

УДК 69.003.330

Куклінова Т.В.

ФОРМУВАННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ ДОБУДОВИ НЕЗАВЕРШЕНИХ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

У статті розглянуто проблеми інвестування в будівництво житлової нерухомості та специфіку захисту прав інвесторів довгобудів. Запропоновано створення єдиного механізму добудови незавершених об'єктів житлового будівництва.

The problems of investing in housing construction, the specificity of protection of the rights of investors of unfinished buildings were analyzed in the article. Creation of the single mechanism of finishing housing projects was defined.

Постановка проблеми в загальному вигляді. Регулювання відносин у сфері інвестування в будівництво житлової нерухомості є виключно неефективним. Для завершення будівництва ошукані інвестори об'єднуються в громадські організації, житлово-будівельні кооперативи, але через недосконалість законодавства, корупцію в органах державної влади, вони не можуть ефективно захищати свої права.

Аналіз досліджень і публікацій останніх років. Питання щодо завершення будівництва проблемних житлових об'єктів, особливості цього інвестиційного процесу постійно знаходяться в центрі уваги суспільства, держави, різноманітних установ. У науковій літературі досліджуються лише окремі аспекти інвестиційного процесу житлового будівництва.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Проблема завершення будівництва проблемних житлових об'єктів все ще залишається невирішеною, тисячі громадян України роками чекають житло, обіцяне будівельними підприємствами, що приводить до сплеску соціальної напруги серед середнього класу, недовіри до первинного ринку нерухомості та будівельної галузі в цілому. На сьогоднішній день механізми, які держава пропонує громадянину для інвестицій у житлове будівництво, настільки низької якості, що інвестувати в будівництво небезпечно.

Постановка завдання. Метою статті є обґрунтування створення єдиного механізму добудови незавершених об'єктів житлового будівництва.

Виклад основного матеріалу дослідження. Так, станом на 01.01.2013 р., третина будівель незавершеного будівництва в країні приходилась на житлові будівлі (загальною площею 17051 тис.м²), з яких у стадії будівництва знаходилось 1275 (10922 тис. м²), а будівництво 2510 будівель (6129 тис.м²) було тимчасово припинено або законсервовано [1].

В Одеському регіоні станом на 1 січня 2013 р. налічувалось незавершена 651 будівля та споруда, з яких 437 (67,1% загальної кількості) – будівлі, та 214 (32,9%) – інженерні споруди. Із загальної кількості будівель 162 (37,1%) житлові та 275 (62,9%) нежитлові. На 42,6% незавершених житлових будівель тимчасово будівництво було припинено [2].

На думку автора, причинами виникнення довгобудів є: брак фінансування, скорочення обсягів іпотечного житлового кредитування, зниження реальних доходів населення, безграмотний підхід до витрачання грошей будівельними підприємствами, величезні «бюджети» для вирішення будівельних питань, відсутність страхових фінансових резервів у забудовників, недостатність державних коштів для реалізації житлових програм, відсутність банківського кредитування та недовіра приватних інвесторів до будівельної галузі. Зазначимо, що за період 2002–2006 рр. обсяги будівництва зростали швидкими темпами, попит на житло в новобудовах значно перевищував пропозицію, зростали ціни і на будівельні матеріали. Фактичним джерелом фінансування новобудов був беззаставний,

безвідсотковий кредит. Тому забудовник легко витрачав кошти на розвиток альтернативних будівельних бізнес-напрямків, на нові інвестиційні проекти, розраховуючи на високі доходи у майбутньому. Будівельні підприємства, які вийшли на ринок або почали нові проекти після кризи, переважно будують об'єкти за власні кошти, не покладаючись на потенційні доходи від продажів квартир на етапі закладки фундаменту.

Відсутня законодавча база, що захищає права громадян, які купують права на майбутні квартири, відсутній реєстр майбутніх квартир. На думку автора, більшість довгобудів можна було б закінчити найближчим часом за наявності волі місцевих і центральних властей діяти проти недобросовісних забудовників. Проте недобудовані коробки, котловани таких будинків по всій території України, та в м. Одеса, зокрема, стали пам'ятниками людської жадібності нечистих на руку будівельних підприємств і байдужості безвідповідальних чиновників різного рівня.

Погодимось з думкою Асоціації допомоги постраждалим інвесторам [3], яка класифікує, незавершені житлові об'єкти за такими ознаками:

1. Будівельні роботи на об'єкті проводяться невеликими темпами або з перервами.
2. Високий ризик не завершення будівництва об'єкту нерухомості.
3. Шахрайство з боку забудовника.

