

Виведемо зодчого з коми, і він дасть роботу шістьом суміжникам

Як підтримати будівельну галузь, щоб інвестори й економіка полегшено зітхнули



Юрій СЕРБІН,
народний депутат України, заступник голови Комітету Верховної Ради України з питань будівництва, містобудування і житлово-комунального господарства та регіональної політики

Підсумки п'яти місяців нинішнього року в роботі будівельної галузі загалом та за темпами зведення житла в країні, на жаль, невтішні. Порівняно з періодом з січня по березень 2009 року обсяги будівельних робіт за відповідний період 2010 року скоротилися на 21,4 відсотка, виконано їх лише на 5,7 млрд. грн. Скоротилися обсяги робіт підприємств 24 регіонів країни. Найбільше скорочення спостерігається в Чернігівській області, а зростання на 10 відсотків відбулося тільки в Полтавській, та й то завдяки будівництву та капітальному ремонту газопроводів. В решті областей істотно зменшилися обсяги будівельних робіт. Причому понад третину їх загального обсягу виконали чотири області: Донецька, Харківська, Дніпропетровська та Полтавська. А в місті Києві, де виконано майже 27 відсотків загальнодержавних робіт, обсяги будівництва зменшилися на 25.

На жаль, результати діяльності підприємств галузі теж безрадісні: з них вижили лише 60 відсотків, а решта перебуває на межі банкрутства або взагалі припинила своє існування. Така само сумна картина спостерігається і в сфері виробництва будівельних матеріалів: обсяги випуску граніту, гіпсу, цементу знизилися майже в півтора рази.

Тобто про вихід будівельної галузі з кризи говорити ще зарано. На жаль, це об'єктивно: будівельна галузь першою входить у кризу і останньою виходить. Оскільки фізичні й юридичні особи зводять об'єкти здебільшого за рахунок прибутків, отриманих на етапі розвитку економіки, в умовах кризи про прибуток не йдеться, а отже, нема підстав розраховувати і на зростання обсягів будівництва. Його слід стимулювати. І це єдине, чим може зарадити і має робити держава.

Показники першого кварталу в Україні – це 1,5 мільйона квадратних метрів загальної площі, або на 14 відсотків більше, ніж у відповідний період минулого року. Але це не повинно нас вводити в оману. По-перше, високий показник зростання обсягу житла – 69 відсотків – було обчислено завдяки формалізації й легалізації одноквартирних будин-

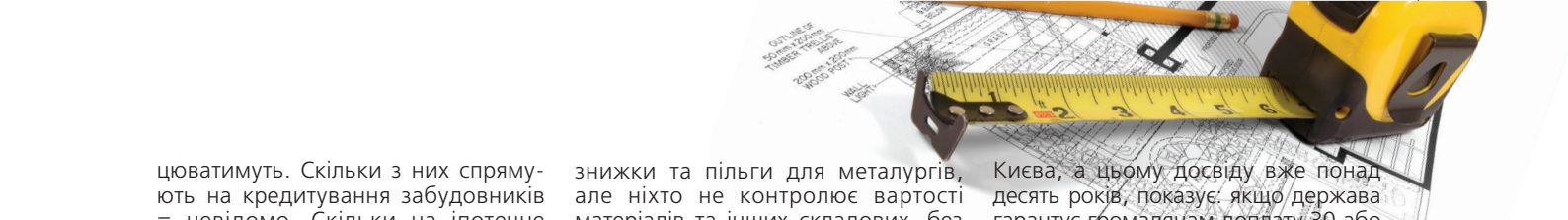
ків. Майже половину з них не було зведено саме в цей період, а завдяки рішенню уряду Тимошенко про спрощену процедуру приймання в експлуатацію об'єктів самовільного будівництва люди оформили власність на давно вже споруджені будинки. З огляду на те, що показник забезпеченості наших громадян житлом щонайменше вдвічі менший, ніж у країнах Європи (в нас – близько 20 м² на одну людину, в Німеччині – понад 45 м²), то проблема залишається.

