

ІНТЕРВ'Ю ГЕРОЯ УКРАЇНИ, ПРЕЗИДЕНТА БУДІВЕЛЬНОЇ ПАЛАТИ УКРАЇНИ, ЧЛЕНА КОЛЕГІЇ МІНРЕГІОНУ, ГЕРОЯ УКРАЇНИ, П. С. ШИЛЮКА

ДЛЯ ЖУРНАЛУ «БУДІВЕЛЬНІ МАТЕРІАЛИ ТА ВИРОБИ»

Петре Степановичу, якими, на ваш погляд, повинні бути перші кроки у 2017 році щодо розвитку будівельного комплексу та виробництва будівельних матеріалів, зокрема?

2017 рік будівельники України розпочали, зрозуміло, не на порожньому місці, ми багато і результативно працювали протягом минулого року і маємо всі підстави сказати, що будівельний комплекс демонструє позитивні тенденції у своєму розвитку.

Статистика свідчить, що у 2016 році підприємства України виконали будівельні роботи на суму 70,9 млрд. грн. Індекс будівельної продукції в 2016р. порівняно з 2015р. становив 113,1%, у т.ч. індекс будівництва будівель – 115,2%, інженерних споруд – 111,0%. Обсяги будівництва житла зросли на 13%. У регіонах лідерами є: Харківська, Одеська, Дніпропетровська, Львівська, Київська області – зростання від 10 до 5,6%. Столиця м. Київ має приріст +23,0%.

Якщо кілька років підряд ми змушені були констатувати падіння обсягів будівельних робіт, то нині, за підсумками 2016 року, перевершено у співставних цифрах показники більш благополучного у всіх відношеннях 2012 року. Звичайно, ці тенденції маємо закріпити нашою наполегливою роботою у всіх сегментах будівельного комплексу, у тому числі і у виробництві будматеріалів. До речі, тут також відзначається зростання виробництва цементу, щебеню, гіпсових сумішей та виробів з них, збірних елементів конструкцій.

Водночас зверну увагу на те, що у загальному обсязі виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції житло займає 24,3%. Цього, на мою думку, недостатньо, враховуючи постійно високий попит на житло в Україні. Тому саме цей напрям має залишатися одним з основних у розвитку нашої галузі. Тут дозволю собі нагадати про конституційне право кожного громадянина на житло. У статті 47 йдеться про те, що держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Отже, слід забезпечити такі умови, щоб платоспроможний громадянин мав вибір: будувати власне житло або купити його готовим, або ж узяти в оренду, як це, до речі, широко практикується у розвинених країнах.

Звичайно, забудовники при цьому мають враховувати і запити ринку, а вони диктують нам, по-перше, будувати доступне житло, по-друге, воно має бути якісним, енергоефективним, з розвинутою інфраструктурою.

Але чи можна по-справжньому здешевити житло, яке зараз для багатьох просто не по кишені? Як буде, на Вашу думку, розвиватися ринок доступного житла, у тому числі, для молоді, учасників АТО, переселенців?

Як відомо, нині на квартирному обліку перебувають понад 600 тисяч сімей, з них – близько 106 тисяч проживають у гуртожитках, понад 26 тисяч – у комунальних квартирах. І це, як правило, соціально незахищені громадяни і пільговики. Водночас



зараз на ринку житла досить багато пропозицій для потенційних покупців, причому у широкому діапазоні вартості – з опорадженням і без, квартира у багатоповерхівці чи котедж. Отже, необхідно знайти баланс між попитом і пропозиціями, але тут одними лише зусиллями забудовників чи девелоперів не обійтися – потрібен комплекс заходів, у тому числі державного рівня, зокрема у напрямку відновлення фінансування існуючих житлових програм.

Зрозуміло, що не можна забезпечити житлом усіх за бюджетні кошти, але має діяти система підтримки соціально вразливих верств населення і особливо молоді. Тут покладаємо сподівання на процеси децентралізації, які, сподіваюсь, дозволять місцевим громадам акумулювати у себе кошти, необхідні для реалізації житлових програм. Зазначу, що на кінець 2016 року видатки з місцевих бюджетів на житлові програми зросли до рівня 118,5 млн. грн., а вже на 2017 рік у місцевих бюджетах на ці витрати передбачено загалом понад 122,7 млн. грн. Так, цих коштів дуже мало, але зростання все-таки є.

