голова Вінницької облради
Сергій ТАТУСЯК:**



– Можемо сміливо сказати, що всі три програми житлового будівництва, прийняті депутатами облради, успішно реалізуються насамперед завдяки тісній співпраці

органів влади й місцевого самоврядування. Саме про це йшлося на засіданні Консультативної ради при Голові ВР, яке Володимир Литвин провів у нашому місті, – про співпрацю місцевих органів влади і органів місцевого самоврядування Вінницької області в реалізації програм житлового будівництва.

Зізнаюся, що дуже непросто виконувати такі програми – забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки; Регіональну цільову програму будівництва (придбання) доступного житла у Вінницькій області на 2010–2017 роки та Регіональну програму індивідуального житлового будівництва «Власний дім» на 2007–2012 роки.

Програма «Власний дім» є найдієвішою. Так, з 1997 по 2010 рік у рамках цієї програми надано кредити індивідуальним забудовникам на суму 64,7 мільйона гривень, у тому числі із місцевих бюджетів області – 25 мільйонів гривень.

Виконання програми дасть змогу у 2011 році забезпечити житлом близько 4 тисяч сімей шляхом будівництва 296,94 тисячі квадратних метрів його загальної площі. Це сприятиме збереженню робочих місць у будівельній та суміжних галузях, адже роботу одного будівельника забезпечує зайнятість семи суміжних працівників.

Ми розуміємо, що наші обласні програми житлового будівництва не є панацеєю у розв'язанні проблеми забезпечення житлом вінничан. Ця справа потребує комплексного підходу на державному рівні. Давно на часі розв'язання проблеми зниження ставок банківських кредитів, будівництво соціального житла, надання пільг для соціально не захищених категорій громадян, надання службового житла спеціалістам тощо.