

Держпрограма з надання житла переселенцям загальмувала – на неї поки немає грошей. До кінця року влада обіцяла новосілля десяткам тисяч українців

2022-06-08

LIGA.net

Наприкінці квітня 2022 заступник керівника Офісу президента Кирило Тимошенко розповів про **програму** з викупу й будівництва житла для переселенців і тих, кого війна позбавила житла.

Вже тоді, його словами, до викупу були готові 4 539 квартир, "залишилося завезти меблі". Ще 1 261 квартира буде готова до викупу до липня.

Пройшло понад місяць, що чути про успіхи програми?

Від Офісу президента та Кабміну – нічого.

Місцева влада звітувала про сформовані **списки квартир для викупу**, наприклад,

на Львівщині їх – 1 200, у

Київській області – 653 квартири.

Забудовники кажуть, що справа далі не пішла. Поговорила про цю програму з шістьма компаніями, що ведуть будівельний бізнес у столиці та інших регіонах України.

Коли чекати на новосілля тим, хто поїхав чи постраждав від війни? Тоді, коли з'являться гроші. А їх нема.

1. Що відомо про програму?

Механізм реалізації прописаний у постанові Кабміну №495. Він називається "**Деякі заходи щодо формування фонду житла, призначеного для проживання внутрішньо переміщених осіб** (переселенців. – *Ред.*)". Ця ухвала стосується і тих, у кого війна зруйнувала житло, у розмові з **LIGA.net** підтвердили у Київській обласній військовій адміністрації, про це також раніше повідомляли у Львівській міськдержадміністрації.

Що важливо знати.

Житло з цього **фонду** (це – як квартири у багатоповерхівках, так і гуртожитки, номери в санаторіях, приміщення в дитячих садках тощо) надається тільки на час – договір користування (інша назва документа – договір оренди) підписується з владою на рік і згодом переглядається.

Два джерела поповнення фонду, на яких акцентував заступник глави ОП Кирило Тимошенко – це викуп квартир у готових будинках, а також будівництво нових.

Замовниками виступають місцева влада та Держмолодьбуд (займається програмою забезпечення населення житлом) – вони ж шукають ділянки під забудову. Забудовники подають їм списки квартир на викуп і проєкти житла.

Джерело фінансування у цьому випадку – держава, місцева влада, приватні особи, компанії, міжнародні донори – будь-які не заборонені законодавством джерела (до них належить і Держмолодьбуд).

У разі використання грошей міжнародних донорів умови формування фонду житла й надання його переселенцям можуть бути визначені окремими договорами із цими донорами.

У разі фінансуванні будівництва й викупу житла державним коштом (субвенції) ключову роль відведено **Мінрегіонбуду**.

Йому облдержадміністрація або військова адміністрація (за пропозицію місцевої влади) подає обґрунтування. Тоді міністерство готує Кабміну пропозиції щодо розподілу субвенцій між областями (де немає бойових дій), виходячи з кількості переселенців, які там проживають, а також тих, хто втратив житло. Потім Мінрегіонбуд затверджує проєкт будівництва житла.

На цей рік у планах ОП

- **будівництво 30 000 квартир у 15 регіонах,**
- **викуп – 23 393 квартир у 18 регіонах і Києві.**

На це все, за озвученими Кирилом **Тимошенком** розрахунками, знадобиться **68,9 млрд грн**. Про деталі програми, в яких областях і скільки квартир хочуть збудувати/викупити можна [прочитати тут](#).

Як сказано вище, наприкінці квітня Тимошенко говорив, що до викупу вже готово 4 539 квартир. Згідно з цими планами, ще 1 261 квартира має бути готова до викупу до липня.

Де вже обрано землю під будівництво й подано проєкти на погодження, в Офісі президента не уточнювали.

Що вже готове?

2. Списки є, але грошей немає

Загальна кількість квартир, що наразі запропонували забудовники до викупу – невідома. У Мінрегіонбуді на момент виходу матеріалу на запити **LIGA.net** не відповіли.

Окремі цифри можна дізнатися на місцях.

Так, на кінець травня у Київській області кількість квартир, готових до викупу, становила 653 (сумарно 34 250 кв.м) у містах Буча, Ірпінь, Бровари й у селі Щасливе. Ці дані надали у Київській ОВА на запит **LIGA.net**.

У Львівській ОВА заявляли, що наприкінці квітня від забудовників отримали пропозиції на викуп 1221 квартир в області за середньою ціною \$500/кв.м або 14 627 грн (не уточнено з ремонтом або без. – *Ред.*) і вже подали на розгляд уряду.

Міська влада розраховує на державу, бо у місцевих бюджетах грошей на будівництво немає.

Водночас влада на місцях ще у квітні запросила у цілої низки забудовників списки квартир, котрі ті теоретично могли б продати. Забудовники подали списки. Чинovníки вийшли на зворотний зв'язок лише з деякими – для уточнення ціни.