1. Будівельні роботи на об'єкті проводяться невеликими темпами або з перервами. Основна частина будівельної техніки залишається на будівельному майданчику, який охороняється, керівництво забудовника є доступним до спілкування. У забудовника немає істотних боргів перед кредиторами або ведуться переговори про реструктуризацію заборгованості. На вимогу повернути кошти керівництво будівельної компанії повертає їх зі значним порушенням строків.

2. Високий ризик не завершення будівництва об'єкту жилої нерухомості пов'язаний з помилками забудовника, його партнерів та контрагентів у розрахунках проекту, в непередбачуваних забудовником витратах, меншому ніж очікувалось доходи від проекту, зовнішніми факторами (рейдерські захоплення, корпоративні конфлікти, політичні та економічні фактори). Фінансування будівництва може проводитися за принципом піраміди. Значна частина майна забудовника може бути заставлена, можливі порушення процедур банкрутства щодо забудовника або пов'язаних осіб.

Будівельні роботи на таких об'єктах не проводяться більше ніж 1 рік, або проводяться періодично з істотними перервами. Значна частина будівельної техніки вивезена з будівельного майданчика, який не охороняється. Відносини між інвесторами та забудовником характеризуються високим рівнем напруженості. Забудовник намагається підписати з інвесторами додаткові угоди щодо продовження строків завершення будівництва або в односторонньому порядку повідомляє їх про перенесення строків завершення будівництва. Коштів забудовник не повертає. З моменту розірвання договору право інвестора на отримання приміщення припиняється, натомість виникає право вимоги у забудовника грошових коштів за угодою про розірвання договору. На прохання надати можливість провести «аудит» діяльності, надати для вивчення фінансові документи, перелік інвесторів з їх контактами забудовник відповідає відмовою, або надає частину інформації.

3. Шахрайство забудовників характеризується агресивною маркетинговою кампанією, привабливими ціновими пропозиціями для інвесторів. Спілкування з інвесторами здійснюють ріелтори. Роботи на будівельному майданчику ведуться повільними темпами. Готовність об'єкту не більше ніж 10–15%. Прикладом шахрайства з боку забудовника може слугувати будівельні афери групи компаній «Еліта центр», корпорації «Альянс» СТС тощо. Забудовник, керуючись моментальною потребою у грошових коштах, приховував від інвесторів реальний стан реалізації проекту, вводив їх в оману щодо наявності дозвільної документації на будівництво та брав на себе зобов'язання, які завідомо не міг виконати.

Сьогодні основним шляхом вирішення проблем недобудов із залученням органів влади є самоорганізація інвесторів, з метою спільного ефективного відстоювання своїх прав шляхом створення громадських організацій, ініціативних груп (ІГ) та громадських

організацій (ГО). Так, була створена Всеукраїнська ГО «Асоціація допомоги постраждалим інвесторам». В Одеській області були створені Обласна ГО «Захист прав інвесторів новобудов і власників житла «Праве діло», ГО «Об'єднання інвесторів ЖК «Золотий Берег» (ТОВ «Прогрес-буд»), ІГ інвесторів ЖК «Гагарін Плаза 2» (ТОВ «Прогрес-буд»), ІГ інвесторів ЖК «Майамі» (УСК «Каштан»), ГО «Захист прав пайовиків Консолі» (ТОВ «Консоль ЛТД»), ГО «Захист прав інвесторів Головкивська 5-7» (ТОВ «Альянс-Житлстрой»), ІГ інвесторів ЖК «Адмірал» (СК «Граніт»), ГО «Захист інвесторів ТОВ «Златоград» (ТОВ «Златоград»).

Так, активні інвестори зривають плани зі здачі будинків, які будуються з порушенням усіх можливих вимог та будівельних норм, сприяють просуванню кримінального провадження. У результаті низки акцій протесту ошуканих інвесторів було створено спеціальні комісії.

Так, комісія при виконавчому комітеті Одеської міської ради, створена відповідно до розпорядження міського голови № 392–01р від 30.03.2011 р. «Про створення постійно діючої комісії з вирішення конфліктних ситуацій при будівництві житла в Одесі», не тільки не виконала покладене на неї завдання, але й за весь період свого існування показала практично нульову ефективність свого існування та повну некомпетентність у пошуках рішення проблем недобудованих об'єктів житлового будівництва.

Також розпорядженням голови Одеської державної адміністрації від 30.05.2012 р. № 527/А-2012 утворена робоча група щодо вивчення проблемних питань, пов'язаних із завершенням добудови об'єктів житлового будівництва, на яких будівництво зупинено або перенесено строки введення в експлуатацію. Станом на 20.09.2012 було проведено 13 нарад та 3 засідання робочої групи. Проте було підкреслено, що робота цієї групи також виявилася неефективною [4; 5].

