

РЕФОРМЫ ДЛЯ ЭЛИТНОГО КЛУБА

НАТАЛЬЯ ДОЦЕНКО-БЕЛОУС: НОВЫЙ ЗАКОН ПОЗВОЛИЛ

ВВОДИТЬ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НЕСУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ



Наталья Доценко-Белуос – адвокат юридической фирмы «Василь Кисиль и Партнеры», имеет десятилетний опыт сопровождения строительных проектов, сертифицированный специалист по ценным бумагам и по управлению активами, автор многочисленных публикаций в специализированных изданиях.

Почти три месяца прошло с момента вступления в силу Закона «О регулировании градостроительной деятельности». Документ был широко разрекламирован властью как реальный прорыв в реформировании строительного сектора: благодаря значительному упрощению разрешительных процедур себестоимость строительства, по расчетам правительства, должна уменьшиться на 20–30%. О реальных перспективах реформы «к:» беседовали со старшим юристом ЮФ «Василь Кисиль и Партнеры» Натальей Доценко-Белуос.

Действительно ли существовала необходимость в принятии нового закона, регулирующего строительную отрасль?

Закон «О регулировании градостроительной деятельности» неоправданно перекроил устоявшиеся условия работы. Цели этой реформы не имеют ничего общего с реформой отрасли. Политики, пролоббировавшие документ, заботились о своем рейтинге в канун парламентских выборов. Крупные строительные организации хотели получить контроль над рынком путем создания саморегулируемой организации.

Каким образом наличие саморегулируемой организации позволит поставить под контроль строительный рынок?

Во-первых, такая организация будет проводить профессиональную аттестацию всех компаний, оказывающих строительные услуги. А это более 34 тыс. предприятий. Представьте, что хотя бы один сотрудник из каждой компании прошел обучение стоимостью около 10 тыс. грн. Это 340 млн. грн. дохода. А переквалификацию придется пройти всем — Минрегионстрой как раз сейчас разрабатывает квалификационные условия для строительных орга-

низаций. Во-вторых, организация будет подавать в Минрегионстрой ходатайство на выдачу лицензий на проведение строительных работ. Нет ходатайства — нет лицензии. Можно как исключать неугодные компании из «клуба», так и контролировать деятельность его членов. Пока есть только один претендент на роль такой организации — это созданная недавно Конфедерация строителей Украины, в которую вошли 700 ведущих строительных компаний страны. Отсев неугодных будет происходить просто — через многоуровневое членство. Тому, кто захочет на что-то влиять, нужно будет просто платить больше. Мелкие компании не смогут этого делать.

Заработало ли на практике упрощение разрешительных процедур, например декларативный принцип при начале строительства или введении в эксплуатацию простых объектов?

Нет. Один наш клиент пытался подать декларацию о готовности объекта. Сам, как и предписывает закон, по формальным признакам определил категорию сложности строительства. Но в ГАСКе документы просто не приняли. Не принимать документы удобно — можно затягивать процедуру согласования строительства на какое угодно время, на каком угодно этапе работ. С другой стороны, прописанными в законе упрощениями смогут пользоваться отдельные субъекты. И слишком либеральное законодательство чревато серьезными проблемами. Например, отказ от экспертизы при строительстве объектов 1–3-й категорий сложности (объекты социальной сферы, дома до девяти этажей) может привести к тому, что строения будут некачественными и уже через пару лет разрушатся. А если объект не попал в план проверок ГАСКа, теоретически могут быть ситуации, когда на стройплощадку ни один проверяющий не зайдет.

То есть качество постройки останется на совести у строителей?

Да. Более того, появилась возможность вводить в эксплуатацию путем подачи декларации несуществующие здания. То есть между декларациями о начале строительства и о вводе в эксплуатацию на площадке может расти трава. Это делается для того, чтобы, например, постепенно оформить участок в собственность. Нормы Земельного кодекса позволяют арендатору, который возвел здание на земле, быть первым претендентом на ее присвоение. Кроме того, вполне возможно, что после фиктивного строительства на участке будет проведен фиктивный снос «здания» или его «реконструкция» с целью расширения. И хозяин либо арендатор учас-

тка уже сможет претендовать на гораздо больший надел под новое строение. Которое, к примеру, уже не будет отвечать заявленной изначально категории сложности. Не исключено, что за закрытые глаза контролеров придется доплатить.

