

Т.В. Кукліновак.е.н, викладач кафедри економіки підприємства,
Одеський національний економічний університет**ШЛЯХИ СКОРОЧЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО ЖИТЛОВОГО
БУДІВНИЦТВА НА ПРИКЛАДІ ОДЕСЬКОГО РЕГІОНУ****Ключові слова:** недобудови, незавершене будівництво, приватний інвестор.

Питання вирішення довгобудів, вирішення конфліктів між інвесторами і компаніями-забудовниками, органами державної влади та банками-кредиторами, раціональний розподіл обмежених інвестиційних ресурсів, що направляються на добудову житлових об'єктів мають величезну значимість для України. Так, в Одеській області в 2011р. налічувалося 637 об'єктів, у яких порушені терміни введення в експлуатацію. Станом на 01.01.2012р. будівництво було призупинено на 71,1% від загальної кількості житлового будівництва Одеської області. Загальновідомо, що недобудовані коробки, котловани таких будинків по всій території України, в м. Одеса, зокрема, – пам'ятники людської жадібності нечистих на руку будівельних підприємств і байдужості безвідповідальних чиновників різного рівня. Питання вирішення довгобудів також має величезну соціальну значимість для міської громади з точки зору витрат місцевого бюджету внаслідок масового «заморожування» будівництва на десятках об'єктів, систематичного порушення термінів здачі будівельних об'єктів в експлуатацію через недбалі, злочинні дії посадових осіб.

У науковій літературі досліджується особливості діяльності будівельних підприємств на ринку житлового будівництва, особливості інвестиційного процесу. Проте, незважаючи на запропоновані шляхи скорочення обсягів незавершеного будівництва, на регіональному рівні кількість недобудов продовжує зростати [1, 2, 3, 4].

Мета дослідження: дослідити специфіку діяльності підприємств в житловому будівництві на регіональному рівні в умовах загострення кризових явищ, визначити основні шляхи скорочення об'єктів житлового будівництва.

Початком кризи в будівельній галузі ми вважаємо лютий 2006 року («Еліта-центр») та початок падіння обсягів продажів будівельних підприємств. Зазначимо, що кредитування допомогло відкласти остаточне падіння будівельного ринку до 2008р. Падіння курсу долара лише погіршило ситуацію, через валютні кредити в банках та призвело до кризи взаємної довіри. Сталася масова зупинка продажу житла у новобудовах, яка пов'язана з очікуванням потенційними покупцями падіння цін на

нерухомість, скороченням обсягів іпотечного житлового кредитування, а також зниженням реальних доходів населення. Заморозилась значна кількість будівельних проєктів, що перебувають на стадії отримання початково-дозвільної документації, а також сповільнилися темпи розпочатого будівництва, через брак коштів для розрахунків з підрядними організаціями.

Ситуація ускладнилась тим, що багато інвестиційно-будівельних компаній та банки в попередній період проводили досить агресивну і ризиковану політику щодо нарощування обсягів житлового будівництва. Ринок житлового будівництва був спекулятивним.

Так, прикладом найбільш скандальної недобудови Одещини може слугувати покинутий ТОВ «Альянс-Жилстрой» у 2008р. котлован групи багатоповерхівок «Головковська 5-7». Так, ТОВ «Альянс-Жилстрой» за період з 2007-2008рр. залучило на будівництво групи багатоповерхівок «Головковська 5-7» 17 млн. грн. коштів приватних інвесторів, вирило лише котлован, витративши при цьому залучені кошти на добудову інших своїх об'єктів. У 2008р. 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) [5, 6].

Темпи будівельного ринку почали відновлюватися з кінця 2009 року. Повернулися в нормальне робоче русло компанії-монстри будівельного ринку, з'явилися нові забудовники, які мають доступ до іноземних ресурсів. Поступово і фізичні особи почали вкладати кошти в будівництво будинків. Проте, на наш погляд, знадобиться чимало часу, перш ніж обсяги ринку повернуться до кризового рівня. Позитивною тенденцією 2012р. є зростання конкуренції серед ключових гравців у всіх сегментах первинного ринку житла. Наслідком чого було використання не тільки цінових інструментів у боротьбі за покупця, але й застосування конкурентних переваг якісних параметрів. Зазначимо що, обсяг прийнятого в експлуатацію житла за 9 місяців 2012р. в порівнянні з відповідним періодом попереднього року виріс 3,9% (з урахуванням легалізації самозабудови – на 37,9%).