Проведений автором статті аналіз листування зазначених комісій і робочої групи з ініціативними групами довів, що вони обмежувалися проведенням марних засідань та формальними відписками, фактично самоусунувшись від вирішення завдань, покладених на них.

На думку автора, чим інтенсивнішою буде активізація спільної діяльності уряду, приватних інвесторів, банків, будівельних компаній у пошуку раціональних та ефективних шляхів вирішення проблем недобудов, тим ефективніше буде здійснюватися розвиток ринку житлового будівництва, сприяючи соціальній стабільності регіону та підвищенню конкурентоспроможності будівельних підприємств.

Отже, для вирішення проблем довгобудів необхідно створити єдиний механізм добудови незавершених житлових об'єктів, посилити рівень захищеності інвесторів, постраждалих внаслідок неправомірних дій забудовника, встановити реальну відповідальність посадових осіб за порушення законодавства у цій сфері. На думку автора, вже сьогодні повинні впроваджуватися європейські стандарти діяльності, забудовники повинні використовувати правдиву інформацію в рекламі об'єкта будівництва, бути відповідальним перед інвестором.

Необхідним є прийняття найважливішої норми закону про те, що всі договори про інвестування в будівництво житла підпадають під дію Закону «Про захист прав споживачів», та скасування судового збору у справах про захист прав постраждалих інвесторів житла.

Автор вважає за необхідне посилити відповідальність недобросовісних забудовників і юридично закріпити статус «потерпілий інвестор», «незавершене будівництво», підвищити правовий статус майнових прав на незавершене житлове будівництво. Зазначимо, що незавершене будівництво – це специфічна нерухомість, тому що до завершення будівництва забудовник вважається лише власником матеріалів та обладнання, які використовувалися в процесі будівництва згідно з ч. 3 ст. 331 ЦК України. Таке визначення наразі не відповідає дійсності.

Автором запропоновано провести первинну інвентаризацію проблемних об'єктів спеціальними комісіями щодо вирішенням проблем довгобудів, створених при обласних

державних адміністраціях. Потрібно скласти та затвердити Кабінетом Міністрів України перелік довгобудів України. Спеціальні комісії повинні вивчити ситуації за кожним із довгобудів з метою встановлення переліку інвесторів довгобуду, обсягу вільної від прав інвесторів та інших обтяжень площі в довгобуді, обсягу часу та коштів, що є необхідними для його добудови. Необхідно зафіксувати реєстр ошуканих вкладників та запобігти подальшому продажу вільних квартир, що допоможе знайти додаткові ресурси на добудовування будинків. Оскільки місто та інвестори за свої гроші добудовують будинки, а непорядні будівельні підприємства (ТОВ «Альянс-Жилстрой») отримують додатковий прибуток від квартир, оформлених на підставних осіб. Також комісія має повідомити про такий факт оформлення за шахрайськими схемами та на підставних осіб прокуратуру області.

Залежно від висновків, комісія повинна приймати одне із наступних рішень:

- надати забудовнику час для самостійного завершення будівництва довгобуду та введення його в експлуатацію;
- рекомендувати відповідному органу місцевого самоврядування вилучити у забудовника земельну ділянку разом з розташованим на ній об'єктом незавершеного будівництва та передати її відповідному об'єднанню інвесторів або, у разі їх небажання приймати земельну ділянку, визначеному відповідним органом місцевого самоврядування комунальному підприємству для завершення будівництва об'єкту.

В уряді пропонують постраждалим інвесторам стати власниками недобудов. Інвестори, об'єднавшись у житлово-будівельний кооператив, можуть укласти договір з новою порядною будівельною компанією, яка добудує будинок за отримання права на квартири, вільні від зобов'язань. Але проблема в тому, що інвестор залишається один на один з цією проблемою. Таким чином, автор не погоджується з поширеною думкою про те, що передача незавершеного будівництва на баланс створеного самими інвесторами кооперативу є оптимальним шляхом вирішення проблеми недобудови. Проблемному забудовнику було б вигідно віддати недобудову в руки інвесторів і забути про свої проблеми. Проте у інвесторів немає для цього досвіду та додаткових грошових коштів. Так, прикладом найбільш скандальної недобудови Одещини може слугувати покинутий ТОВ «Альянс-Жилстрой» у 2008 р. котлован групи багатопверхівок «Головковська 5–7». ТОВ «Альянс-Жилстрой» за період з 2007–2008 рр. залучило на будівництво групи багатопверхівок «Головковська 5–7» 17 млн. грн. приватних інвесторів, та вирило лише котлован, витративши при цьому залучені кошти на добудову інших своїх об'єктів. У 2008 р. ПАТ «Укрсоцбанк» надав ТОВ «Альянс-Жилстрой» кредит на поповнення обігових коштів на суму 55 млн. грн. під заставу майже всіх вільних від зобов'язань квартир (у т. р. 44 квартири у житловому об'єкті «Головковська 5–7», який досі знаходиться на стадії котловану). ТОВ «Альянс-Жилстрой» виходить з подібними ініціативами через своїх лобістів в органах влади щодо передачі котловану на цьому будівельному об'єкті. Варто вказати також на неможливість укладання вигідних договорів з будівельними компаніями для добудови будинків. Для одиничного будівництва будматеріали будуть коштувати суттєво дорожче, ніж для оптового покупця рівня «Київміськбуду». Крім того, буде досить складно знайти генпідрядника, який буде готовий працювати за мінімальну маржу під пильною увагою ініціативної групи.

