

Будувати можна без хабарів? Міністр Олексій Чернишов про наступника ДАБІ, монстра на Подолі та ціни на житло — інтерв'ю

3 лютого, 08:00

3478



Олексій Чернишов готує будівельній галузі великі реформи
(Фото:НВ/Олександр Медведєв)

Міністр розвитку громад і територій Олексій Чернишов про те, як працює Державна інспекція архітектури та містобудування, чи подобаються реформаторські ідеї Міхеїла Саакашвілі та що робити з незаконними будовами

Кабінет Олексія Чернишова обвішаний картинами. «Я купую їх у кожному місті, де буваю, — показує він. — Це ніби данина поваги». Наприклад, тут можна побачити знамениту полтавську

Тріумфальну Арку, Труханів острів у Києві чи центральну частину Харкова — рідного міста Чернишова.

Більшість своєї професійної кар'єри нинішній міністр працював у бізнесі — заснував інвестиційно-девелоперську компанію Eastgate Development, інвестиційну компанію VI2 Partners, організацію з залучення інвестицій KyivVision Foundation. 2019-го Чернишов проміняв бізнес на крісло чиновника й очолив Київську обласну держадміністрацію. А з березня 2020-го він — міністром розвитку громад і територій. Коло питань, за які відповідає Чернишов, досить широке — від будівельної галузі та житлово-комунального господарства до енергоефективності та реінтеграції окупованих територій.

В інтерв'ю НВ Бізнес Чернишов розповідає, як змінилася процедура видачі дозволів на початок будівництва, введення будівель в експлуатацію і чого чекати далі.

ДАБІ по-новому. Цифра проти корупції

У вересні минулого року припинила роботу одна з найкорупційніших структур у сфері будівництва — Державна архітектурно-будівельна інспекція (ДАБІ). Дозволи на роботу девелоперам видає нова організація — Державна інспекція архітектури та містобудування (ДІАМ). Чи зловили хоч одного фахівця нової інспекції на хабарі?

У ДІАМ немає хабарів.

Чому ви так упевнені?

Я поясню. Нова структура створена на основі цивілізованої концепції управління процесами. В її основі лежить єдина електронна система у сфері містобудування, яка унеможливорює виникнення корупції у цій сфері.

Жоден співробітник ДАБІ не перейшов працювати до ДІАМ. У

ДІАМ працюють професіонали, які відібрані серед архітекторів, інженерів і представників інших спеціальностей. Більшість із них — молоді люди, які поділяють наші принципи. І підбір людей ведемо у тісній взаємодії з антикорупційними структурами, зокрема з НАБУ.

Тобто у нас є три запобіжники або страховки — це нові люди, які розділяють цивілізовані принципи роботи, нова структура, побудована на цифровій системі, яка унеможлиблює прояв корупції, а також постійну роботу з антикорупційними органами.

А в чому полягає робота з антикорупційними органами?

Вони перевіряють людей на етапі добору.

Яка середня зарплата у працівників нової структури?

У старшого інспектора архітектурного контролю, з урахуванням надбавок і премій, вона може становити 30–35 тис. грн на місяць. Чи має вона бути вищою? Згодом мусить і буде, але і це вже гідна зарплата. Коли ми говоримо про корупцію, треба розуміти, що жодна зарплата не робить її неможливою. Навіть якщо спеціаліст отримує 300 тис. грн і більше. Адже корупція не виникає через різницю чи невідповідність заробітної плати займаній посаді. У цьому випадку наше завдання — зробити корупцію неможливою.

Хіба її можна унеможливити?

Неможливість корупції забезпечують кілька факторів. По-перше, повторюся, це цифрова система, до якої зараз переходить уся галузь. І другий фактор — це обов'язковість видачі дозволу за наявності відповідних підстав. Як працювала ДАБІ?

За замовчуванням нікому нічого не видавала незалежно від якості документів. Щоб потім «узгодити умови відкриття цього ходу».

