

Віталій БУЛАТ

## СКІЛЬКИ КОШТУЄ БУДИНОК ЗБУДУВАТИ

**Як відомо, про будь-яке починання можна красиво говорити, а можна, долаючи суб'єктивний скептицизм та всілякі об'єктивні труднощі, що виникають на шляху всього нового, зібратися духом, силами, засобами і почати його реалізацію.**

**Також відомо, що Конституція України гарантує будь-якому громадянину право на житло. Проте всі чудово розуміють, що сьогодні безкоштовним житло бути не може. Держава надає квартири лише особливо нужденним категоріям громадян. З погляду соціальної справедливості, це правильно, тому що інші – здорові, працюючі та цілеспрямовані – повинні бути в змозі самостійно купувати житло. Інша річ, коли доходи переважної більшості наших співгромадян такі низькі, що про купівлю власного житла годі й казати. Особливо це стосується молоді: випускників вузів, молодих фахівців, яким потрібно починати жити і працювати самостійно, створювати сім'ї, рости дітей, одне слово – будувати майбутнє.**

34



### То як бути?

Світовий досвід підказує: використовувати іпотечне кредитування. Ми тривалий час скептично ставилися до цієї відпрацьованої світової практики, бо, погодьтеся, є недовіра до банків, які пропонують до 24% річних за іпотекою, до непрогнозованого курсу національної валюти, до окремих фірм-забудовників, що часто-густо зникають, наче фантоми. Головне ж те, що стандартна трикімнатна квартира з усіма виплатами й відсотками все одно сумарно «тягне» на півмільйона гривень (у Києві – ще дорожче). А це вже серйозні гроші, навіть на 15–20 років розстрочки.

Виходило зачароване коло: нове житло не купувалося, отже, не будувалося. В Україні мертвими стінами зачаровані довгобуду, більшість людей туляться на квадратних метрах батьківського чи того, що дісталось у спадок, житла або ж перебиваються в найманих квартирах.

Сказати, що ця проблема з проблем невідома уряду, що її не намагалися розв'язати, буде несправедливо. На загальнодержавному і на регіональних рівнях давно прийнято низку програм для забезпечення громадян житлом. Наприклад, у Харкові реалізуються Міська цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки та Міська цільова програма молодіжного житлового кредитування на 2011–2015 роки.

На Харківщині діє Регіональна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки. 2011 року на її реалізацію з держбюджету було спрямовано 4,2 млн. гривень, придбано та передано черговикам 56 квартир (загальною площею 2,86 тис. кв. м) – темп зростання сягнув 155%.

Але, найпевніше, це були так звані пілотні проекти, що змусили людей придивитися до програм, переконатися в їх реалістичності та у власних можливостях кожного ними скористатися.

А насправді реальним стимулом спорудження багатопверхових будинків у регіоні стали дві державні програми – «Доступне житло» та Програма здешевлення

вартості іпотечного кредитування. Якщо в 2010 році тільки 36 сімей в області отримали квартири за програмою «Доступне житло», то за два наступні роки в Харкові за підтримки держави отримали житло й реалізували свою мрію вже 230 новоселів.

– У 2013 році таких сімей має стати не менш як 300, – наголосив віце-прем'єр-міністр України Олександр Вілкул у березні нинішнього року, коли відвідував Харків. До слова, він інспектував комплекс «Пори року», що складається з шести дев'ятиповерхових будинків, у яких – 338 однокімнатних, 229 двокімнатних і 59 трикімнатних квартир.

### Програми виконуються людьми

Реально до виконання програми в регіоні приступили в березні 2011 року.

– Тоді, – згадує заступник голови Харківської облдержадміністрації Валентин Дулуб, який курирує реалізацію програми, – протягом першого місяця був сформований список із 200 охочих стати її учасниками. У людей зростав інтерес до програми «Доступне житло», адже вартість одного квадратного метра житлової площі становить 5148 гривень. Із них лише 70% сплачує сам покупець, а 30% відразу ж платить держава.

Звісно, знадобилися численні узгодження на рівні профільних міністерств, домовленості між банками, які отримали право брати участь у кредитуванні, та будівельними організаціями, готовими зводити житло. Провели інвентаризацію об'єктів незавершеного будівництва (таких в області налічувалося 1083), що поповнили програму «Доступне житло». Звичайно ж, було проведено величезну роз'яснювальну роботу серед населення. Як результат постійно збільшувалася кількість громадян, які виявили бажання взяти участь у цій програмі.

Уряд із розумінням поставився до виконаної на Харківщині роботи. 2011 року області виділили 5 млн. 964,3 тис. гривень на реалізацію програми «Доступне житло». Гранична вартість квадратного метра житла для харків'ян становила 5 362 гривні, для жителів області – 4 290. За рахунок цих коштів планували збудувати орієнтовно 95 квартир.

Для порівняння: в 2013 році сума фінансування зростає більш ніж у тричі – до 20 млн. гривень. Для цього за програмою здешевлення вартості іпотечного кредитування для Харківщини виділено 12 млн. гривень. Іще 8,7 млн. гривень має бути освоєно за програмою «Доступне житло», з них 3,7 млн. – з держбюджету, 5 млн. – з місцевого бюджету. Міністерство регіонального розвитку та ЖКГ України цього року для регіону встановило плановий показник введення житла в експлуатацію – 383 тис. кв. м.