Крім того, кожний працюючий будівельник забезпечує роботою представників ще шести галузей промисловості. Це виробництво будівельних матеріалів, металургія, хімічна промисловість і, звичайно ж, «білі комерції»: ріелтори, працівники бюро технічної інвентаризації та багатьох інших установ, людей суміжних з будівельниками та архітекторами професій.

Що потрібно зробити реально для підвищення обсягів будівництва житла в Україні? По-перше, слід застосувати запроваджену урядом Тимошенко практику добудови житла, готового на 50 та 70 відсотків. Це завантажить роботою будівельні організації і відповідні суміжні сфери промисловості, а також забезпе-

чить від виникнення нових «еліта-центрів».

Нинішнього року в бюджеті закладено 2 млрд. грн. для покращення стану фінансування будівництва: на зменшення відсотків за кредитами, які повинні бути надані забудовникам, та на іпотечне кредитування громадян. На жаль, досі не розроблено механізму використання цих коштів. Банкіри виявляють готовність за умови, що держава компенсуватиме витрати за зниженими відсотками, надавати порівняно дешеві кредити – від 14 до 18 відсотків – забудовникам. Однак при цьому ставляться нереальні для виконання умови застави під ці гроші. Можна впевнено сказати, що більш як 80 відсотків підприємств чи забудовників, які будують житло, все, що в них є, вже заклали під попереднє будівництво. І забудовників, котрі могли б брати кредити під реальну заставу, тобто під нерухомість та основні засоби, в країні майже не залишилося. Для реанімації системи надання кредитів забудовникам необхідно повернутися до застави майнових прав. А нині 25–30-відсоткові кредити банків загалом унеможливають процес позичання. Якщо питання буде розв'язано, тоді ці 2 млрд. грн. пра-



цюватимуть. Скільки з них спрямують на кредитування забудовників – невідомо. Скільки на іпотечне кредитування для зменшення ставок кредитів іпотечного кредитування населення – теж невідомо.

Другий аспект – будівництво доступного житла. Давня розмова. І деякі міста вже приготувалися з майданчиками та з недобудованими житловими будинками.

Великим тягарем для будь-якого забудовника є так звана опосередкована вартість, яку запровадило і втілює в життя Міністерство регіонального розвитку та будівництва України.

На початку становлення незалежності України, коли ми тільки починали переходити на ринкові умови, ухвалили прогресивний закон про цінову політику у визначенні вартості будівництва. Він був потрібен, бо ніхто не знав, як скласти реальну вартість будівництва за ринкових умов.

Нині «опосередкована вартість», яка визначається на основі цього закону, заганає будівельників у глухий кут, бо жодним чином не враховує особливостей регіонів та технічних умов, наданих під будівництво того чи іншого об'єкта. Велика кількість будівельників не може скористатися допомогою держави, бо не вкладається в показник «опосередкованої вартості». Міністерство регіонального розвитку та будівництва України надало роз'яснення стосовно застосування «опосередкованої вартості», в якому вказано, що ціна квадратного метра житла не стосується технічних умов на мережі, які прокладають до будинків. Але ніхто не звертає увагу на це роз'яснення.

Нині визначено середню ціну за квадратний метр доступного житла в розмірі 4200 грн., яка просто не відповідає дійсності. Забудовникам завдано збитків, що, в свою чергу, призвело до зменшення й так малих обсягів будівництва житла. Тому цю застарілу методику потрібно скасовувати. Тим паче, що вартість будівництва, яке має державну підтримку, обов'язково проходить державну експертизу.

Якщо Мінрегіонбуд і Кабінет Міністрів довіряють власній державній експертизі, то опосередкована вартість є додатковим бюрократичним бар'єром, який працює не на користь справи.