В основі реформи містобудування та контролю лежать дві

фундаментальні речі. Це в певному сенсі лібералізація прав девелоперів. Вона дозволить стимулювати будівництво та розвиток цивілізованого бізнесу. На іншій чаші терезів міститься криміналізація та посилення адміністративної відповідальності за порушення.

Що таке лібералізація? У вас є земельна ділянка, відповідним чином підтверджені права власності або користування на неї, розроблений проєкт, який отримав позитивний висновок експертизи й відповідає цільовому призначенню цієї ділянки. Ви декларуєте, що починаєте будівництво. Держава вам не може дозволяти чи не дозволяти, це ваше законне право. Ви ж нічого не порушуєте, ви повідомляєте про те, що починаєте будівництво.

У яких нормах це прописано?

Це частина тієї тріади законів, які зараз на розгляді — 5655, 5656, 5877. Зокрема, останній запроваджує кримінальну відповідальність генпідрядника, архітектора, інженера проєкту. Наприклад, компанія-забудовник будує дев'ятиповерховий будинок і просить генпідрядника надбудувати ще п'ять поверхів, які потім якось будуть узаконені. Але після набуття чинності новим законом директор компанії-генпідрядника скаже, що не може цього зробити — його посадять у в'язницю. І таких випадків не буде.

Я правильно розумію, що співробітники ДІАМ мають чіткий перелік умов, за яких вони можуть відмовити у видачі дозволу?

Він є не у співробітників ДІАМ, він прописаний у системі. Низка питань урегульована рішенням Кабінету Міністрів у форматі експерименту, надалі вони будуть відображені у законопроекті 5655. Рішення ніколи не може бути суб'єктивним, саме суб'єктивність рішень є основою корупції.

Уявімо, що я представник девелоперської компанії і подаю документи до ДІАМ. Як це працює?

Ви заходите в Дію та обираєте послугу, наприклад, «почати будівництво». Туди підвантажуються відповідні дані про земельну ділянку й інші умови, що надають таку можливість. Якщо введені дані не відповідають земельній ділянці, система не пропускає далі. Це як введення даних кредитної картки для придбання товару. Якщо карти немає, або її номер не є актуальним, то система відразу ж це бачить.

Тому, якщо ви хочете, наприклад, збудувати житловий комплекс або якийсь торговий центр на землі, виділеній під соціальний об'єкт, подати документи не вдасться. Якщо всі документи в порядку, ви фактично інформуєте про початок будівництва. І заборонити працювати забудовнику не можуть.



**Олексій Чернишов проміняв роботу бізнесмена на крісло міністра
/ Фото: НВ/Олександр Медведєв**

Колишній губернатор Одеської області Міхеїл Саакашвілі брав участь у робочих групах, які здійснювали реформування будівельної галузі. Він вважає, що видавати дозволи на будівництво чи введення будинку в експлуатацію можуть приватні компанії, які мають оформити ліцензії. Ви підтримуєте цю ініціативу?

Приватні компанії не тільки будуть приймати об'єкт в експлуатацію, але і повинні будуть контролювати хід будівництва, і, зрозуміло, нести відповідальність при прийнятті в експлуатацію. Тобто вони повноцінно ведуть процес і нарівні з усіма учасниками відповідають за кінцевий результат. Це досить сміливе, але водночас потрібне рішення. Його справді розглянуто в останній редакції законопроекту №5655. Ця норма створює можливість конкуренції на ринку, завдяки чому зростає якість послуги. Ми з вами, якщо пам'ятаєте, дуже переживали, як працюватимуть приватні нотаріуси.

Так, коли їм передали функції державних реєстраторів.

Адже колись була єдина державна нотаріальна контора, куди треба було звертатися та стояти у чергах. Але зараз усі користуються послугами нотаріату.

Найголовніше питання: хто видаватиме ліцензії і чи видаватимуться вони справедливо?

Ця функція покладена на ДІАМ, а Міністерство розвитку громад і територій вестиме нагляд.

