

СОЗДАНИЕ ЕДИНОГО МЕХАНИЗМА ДОСТРОЙКИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

По состоянию на 01.01.2012г. строительство жилищных объектов в Одесской области было приостановлено на 42,6% объектах. По числу долгостроев Одесская область занимает одно из первых мест в Украине, что создает острую социальную напряженность. Отсутствует законодательная база, защищающая права граждан, которые покупают квартиры в строящихся домах. В настоящее время основным путем решения проблем недостроев является самоорганизация инвесторов с привлечением органов власти.

На наш взгляд, для решения проблем долгостроев необходимо создать единый механизм достройки, усилить уровень защищенности инвесторов.

Мы предлагаем провести первичную инвентаризацию проблемных объектов жилищного строительства специальными комиссиями, созданными при областных государственных администрациях. Необходимо составить и утвердить Кабинетом Министров Украины перечень долгостроев Украины. Специальные комиссии должны изучить ситуацию по каждому из долгостроев установить объем свободной от прав инвесторов и других обременений площади, объем времени и денежных средств, необходимых для его достройки. В зависимости от выводов, комиссия должна принимать одно из следующих решений:

- предоставить застройщику время для самостоятельного завершения строительства долгостроя и ввода его в эксплуатацию;

- рекомендовать соответствующему органу местного самоуправления изъять у застройщика земельный участок вместе с расположенным на нем объектом незавершенного строительства и передать ее соответствующем объединению инвесторов. В случае их нежелание принимать земельный участок, передать определенную соответствующим органом местного самоуправления коммунальному предприятию для завершения строительства.

Не согласимся с распространенным мнением о том, что передача незавершенного строительства на баланс созданного самими инвесторами кооператива является оптимальным путем решения проблемы недостроя. Проблемному застройщику было бы выгодно отдать недострой в руки инвесторов и забыть о своих проблемах. Однако у инвесторов нет для этого опыта и дополнительных денежных средств. Также укажем на невозможность заключить выгодные договоры со строительными компаниями для достройки домов. Для единичного строительства стройматериалы будут стоить на порядок дороже, чем для оптового покупателя. Кроме того, будет достаточно сложно найти генподрядчика, который будет готов работать за минимальную маржу под пристальным вниманием инициативной группы.

Комиссия должна реально осуществлять контроль за выполнением принятых решений и регулярный мониторинг деятельности застройщиков по каждому проблемному объекту, в частности, целевого освоения средств, качества и сроков выполнения строительных работ на проблемных объектах. Работа комиссии должна носить постоянный и публичный характер с оповещением общественности промежуточные результаты работы через СМИ.

Комиссия должна рассмотреть и разработать возможные пути решения проблемы недостаточного финансирования строительства для осуществления реальных планов по достройке объектов незавершенного строительства путем перепланировки жилого объекта с целью получения дополнительных площадей.

По нашему мнению, в случае дефицита денежных средств достройку можно осуществить за счет освобождения нового застройщика от долевого участия в развитии инфраструктуры данного населенного пункта на других строительных объектах, обеспечить бесплатное подключение данного объекта к коммуникационным сетям и предоставить налоговые льготы по этому объекту. Объединение инвесторов, которым передано право пользования земельным участком для завершения долгостроя, можно освободить от арендной платы за землю и отчислений на развитие инфраструктуры города.

Таким образом, необходимо создать благоприятные условия, при которых снижение себестоимости завершения строительства даже самого проблемного объекта, сделать его достройку рентабельным для нового застройщика.