Кто определяет категорию сложности строительства?

Как правило, это делает сам заказчик строительства на основании достаточно размытых критериев. Например, на основании предположений о том, сколько людей будут одновременно находиться в здании, какую площадь проезжей части дом займет при разрушении или каков будет потенциальный объем материальных убытков. То есть формального перечня — например, что все школы — это первая или вторая категория сложности, — нет. Естественно, такое определение «на глаз» отслеживается ГАСКом. Его полномочия после строительной реформы существенно расширены. Например, обнаружив, что дом отнесен не к той категории сложности, инспекторы могут признать его самовольным строительством и выдать предписание о сносе. Либо же местные органы самоуправления на основании признания здания самостроем могут требовать передачи его в коммунальную собственность. Поскольку эта норма будет применяться явно выборочно, не исключено, что такая схема будет использоваться при рейдерских захватах зданий и предприятий. Более того, ГАСК получил гораздо больше полномочий по беспрепятственному доступу на территорию строек, проведению внеплановых проверок.

Какие риски подстерегают граждан, которые хотят вложить средства, например в строительство собственного жилья?

Главный риск — это норма закона, которая позволяет заказчику строительства не быть землепользователем. То есть у него на руках будет вся разрешительная документация, однако прав на землю может и не быть. Но благодаря тому, что новый закон дает возможность очень легко получать большинство документов, наличие одного лишь пакета разрешений еще не подтверждает добросовестность застройщика. В любой момент владелец или арендодатель может потребовать освободить участок. И это станет неприятным сюрпризом для инвесторов. Защититься от этого можно, лишь более глубоко изучая все документы строителей.

Авторы закона активно рекламировали систему зонирования населенных пунктов, что позволит рационально использовать территорию и строить развитую инфраструктуру для жилых массивов. Будет ли реально работать этот механизм?

Детальный план территории населенного пункта согласно новому закону — это обязательное условие для начала любого нового проекта. Формально данная норма действует с 1 января 2012 года. Однако поскольку практически во всех городах и селах такие планы отсутствуют, а градостроительные ограничения могут выдаваться только на основании таких детальных планов, сейчас новое строительство фактически остановилось. То есть инвесторы не могут начать новый проект, проводить подготовительные работы, поскольку нет детального плана. Удивляет то, почему строительную реформу решили превратить в строительный эксперимент? Ведь упомянутый закон фактически не имеет переходного периода, и вполне закономерно, что его вступление в силу приостанавливает ряд процессов и фактически сдерживает инвестиционную активность. 10.06.2011

Общественно-политический и деловой еженедельник «КОММЕНТАРИИ:comments.ua»

ПАРЦХАЛАДЗЕ ПООБЕЩАЛ К СЕНТЯБРЮ ПРИДУМАТЬ СХЕМУ СНОСА «ХРУЩЕВОК»

Конфедерация строителей Украины намерена до сентября разработать законопроект, определяющий порядок проведения работ по сносу жилых домов периода массовой застройки 1960–70-х годов («хрущевки») и строительства нового жилья на их месте.

Об этом в рамках Real Estate Forum'11 сообщил председатель совета директоров конфедерации Лев Парцхаладзе.

«Мы готовим проект по «хрущевкам» и «сталинкам»... Я думаю, что месяца-двух для разработки будет достаточно», — сказал он.

Председатель совета директоров отметил, что принятие такого закона даст толчок для реализации программы сноса «хрущевки» по примеру действия такой программы в Москве (Россия).

Парцхаладзе сообщил, что законопроект разрабатывается на основе уже ранее наработанного в стране материала и также с применением российского опыта.

Конфедерация строителей была создана в апреле, в нее вошли Украинская строительная ассоциация, Строительная палата Украины и ассоциация «Всеукраинский союз производителей строительных материалов и изделий».

Как сообщало агентство, Киевская городская государственная администрация намерена переселить жильцов из 3 жилых домов в 2011 году в рамках реализации программы по сносу «хрущевки».

Председатель Киевской городской государственной администрации Александр Попов считает возможным начало сноса «хрущевки» в Киеве в 2012–2013 годах.

В декабре 2006 года Верховная Рада урегулировала механизм и порядок обеспечения устаревшего жилого фонда.

Закон определяет устаревший жилфонд как совокупность жилых домов высотой до 5 этажей, которые по техническому состоянию не соответствуют нормативным требованиям.