Згідно з **програмою**, анонсованою Офісом президента, **вартість 1 кв. м житла не має перевищувати 24 000 грн.**

У трьох будівельних компаніях Києва LIGA.net розповіли, що їм не вигідно продавати квартири за такою ціною – це нижче за собівартість, що зараз сягає приблизно \$1100. "Наша компанія будує в іншому ціновому сегменті, ніж пропонує держава. Тому ми не розглядали варіант участі у держпрограмі", – розповів LIGA.net Ігор Ніконов, засновник KAN Development.

Є забудовники, які **готові продавати собі на збиток.**

"Влада запропонувала викупити квартири в наших об'єктах, що готові на 80% за ціною 22 000 – 24 000 грн кв.м. Це нижче за собівартість на 23%, з розрахунку \$500/кв.м на будівництво та \$300/кв.м на ремонт і меблі", – розповів LIGA.net менеджер однієї з невеликих будівельних компаній Харкова (можливо, це пов'язано з тим, що місто продовжують обстрілювати).

За словами співрозмовника, керівництво компанії погодилося на демпінг, але немає зворотного зв'язку від влади.

Немає зворотного зв'язку і в інших областях, поділилися з LIGA.net опитані забудовники. Офіційно вони не коментують, щоб не конфліктувати з чиновниками. "Місцева влада каже, що у них немає відповіді від уряду. І додають – це через те, що держава не має грошей", – пояснює топменеджер великої компанії-збудовника в одній із західних областей України. Про відсутність грошей на програму журналіст **LIGA.net** почув у розмові з чотирма компаніями, що працюють у різних регіонах країни.

Як ішлося вище, окрім викупу держава планує також будувати житло для переселенців. Скільки майданчиків уже є під будівництво та скільки проєктів затверджено – також не відомо.

У Київській ОВА знайшли дві ділянки під забудову – в Ірпені й Бородянці.

У Львівській області заявляли, що знайшли 95 ділянок. "Є затверджені проєкти будинків у Львівській і Київській областях", – розповів топменеджер однієї з українських будівельних компаній. Він послався на листування в чаті Телеграм, присвяченому темі викупу й будівництва житла (у чат входить близько 300 осіб – архітектори, забудовники, представники влади).

Генеральний директор Креатор-Буд Ігор Гуда розповів **LIGA.net**, що його компанія запропонувала ділянку понад 18 га у Тернополі. "Цей проєкт ми вже реалізовували до повномасштабної війни – збудували три дев'ятиповерхові будинки й невеликий торговий центр. Але вирішили переробити проєкт під держпрограму – скоротили поверховість, а з нею і конфігурацію будинків", – каже Гуда.

Влада розглядає пропозицію.

3. Які ще є варіанти?

Два топменеджери будівельних компаній, які попросили про анонімність, розповіли, що учасники ринку запропонували владі варіант запустити іпотеку за пільговою ставкою у 5% і 7%. Жодної конкретики не називають,

посилаючись на те, що була проведена лише одна зустріч із представником ОП, НБУ, банками й забудовниками.

"Якщо будуть напрацювання, що покажуть, що цей варіант реалістичний, іпотека зможе стати найменш витратним і найефективнішим інструментом стимулювання будівництва житла, попиту й економіки", – говорить один зі співрозмовників **LIGA.net**. Інший співрозмовник додає, що така пропозиція не є альтернативою вже озвученій держпрограмі, а була запропонована як паралельний проєкт.

З цим проєктом схожі проблеми: державі потрібно знайти гроші. Для покриття різниці ставок ринкової та пільгової, хоч витрати будуть меншими, ніж у разі будівництва й купівлі житла.

Таким чином, плани з викупу й будівництва житла на 2022 рік, що були озвучені раніше Офісом президента, швидше за все, будуть реалізовані мінімально. "Це справді швидке розв'язання питання з розселенням переселенців і людей, які втратили житло. Але залишається основне питання, де взяти грошей", – каже топменеджер великої столичної компанії.

Ще складніше побудувати житло з нуля – нагадаємо, це також частина програми з розселення. Забудовники казали, що лише на розробку проєкту потрібно пів року. Навіть типовий проєкт вимагає пройти процедуру тендеру на роботи й послуги, подання заявки на виділення субвенцій у скарбницю. І головне – дочекатися виділення грошей. "Чисто теоретично, можна встигнути в строк, якщо будинки будуватимуть за приватні гроші", – говорив раніше у коментарі **LIGA.net** менеджер будівельної компанії з Ірпеня.

Окрім цього, забудовники зазначають, що до таких проєктів потрібно підходити комплексно з урахуванням вже наявного простору міста, можливостей працевлаштування майбутніх мешканців, майбутньої соцінфраструктури. Про це говорив власник компанії Stokman Сергій Овчинніков, пояснюючи, що ці будинки не тимчасові, вони будуть щонайменше розраховані на 50 років проживання.

"Наприклад, без урахування фактора роботи для мешканців будинків, може вийти соціальне гетто. Сама ідея – гарна, розв'язує проблему з розселенням людей. Але в ній, повторюся, багато невідомих, непродуманих речей", – уточнював Овчинніков.