Щодо учасників АТО, то, як відомо, минулого року Верховною Радою України у першому читанні прийнято за основу проект Закону України про внесення змін до статті 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» щодо реалізації державних житлових програм (реєстр. № 4550). Законопроектом передбачається надати додаткові преференції учасникам антитерористичної операції, в рамках реалізації програми доступного житла, яка реалізується за принципом 30 на 70. Завдяки цьому розмір державної підтримки учасникам АТО при придбанні доступного житла буде збільшено до 50% від вартості житла.

А от, наприклад, у Харківській області діє своя програма надання підтримки учасникам АТО для будівництва і придбання житла. Нею передбачається, що 40% вартості житла, яке купують, компенсують з обласного бюджету, а 60% платить учасник АТО. Загалом на реалізацію програми планують виділити 32,5 млн. грн. протягом 2016-2018 р.р. Очікуються, що стати власниками житла за такою програмою зможуть до 200 сімей учасників АТО.

Також зверну увагу на ту обставину, що минулого року більше половини спорудженого житла – 52,6% – це багато-

квартирні будинки. Питома вага таких квартир зростає, тоді як ще недавно переважала індивідуальна забудова. Тобто, ситуація тут поступово стає більш звичною, і більш реалістичною з огляду на фінансову спроможність громадян, фізичних осіб, які на сьогодні є основними інвесторами новобудов.

Вважаємо, що для забезпечення доступним житлом тих, хто його гостро потребує, необхідно підтримувати і розвивати індустріальний метод будівництва, який нині є одним із головних напрямів спорудження сучасного житла у сегменті економ-класу. Про це свідчить практика розвинених країн Заходу.

А які перспективи запровадження програми орендного житла?

Створення державного фонду орендного житла давно вже на часі. У розвинених країнах половина житла є орендованим, зокрема, у Німеччині частка такого житла сягає 60 відсотків загального житлового фонду, у Сполучених Штатах Америки та Великобританії – близько 30 відсотків, у Франції та Швеції – відповідно близько 40 та 70 відсотків. У сусідній Білорусі будівництво орендного житла визначено першочерговим пріоритетом у вирішенні житлового питання громадян. І нам це необхідно робити. Розвиток цього сегменту у житловому будівництві матиме велике соціальне значення, оскільки людина отримує змогу бути більш вільною у виборі місця роботи. Тобто, зможе працювати і реалізовувати свої здібності там, де вигідніше, продуктивніше, а не там, де вона має житло.

У Мінрегіоні нещодавно відбулося громадське обговорення проекту концепції закону про орендне житло. Будівельна палата готує свої пропозиції до нього з урахуванням позицій тих організацій, які працюють на ринку будівництва житла.

Тобто, є підстави сподіватися, що нинішнього року це важливе питання нарешті набуде належного законодавчого забезпечення. Зокрема, передбачається створення системи заходів для заохочення притоку капіталів у будівництво такого виду житла, тому розраховуємо і на відповідний інтерес з боку як вітчизняних, так і зарубіжних інвесторів, місцевої влади. А за будівельниками, зрозуміло, справа не стане.

До речі, щодо інвесторів. Які шляхи Ви бачите для поліпшення інвестиційного клімату та створення сприятливих умов залучення інвестиційних партнерів в Україну?

Вже не раз говорено, що для цього треба передовсім здійснювати дерегуляцію в будівництві, зменшувати адміністративний тиск, боротися з корупцією і гарантувати інвесторів справедливий захист його інтересів у суді.

Є промовиста статистика (за даними Світового банку), яка свідчить, що в Україні і досі великою залишається вартість дозвільних процедур у загальній вартості будівництва: в Україні – 15,2%, у той час як в Німеччині, Великій Британії Франції – від 1,1% до 0,9%, у Польщі – 0,3%. Відповідно, за критерієм «Отримання дозволів на будівництво» Україна посідає малопочесне 140 місце у світі.