Крім того, як завжди, у нас ліва рука не знає, що робить права. Я наведу тільки один приклад. Під час будівельного буму – це було не так давно, два – два з половиною роки тому, ціна тонни арматури піднялася до 9, а подеколи – і до 10 тис. грн. за тону. Під час кризи вона знизилася до 4–4,5 тис. грн., а нинішнього року вже знову піднялася до 7–7,5 тис. грн. При цьому уряд заявляє, що він отримує дешевий газ, що він зберіг

знижки та пільги для металургів, але ніхто не контролює вартості матеріалів та інших складових, без яких неможливо побудувати житло. Якщо ми вже запроваджуємо для визначення ціни квадратного метра житла фіксоване обмеження, то потрібно прийняти чіткі рішення, що воно не стосується вартості мереж та інших додаткових умов будівництва. А держава має встановити чіткий контроль за вартістю будівельних матеріалів, які постачаються для будівництва доступного житла. Обмежувати вартість житла треба, але робити це слід шляхом зниження відсотків отримуваного прибутку будівельними організаціями та постачальниками матеріалів, а також встановлення чіткого контролю за дотриманням норм законодавства та відрахувань до місцевих бюджетів. Великою підмогою для зменшення вартості житла було б рішення про зняття ПДВ з вартості такого виду будівництва. Тим паче що такий досвід у країні вже є, і цей захід цілком виправдав себе. А Міністерство палива та енергетики України має відпрацювати порядок передачі та компенсації збудованих енергомереж на баланс експлуатаційних організацій.

Потребує серйозного обговорення також процедура здавання такого житла в експлуатацію. Через встановлення фіксованої низької ціни квадратного метра доступного житла будівельники під час виконання оздоблювальних робіт застосовують низькоякісні матеріали. В подальшому 90 відсотків мешканців їх просто викидають і роблять ремонт заново. Тобто держава на будівництво доступного житла витрачає додаткові кошти, які не допомагають отримати його в якісному вигляді. Тому, мені здається, потрібно ще на етапі початку будівництва враховувати побажання майбутніх мешканців стосовно виконання оздоблювальних робіт, наявності в їхніх квартирах фаянсу, газових або електричних плит тощо. Думаю, здебільшого перевагу надавали б квартирам, в яких поштукатурено стіни та зроблено стяжки, ніж помешканням з неякісним ремонтом, в яких до заселення потрібно зривати з підлоги лінолеум, знімати унітази та умивальники. Відмова від непотрібних через низьку якість оздоблювальних робіт зекономить державні кошти.

Окремого вирішення потребує питання виділення будівельних майданчиків під спорудження доступного житла. Ці майданчики повинні мати найменше фінансове навантаження для забудовників, яке тільки можливе в тому чи іншому місті. І це одне з основних завдань Кабміну та місцевих рад і адміністрацій.

Можна без особливих витрат удвічі підвищити темпи будівництва доступного житла, якщо прийняти поправки до законодавства. Досвід

Києва, а цьому досвіду вже понад десять років, показує: якщо держава гарантує громадянам доплату 30 або 50 відсотків від вартості житла, то люди готові, не чекаючи грошей від держави, робити перший внесок, узявши доступний кредит у банку або за рахунок власних заощаджень. Якби прийняти рішення про дворічне планування будівництва доступного житла і, ухвалюючи бюджет 2010 року, записати в ньому, що гарантуємо в бюджеті 2011 року, наприклад, 2 млрд. грн. на будівництво доступного житла, то 4 млрд. можна було б отримати від населення вже цього року. Це щонайменше вдвічі збільшило б кількість будинків, зведення яких розпочалося нинішнього року.

Закон

Іноземці будуватимуть в Україні без квот

Верховна Рада з урахуванням пропозицій Президента України повторно прийняла Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла».