### І все-таки житло будується

Такі успіхи дали змогу в березні провести в Харкові вільне засідання колегії Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства. Як зазначив на засіданні глава відомства Геннадій Темник, «за підсумками 2012 року за рахунок реалізації



всіх програм в Україні отримали можливість поліпшити житлові умови понад 4 тисячі сімей. Також на виконання соціальних ініціатив Президента України у травні 2012 року започатковано нову іпотечну програму для забезпечення громадян доступним житлом, яка дає можливість за державної підтримки отримати кредит на придбання житла під 3% річних». До слова, Харківський регіон посідає 4-те місце серед регіонів України щодо реалізації іпотечної програми.

Відзначив динаміку будівництва доступного житла й Олександр Вілкул, наголосивши, що вартість житла в комплексі «Пори року» на 30% нижча за ринкову.

До речі, про вартість. Програма, згідно з якою держава компенсує 13% з 16% ставки кредиту (фактично це кредит під 3%), робить житло справді доступнішим. Після візиту до Харкова Миколи Азарова, коли Прем'єр-міністр разом зі студентами-юристами безпосередньо в залі Палацу студентів прорухували, як молода сім'я може за два роки накопичити початковий 25-відсотковий внесок вартості квартири, на подальших брифінгах у місті стали називати абсолютні цифри.

Так, голова асоціації «Регіональне будівництво» Олександр Харченко, зокрема, сказав:

– Якщо ви назбирали 25 відсотків від вартості однокімнатної квартири (це близько 50 тисяч гривень), то далі щомісяця треба виплачувати трохи більше тисячі гривень. Для сім'ї це прийнятна ціна. За програмою «Доступне житло» двокімнатна квартира може коштувати до 20 тисяч доларів. Як на мене, то кращої програми ще ніхто не придумав.

Звісно, з головою асоціації можна дискутувати, але, як зазначив Микола Азаров під час зустрічі з харківськими студентами, ніхто квартиру на блюдечку з голубою кайомочкою не піднесе, доведеться потрудитися.

І в регіоні це розуміють. Цьогоріч за державними програмами житлового кредитування можна буде придбати вже 1858 квартир у 23 житлових об'єктах. Харкову за програмою «Доступне житло» планується виділити з держбюджету 4 мільйони гривень. Ще 5 мільйонів під цю програму затвердили депутати міської ради.

Харківська область є одним із лідерів у реалізації програми «Доступне житло». Станом на березень у регіоні в стадії готовності понад 70% було 23 житлові будинки, які протягом 2013–2014 років уведуть в експлуатацію. Зокрема, перші два будинки здадуть у другому кварталі 2013 року. В них за програмою «Доступне житло» заплановано майже 100 квартир.

35

## Французькі графіті на стінах харківських будинків

**Ще кілька років тому неможливо було навіть уявити таке: глуху стіну звичайної житлової п'ятиповерхівки розмалював майстер графіті. Але міська влада не покарала його, а навпаки – похвалила його, а навпаки – похвалила й нагородила й запросила попрацювати ще.**

Це життєствердне диво сталося в Ленінському районі міста Харкова. Днями французький художник-мураліст Жульєн Маллан розмалював разом із групою таких само молодих харківських графітістів стіну одного з будинків на Полтавському Шляху.

Головною фігурою сюжету французький маестро обрав українську ляльку-мотанку, яку нещодавно побачив на виставці в Києві.

«У сьогоднішньому світі глобалізації, – зауважив під час імпровізованої презентації картини Жульєн Маллан, – досить важливо поєднати сучасний погляд на світ із традиційним. Це дає можливість традиціям жити».

Усе було витримано в традиційч класичної презентації: координатор проекту директор Французького інституту Харкова Алікс де Гассар оголосила стіну відкритою й подякувала голові адміністрації Ленінського району Максиму Мусєєву за технічну допомогу в реалізації цього неординарного проекту.

У свою чергу, Максим Мусєєв подякував Жульєну Маллану за роботу й висловив сподівання, що такі проекти й надалі реалізовуватимуть у місті. Річ у тім, що Ленінський

район один із найстаріших у Харкові, тут більшість будинків зведено в середині минулого століття, вони однотипні й непоказні.

«От ми й вирішили додати різнобарв'я. Ми дуже раді, що Жульєн приїхав і подарував свій час, свій талант, своє мистецтво не лише нашому району, а й усім харків'янам. Гадаю, такі починання потрібно всіляко підтримувати, щоб Харків якнайшвидше став різнокольоровим, веселішим і сучаснішим містом», – наголосив Максим Мусєєв.

Треба зазначити, що Жульєн Маллан приїхав до Харкова для участі у фестивалі «Французька весна», організованому Посольством Франції в Україні та Французьким інститутом в Україні. У міському центрі сучасного мистецтва «ЄрмиловЦентр» відкрилася виставка світлин і робіт французького художника. Окрім цього, маестро зустрічався з харківськими школярами й показав свій документальний фільм про українських стріт-художників.

Віталій БУЛАТ.