Як відомо, нещодавно Верховна Рада прийняла закон, яким запроваджується європейський підхід до дозвільно-погоджувальних процедур у будівництві – «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо удосконалення містобудівної діяльності». Одним із ініціаторів законопроекту був Мінрегіон, який залучав в якості експертів представників Будівельної палати. Цим актом скасовується визначення категорії складності об'єктів будівництва та вносяться зміни до деяких законодавчих актів у сфері містобудівної діяльності, які передбачають заміну процедури реєстрації декларації на здійснення бу-

дівництва та прийняття в експлуатацію об'єктів із середнім та значним класом наслідків (відповідальності) на підставі дозволу на виконання будівельних робіт та сертифікату відповідно, а об'єктів із незначними класами наслідків (відповідальності) – на підставі повідомлення. За розрахунками, тепер 80% об'єктів будуть зводити на підставі повідомлення про початок будівництва і прийняття в експлуатацію, а інші 20% — на підставі дозволу, що унеможливить виникнення незаконних забудов. Також Уряд вже не буде затверджувати перелік будівельних робіт, які не потребують дозвільних документів, як це робилося раніше.

Ми у Будівельній палаті постійно тримаємо ці питання у полі зору, звертаємось із відповідними пропозиціями до органів влади, і готові активізувати зусилля наших досвідчених експертів та аналітиків щодо розробки відповідних законопроектів

Чи можливо вирішити долю «хрущовок», які вже давно виконали своє функціональне призначення, і є застарілими і морально, і фізично?

Навколо цієї проблеми існувало і висувається багато пропозицій і проектів, але і по сьогодні ще немає її законодавчого вирішення. Такою невизначеністю, на жаль, іноді користуються недобросовісні забудовники, які правдами і неправдами здобувають собі дозволи на будівництво прямо у кварталах старої забудови. Нові багатоповерхівки виростають буквально над «хрущовками», і замість планомірної, узгодженої реконструкції міських кварталів отримуємо хаотичну забудову, яка до всього провокує соціальну напругу між мешканцями.

Ми, звичайно, не очікуємо, що держава візьме на себе всі витрати з реконструкції чи знесення, але законодавець повинен чітко визначити всі умови, за яких стане можливим нарешті узгодити інтереси всіх сторін – як мешканців старого житла, так і забудовників, громади в цілому.

Яким чином можна впровадити в проектування та будівництво сучасні технологічні рішення та прогресивні інноваційні будівельні матеріали?

Треба сказати, що абсолютна більшість новобудов в Україні споруджуються відповідно до сучасних вимог та стандартів. Мінрегіон з залученням фахівців Будівельної палати постійно працює над оновленням чинних будівельних норм, які мають бути гармонізовані з європейським законодавством у будівництві. Наприклад, нещодавно був представлений новий ДБН «Теплова ізоляція будівель», яким встановлюються мінімальні вимоги до енергоефективності будівель. За словами віцепрем'єр-міністра – міністра регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ Г. Г.Зубка, йдеться про застосування єдиних з країнами ЄС стандартів для розрахунків показників енергоефективності. Крім того, впровадження цього ДБН дозволить використовувати єдине програмне забезпечення для всього технологічного процесу визначення енергоефективності.

Загалом на цей рік Міністерством заплановано змінити ще 27 ДБН, а це ставить нові завдання перед експертним середовищем. На щастя, у нас зберігся потенціал науково-дослідних та проектних будівельних організацій, серед них назву і тих, що входять до Будівельної палати – НДІ будівельних матеріалів, НДІ будівельних конструкцій, ГПРОцивільпромбуд, ДП «Київпроект-5», КиївЗДНІЕП, НДІ будівельного виробництва – тож ми можемо розраховувати, що в цілому наш будівельний комплекс буде спроможний застосовувати всі інноваційні рішення і матеріали, які існують у світовій практиці.

– Дякуємо за розмову