Загальновідомо, якщо об'єкт приносить дохід, то там ведуться будівельні роботи. Деякі забудовники сподіваються викупити у інвесторів площі з дисконтом. Фірми, які зарекомендували себе безвідповідальними забудовниками, реєструють нову юридичну особу та починають бізнес під новою назвою. Так, одеська корпорація «Альянс» зареєструвала у м. Київ нову фірму «Альянс-Білдінг Групп».

В уряді пропонують постраждалим інвесторам стати власниками недобудов. Інвестора, об'єднавшись в житлово-будівельний кооператив, можуть укласти договір з

новою порядною будівельною компанією, яка добудовує будинок за отримання права на квартири, вільні від зобов'язань. Але інвестор залишається один на один з цією проблемою.

Постійний діалог громадянського суспільства з органами влади та бізнесом є основою для поновлення ринку житлового будівництва. Ми пропонуємо вдосконалення українського законодавства, з метою захисту інтересів приватних інвесторів; з використанням досвіду Ізраїлю. Виплата пайових внесків ізраїльських інвесторів проводиться пропорційно ступеню готовності житлового об'єкту.

Ми пропонуємо підготувати Закон України «Про заходи щодо виведення будівельної галузі з кризи», який повинен запропонувати конкретні механізми передачі проблемних будівельних об'єктів до нового забудовника, створити йому сприятливі умови, для зниження собівартості недобудови, зокрема, за рахунок пільг по оподаткуванню, пайового внеску на інфраструктуру та інших преференцій.

На наш погляд, основним шляхом вирішення проблем недобудов з 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», проте вся її діяльність звелась до одержання грантів та лобіювання окремих політичних інтересів. В Одеській області були створені Обласна ГО «Захист прав інвесторів новобудов і власників житла «Вірна справа», 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-Жилстрой»), ІГ інвесторів ЖК «Адмірал» (СК «Граніт»), ГО «Захист інвесторів ТОВ «Златоград» (ТОВ «Златоград»), «Асоціація інвесторів «Золоте Руно» (ТОВ «Златоград»). В Одеській області в результаті ряду акцій протесту обдурених інвесторів було створено спеціальні комісії та робочі групи.

Проте підкреслюється, що за весь період свого існування показала практично нульову ефективність свого існування і повну некомпетентність у пошуках рішення проблем недобудованих об'єктів житлового будівництва [7, 8, 9]. Проведений нами аналіз листування зазначених комісій і робочої групи з ІГ довів, що вони обмежувалися проведенням марних засідань і формальними відписками, фактично самоусунувшись від вирішення завдань, покладених на них.

На наш погляд, необхідно провести інвентаризацію проблемних недобудов Одеси, визначити реальну ступінь їх готовності, і техніко-економічні показники (кошторисну

вартість робіт по завершенню будівництва, кількість наявних вільних площ тощо), встановити причини заморожування будівництва.

Доцільно також створити робочу групу для перевірки питань цільового використання грошових коштів інвесторів, перевірити чи згідно встановленого плану по проведенню робіт виконувалися будівельно-монтажні роботи для реального встановлення фактів привласнення коштів інвесторів посадовими особами забудовників. Необхідно витребувати у забудовників плани щодо завершення будівництва і визначити реалістичність їх виконання, а також оцінити можливості забудовників відновити будівництво на своїх «заморожених» об'єктах і здати добудовані об'єкти в експлуатацію. Треба розглянути і 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.

Загальновідомо, що до 2009р. однокімнатні квартири по 55-60 кв. м продавались добре, проте в комплексах, зведених за останній час, площа однокімнатної квартири становить не більше 45 кв. м. Однокімнатних квартир в житлових будинках стає більше. Деякі забудовники змінюють план будівлі, щоб замінити трьохкімнатні квартири на однокімнатні і продати їх швидше. Доцільно було б також розглянути варіант перепланування будівельних майданчиків, з метою отримання додаткових коштів для завершення будівництва. А також збільшити висоту цокольного і підвального, горіщного приміщень недобудов на 1,5 м, що дасть збільшення площі, що продається.