Парламентарії погодились вилучити з тексту законодавчого акта норму, згідно з якою для отримання дозволу на виконання будівельних робіт іноземні юридичні особи (крім документів, які подають вітчизняні юридичні особи) також повинні були надавати документи, що підтверджують факт залучення громадян та юридичних осіб України до виконання будівельно-монтажних робіт «обсягом не менше як 90 відсотків їх загального обсягу, а також використання не менш як 50 відсотків вітчизняних виробів та матеріалів, зокрема будівельних конструкцій». На думку глави держави Віктора Януковича, такий підхід суперечив міжнародним зобов'язанням України за договорами СOT у частині національного режиму внутрішнього регулювання.

Натомість народні депутати доповнили статтю 29 Закону України «Про планування і забудову територій» таким текстом: «У разі здійснення реконструкції або капітального ремонту автомобільних доріг, залізничних колій, ліній електропередач, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій в межах існуючих смуг відведення дозвіл на виконання будівельних робіт може надаватися без подання документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою».

О. С.

Соціум. Конфлікт інтересів

І ще одна проблема спорудження не тільки доступного житла, а й житла загалом – це низький рівень довіри населення до забудовників. Його потрібно відновлювати, але це неможливо без істотної підтримки місцевих адміністрацій. Якщо адміністрації проводитимуть конкурсний відбір забудовників під зведення доступного житла, сповістять людей про адреси цих будинків, контролюватимуть хід їх спорудження, то, я певен, люди повірять і вкладатимуть кошти в таке будівництво. Це має стати основним показником діяльності президентських адміністрацій на місцях. А нині багато керівників областей і міст не зацікавлено в розвитку цього виду робіт, вони не знають проблем будівельників, не уявляють, що потрібно для добудови житла, котре має високий рівень готовності.

Крім суто фінансових питань, є й інші проблеми в цій сфері. І їх необхідно вирішувати. Залишається стара практика: продається земельна ділянка, і забудовник, який її купує, навіть не знає, що він може спорудити, бо проект розробляється вже після отримання земельної ділянки у власність. І ця процедура відбувається, не зважаючи на те, що згідно із законом перед продажем потрібно підготувати попередню документацію, провести громадські слухання. Тобто місцеві адміністрації зобов'язані ретельно підготувати базу даних під будівництво. Насправді маємо низку скандалів саме через безвідповідальність місцевих адміністрацій.

Є питання, розв'язання яких не потребує залучення коштів, а потребує політичної волі уряду та парламенту. Нині дозвіл на будівництво навіть котеджу надають за тією самою схемою, за якою будується багатоповерхівка. У мене є копія скарги однієї з мешканок Дніпропетровська, яка пише, що задля узаконення свого житла їй довелося заплатити комунальним організаціям майже 10 тисяч гривень. На всі ці процедури вона витратила більш як рік. Та якщо запровадити будівельний паспорт, який і стане дозволом на будівництво, власникові треба буде відвідати місцеву адміністрацію лише один раз.

Заслугує докладнішого вивчення і досвід Росії, наприклад, тієї ж Белгородської області, куди найближчим часом заплановано поїздки представників нашого комітету. Але вже нині можна сказати: будівництво індивідуального житла в цій області йде успішно завдяки тому, що над цим питанням працює обласна адміністрація. Вони змогли безплатно виділити земельні ділянки великих міст під будівництво, провести до них інженерні мережі, тобто зроби-

ли все те, чого не зробила жодна адміністрація в нашій державі. Уряд нині має тут виявити ініціативу і, якщо потрібно, внести відповідні зміни до чинного законодавства.

Велика кількість генеральних планів міст та сіл уже застаріла і потребує змін. Виходячи з того, що в місцевих бюджетах бракує коштів, було б правильно не розробляти заново всі генеральні плани, а, вивчивши питання в кожному окремому населеному пункті, визначитися, потрібно докорінно змінювати генеральний план чи достатньо його доопрацювати з урахуванням сучасних умов та вимог. Варто заборонити внесення змін до генерального плану щороку або й по кілька разів на рік, як це робить Київська міська рада. Необхідно відмовитися від містобудівного обґрунтування, бо воно тільки нівелює генеральний план і шкодить справі. Нині ми маємо багато прикладів, коли обґрунтовується що завгодно, навіть будівництво багатоповерхівок в історичній частині міст. Сподіваюся, ухваливши Містобудівний кодекс, ми зможемо цю проблему подолати.

