

Куклінова Т.В.

к.е.н., викл.,

Яценко В.П.

к.е.н., доцент

Одеський національний економічний університет (Україна)

ПРОБЛЕМИ ВИВЕДЕННЯ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ З КРИЗИ

За кількістю довгобудів Одеська область займає одне з перших місць в Україні, що створює гостру соціальну напруженість у регіоні і вимагає негайного втручання Уряду України. Станом на 01.01.2012р. будівництво було призупинено на 71,1% від загальної кількості житлового будівництва Одеської області. Так, ТОВ «Альянс-Жилстрой» за період з 2007-2008рр. залучило на будівництво групи багатоповерхівок «Головковська 5-7» 17 млн. грн. коштів приватних інвесторів, кредитні кошти ПАО «Укрсоцбанк» залишив котлован.

Органи місцевого самоврядування, надаючи земельні ділянки під будівництво житлових будинків, не вимагають підтвердження наявності джерел фінансування. Внески приватних інвесторів можуть бути непостійними і нерегулярними, відкривають широкі можливості для шахрайства. Підкреслимо, що відповідно до Закону України «Про місцеві державні адміністрації» місцеві державні адміністрації здійснюють контроль за діяльністю забудовників, пов'язаною із залученням коштів фізичних і юридичних осіб, але правовий механізм виконання цієї функції відсутній.

Зазначимо, що органи місцевого самоврядування 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 проблема в тому, що інвестор залишається один на один з цією проблемою.

Ми пропонуємо вдосконалення українського законодавства, з метою захисту інтересів приватних інвесторів з використанням досвіду Ізраїля. Так, виплата пайових внесків ізраїльських інвесторів проводиться пропорційно ступеню готовності житлового об'єкту.

Ми пропонуємо підготувати до розгляду і ухвалення у Верховній Раді проект закону «Про виведення будівельної галузі з кризи». Даний закон повинен регулювати конкретні механізми передачі проблемних будівельних об'єктів від неспроможного забудовника до нового, створити сприятливі умови, при яких зниження собівартості завершення будівництва, навіть самого проблемного об'єкта, зробить його добудову вигідним новому забудовнику, зокрема, за рахунок пільг по оподаткуванню, пайового внеску на розвиток інфраструктури та інших преференцій (наприклад: спрощена процедура виділення новому забудовнику додаткових земельних ділянок під житлове будівництво, підключення до комунікаційних мереж на пільгових умовах, спрощеними схемами, посилення відповідальності за корупційні діяння у даній сфері). Такі, законодавчо закріплені, ініціативи слугуватимуть каталізатором відновлення будівельної галузі.

Ми пропонуємо ввести мораторій на виділення нових будівельних майданчиків, видачу (продовження) ліцензій і дозволів компаніям і забудовникам, які мають проблемні будівельні об'єкти (довгобуди), не допускати таких забудовників для участі в державних програмах фінансування за бюджетні гроші.

Отже, для вирішення проблеми недобудов необхідно законодавчо закріпити механізми передачі проблемних об'єктів житлового будівництва забудовнику з хорошою репутацією, а також посилити персональну відповідальність керівників і господарів недобросовісних будівельних підприємств, які допустили нецільове використання грошових коштів.