Управлінню капітального будівництва Одеської міської ради необхідно зафіксувати реєстр ошуканих вкладників і запобігти подальшому продажу вільних квартир, що допоможе знайти додаткові ресурси на добудовування будинків. Оскільки місто і інвестора за свої гроші добудують будинки, а непорядні будівельні підприємства (ТОВ «Альянс-Жилстрой») отримують додатковий прибуток від квартир, оформлених на підставних осіб [5]. Також управління має повідомити про даний факт оформлення за шахрайськими схемами і на підставних осіб прокуратуру області.

Якщо буде встановлено, що компанія-збудовник не здатна здати свої об'єкти в експлуатацію в розумні терміни, необхідно розробити шляхи передачі проблемного будівельного об'єкту іншій будівельній компанії з дотриманням інтересів всіх інвесторів даного будівництва. При цьому, фінансові ресурси для завершення будівництва та забезпечення рентабельності для нового забудовника можуть бути знайдені за рахунок продажу вільних від зобов'язань площ і забезпечення преференцій з боку Одеської міської ради (зменшення кількості площі, яку забудовник зобов'язаний віддати місту, звільнення

нового забудовника від плати за право забудови – внеску пайової участі на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури).

Комісія по недобудовам Одеської державної адміністрації повинна реально здійснювати контроль за виконанням прийнятих рішень і регулярний моніторинг діяльності забудовників по кожному проблемному об'єкту, зокрема, цільового освоєння коштів, якості та термінів виконання будівельних робіт на проблемних об'єктах.

Робота комісії повинна носити постійний і публічний характер з оповіщенням громадськості про проміжні результати роботи через ЗМІ. Засідання комісії повинні проводитися не рідше ніж 1 раз в місяць з завчасної підготовкою, графік-план засідань з порядком денним і прийняті комісією рішення повинні публікуватися на офіційному сайті міста, результати роботи комісії включаються до щорічного звіту одеського міського голови, як питання, що має велику соціальну значимість для тисяч громадян м. Одеси.

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

ЛІТЕРАТУРА

1. Притула О. В. Мотиваційні механізми та їх використання у сфері підприємництва / НАН України; Інститут регіональних досліджень / О. С. Притула. – Львів : ІРД НАН України, 2003. – 213 с.
2. Святохо Н. В. Теоретичні аспекти поняття "ресурсний потенціал" / Н. В. Святохо // Культура народів Причорномор'я. – 2009. – № 161. – С. 139-144.
3. Кошелев В.А. Особенности инновационно-инвестиционной деятельности в строительной отрасли / В.А. Кошелев // Экономика и управление, 2009. – №5(54). – С.191-194
4. Бурлай О.И. Организация системы эффективных капитальных вложений в незавершенное строительство // Экономика, реинжиниринг, моделирование: Сборник научно-методических статей. – Таврический национальный университет им. Вернадского. – Симферополь, 2004. – № 3. – С.27–42.
5. Как строят в Одессе: почти треть сметы уходит на откаты. Пример “Альянса” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: – <http://hrabro.com/17701>
6. Скандал! Город продал кредитные квартиры Альянса [Електронний ресурс]. – Режим доступу: – <http://hrabro.com/26561>

7. Комиссия Одесской ОГА покрывает недобросовестных застройщиков? – [Электронный ресурс]. Режим доступа: – <http://volnarez.com.ua/novosti/komissiya-odesskoj-oga-pokryvaet-nedobrosovestnyh-zastrojshhikov.html#comments>

8. Борьба Одесской облгосадминистрациями с недостроями - липа? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: – <http://poragovorit.com/news/item/1313-borba-odesskoj-oblgosadministratsiyami-s-nedostroyami-lipo?.html>

9. В Одесской облгосадминистрации больше не хотят бороться с недостроями? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: – <http://volnarez.com.ua/novosti/v-odesskoj-oblgosadministracii-bolshe-ne-xotyat-borotsya-s-nedostroyami-foto.html>

Досліджено специфіку діяльності підприємств на ринку житлового будівництва на регіональному рівні в умовах загострення кризових явищ. Визначені основні шляхи скорочення недобудованих об'єктів житлового будівництва Одеського регіону.

Проанализирована специфика деятельности строительных предприятий на рынке жилищного строительства на региональном уровне в условиях обострения кризисных явлений. Определены основные пути сокращения замороженных объектов жилищного строительства в Одесском регионе.

The specificity of activity of housing construction companies were analyzed in market economy. The main ways of reducing the objects of unfinished housing construction in the Odessa region were suggested.