Комісія повинна реально здійснювати контроль за виконанням прийнятих рішень і регулярний моніторинг діяльності забудовників за кожним проблемним об'єктом, зокрема, цільовим використанням коштів, якістю та терміном виконання будівельних робіт на проблемних об'єктах. Робота комісії повинна носити постійний та публічний характер з оповіщенням громадськості про проміжні результати роботи через ЗМІ.

Комісія повинна розглянути та розробити можливі шляхи вирішення проблеми недостатнього фінансування будівництва для здійснення реальних планів щодо добудови об'єктів незавершеного будівництва шляхом перепланування житлового об'єкту з ціллю одержання додаткових площ. Доцільно було б також розглянути

варіант перепланування будівельних майданчиків, з метою отримання додаткових коштів для завершення будівництва, а також збільшити висоту цокольного та підвального поверхів, горищного приміщення недобудов на 1,5 м, що дозволить збільшити площу, яка продається.

У випадку дефіциту грошових коштів добудова довгобуду здійснюється за рахунок звільнення нового забудовника від пайової участі в розвитку інфраструктури цього населеного пункту на інших будівельних об'єктах, забезпечення безкоштовного підключення цього об'єкту до комунікаційних мереж та надання податкових пільг щодо цього об'єкту. Об'єднання інвесторів, яким передано право користування земельною ділянкою для завершення довгобуду, звільняються від орендної плати за землю та відрахувань на розвиток інфраструктури міста.

Також автором запропоновано доповнити Кримінальний кодекс України спеціальними нормами про відповідальність керівників будівельних компаній за нецільове використання інвестиційних коштів та інші неправомірні дії щодо інвесторів.

Автора статті пропонує запровадити механізм обмеження умов залучення коштів фізичних осіб для тих забудовників, які ще не мають великого досвіду роботи в будівельній галузі та не заробили доброї репутації, а саме, дозволити таким компаніям залучати кошти фізичних осіб тільки на завершальному етапі будівництва. «Білий» список компаній, які мають право на залучення коштів фізичних осіб без таких обмежень, складе Конфедерація будівельників України.

Висновки і перспективи подальших розробок. Таким чином, необхідно створити сприятливі умови, за яких зниження собівартості завершення будівництва навіть самого проблемного об'єкта, зробить його добудову рентабельним для нового забудовника, зокрема, за рахунок пільг з оподаткування, пайовому внеску в інфраструктуру та інших преференцій. Тільки чим інтенсивнішою буде активізація спільної діяльності уряду, приватних інвесторів, банків, будівельних компаній в питаннях пошуку раціональних та ефективних шляхів вирішення проблем недобудов, тим ефективніше буде здійснюватися розвиток ринку житлового будівництва, сприяючи соціальній та економічній стабільності регіону.

Список використаної літератури

1. Офіційний сайт Державного комітету статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Офіційний сайт Головного управління статистики в Одеській області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.od.ukrstat.gov.ua>.
3. Как строят в Одессе: почти треть сметы уходит на откаты. Пример «Альянса» [Електронний ресурс]. – Антикоруptionний сайт. – Режим доступу: <http://hrabro.com/17701>.
4. Класифікація проблем інвесторів [Електронний ресурс]. – Офіційний сайт Асоціації допомоги постраждалим інвесторам. – Режим доступу: <http://investhelp.com.ua/content/klasifikatsiya-problem-investoriv>.
5. Комиссия Одесской ОГА покрывает недобросовестных застройщиков? [Електронний ресурс]. – Інформаційно-аналітичний портал. – Режим доступу: <http://volnarez.com.ua/novosti/komissiya-odesskoj-oga-pokryvaet-nedobrosovestnyx-zastrojshhikov.html#comments>.
6. Бурляй О. И. Организация системы эффективных капитальных вложений в незавершенное строительство / О. И. Бурляй // Экономика, реинжиниринг, моделирование: сб. науч.-методич. статей. – Таврический национальный университет им. Вернадского. – Симферополь, 2004. – № 3. – С. 27–42.

Стаття надійшла до редакції 28.02.2014.