Необхідно поступово переходити і до передачі функцій державних місцевих адміністрацій до самоврядних організацій архітекторів та будівельників. Це дасть можливість скоротити шлях до видачі обґрунтованого дозволу на початок будівництва. Тому Верховна Рада України має внести відповідні законодавчі зміни.

Нині існує дуже ускладнена процедура підготовки документації до початку будівництва. Сучасна експертиза її не обґрунтовано потребує великої кількості часу і грошей. Наведу приклад. У Законі України № 509-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» ми прописали, що експертиза має здійснюватися на принципах організаційної єдності. Тобто всі експерти мають бути у

складі державної експертизи, яка вже створена й існує не один рік при Мінрегіонбуді. Це дасть змогу проводити її за місяць-півтора. А коли кожне відомство має свою експертизу, коли державна експертиза Мінрегіонбуду змушена передавати разом з забудовниками примірники документації і на відомчу експертизу, процес її проведення, зрозуміло, затягується.

Наприклад, навіщо проводити енергозбережну експертизу для типового житлового будинку? Єдине, що констатує ця експертиза, – це наявність у системі опалення регуляторів та лічильників, виконання норм теплоопору. За це відповідає проєктант, бо існують державні норми, в яких чітко прописано, що відповідні прилади мають бути в кожному будинку. І все ж таки цей вид експертизи існує. Потрібна політична воля Кабміну, який повинен об'єднати всі експертизи в одну.

Процедура проведення громадських обговорень також має бути чіткою. Бажаючи враховувати думку громадян, ми так заплутали цей процес, що після прийняття цього закону в нас майже вдвічі збільшилася кількість організацій, які роблять бізнес на проведенні громадських обговорень. А єдине, що потрібно для врахування громадської думки, – чітко розробити генеральний план. Його справді треба обговорити на місцях і тільки після цього прийняти, а проєктант, забудовник і місцева влада повинні працювати тільки в межах схваленого і затвердженого генерального плану. Бо нині громадські обговорення стали не дуже чистим бізнесом, який використовують не лише для заробляння грошей, а й як метод боротьби з конкурентом.

Кажуть, криза – найкращий час для реформ. Якщо так, то в нас нині є добра нагода зробити прорив у житловому будівництві на користь наших громадян і вітчизняної економіки.

Вісник

Міністр – новий, бюджет – старий

1 млрд. 40 млн. гривень передбачено в Державному бюджеті-2010 на реалізацію програм з будівництва, придбання та здешевлення житла для громадян різних категорій. Про це журналу «Віче» повідомили в прес-службі Міністерства регіонального розвитку та будівництва України.

Проте під час роботи над головним кошторисом країни очікувалося, що на зазначені програми спрямують не менш як **2 млрд. гривень**. Однак затверджено суму видатків, запропоновану ще колишнім складом Кабінету Міністрів.

Окремим рядком у Державному бюджеті-2010 визначено **140 млн. гривень** на забезпечення житлом інвалідів I групи Великої Вітчизняної війни, які тривалий час перебувають на квартирному обліку.

За даними Держкомстату, в Україні налічується близько **4,5 тис.** незавершених житлових новобудов зі ступенем готовності понад **70 відсотків (27 тис. 846 квартир)**. Для введення їх в експлуатацію потрібно **4,15 млрд. гривень**, а готових більш як на **50 відсотків (49 тис. 777 квартир)** – близько **8 млрд. гривень**.

На збереження архітектурної й містобудівної спадщини планували **205 млн. гривень**, а закладено **33 млн.**

Ю. П.