Що робити зі скандальними забудовами

ДАБІ виявила величезну працездатність в останні кілька днів перед ліквідацією. Співробітники працювали по суботах та неділях, видавали величезну кількість дозволів на будівництво. Найскандальніша — забудова території НАУ.

Рішення, які можуть мати ознаки некоректних, мають бути переглянуті. Це моя позиція і досить чітка. Проте з погляду законодавства просто так переглянути рішення чи прийти з перевіркою на об'єкт ДАБІ не може. Для цього має бути запит на проведення перевірки від третіх осіб. І лише тоді процес запускається.

А щодо об'єктів, які у нас уже побудовані з порушеннями? Найвідоміший приклад — це «монстр на Подолі». У вас є розуміння, що з ними робити?

Перш ніж відповісти на це питання, з'ясуємо, як працювала попередня система. Адже в системі будівництва ДАБІ була найважливішим, але все ж таки елементом. Я це називаю «ланцюг створення корупційної вартості у сфері будівництва», і в цьому ланцюгу ДАБІ була вишенькою на торті. Що було перед нею, і з чого все починалося? З виділення землі, містобудівних умов та обмежень, проекту та його погодження. Відбувалося багато всього. І все це потрапляло до ДАБІ.

Ще був пайовий внесок.

Цілком правильно, іноді громадські слухання... Як боротися з тим, щоб цього не виникало надалі? Звичайно, диявол ховається у видачі містобудівних умов і обмежень, часто за відсутності Генеральних планів міст. Виникає середовище, де можливі маніпуляції. Яке рішення ми ухвалюємо? Ми маємо забезпечити у доброму сенсі змусити органи місцевого самоврядування у найближчі два роки розробити Генеральні плани по всій території України.

Чи можете ви впливати на місцеві ради?

Безперечно, такі можливості у нас є. Ще раз хочу наголосити, що у нас є план на 2022 рік і ми допомагаємо деяким громадам розробляти свої плани.

Наприклад, ситуація із Києвом. Ми так само, як й у випадку з іншими, вимагаємо ухвалення Київрадою відповідного Генерального плану міста. Це потрібно, без нього проблему хаотичної забудови не вирішити. На щастя, це розуміють і забудовники, які хочуть працювати у зрозумілій і впорядкованій системі. Без них, до речі, реформи ми не провели б, і я їм за це вдячний.

Повертаючись до будинку на Подолі. Яке рішення тут може бути? Знести будівлю?

Ми повинні привести об'єкт у відповідність до дозвільних документів. Немає іншої історичної пам'яті, якщо не каратимемо за провини. Звичайно ж, для цього має ефективно та беззастережно працювати вся правоохоронна система, судова система, реформа якої ще не відбулася, разом із реформою ДАБІ, наприклад. Тому тут ми займатимемо дуже жорстку позицію.

Я не пам'ятаю випадків, щоб у Києві чи Україні зносили зайві поверхи...

Прецеденти є. Вони поодинокі, наприклад, були зафіксовані у Львові.

Ви казали, що ДАБІ стояла наприкінці корупційного ланцюга. Скільки забудовники платили корупціонерам?

Забудовники неохоче розкривають цю інформацію. Але це значна частина собівартості будівництва. Знову ж таки, коли ми констатуємо, що корупційні платежі ліквідовані, не можна сказати, що ціни на нерухомість знизяться пропорційно. Оскільки вони регулюються лише одним параметром — ринком. Незалежно від того, за якою собівартістю девелопер збудував будинок, квартири в ньому він продасть за ринковою ціною. При цьому фактична собівартість, мабуть, падає.

Чому жителі висоток опалюють квартири дровами

Ще одне болюче питання — це житлові будинки, які не було введено в експлуатацію. Але у них проживають люди.

Ми з вами розуміємо, як виходить, що там мешкають люди, так?

Вони отримують документи або через суд, або просто в'їжджають у квартири, на які вони не мають документів. Бо більше нема де жити.

Що робити у цій ситуації? Потрібно шукати шлях урегулювати ці питання. Зрозуміло, що ці будинки не підключені до систем теплопостачання, і це є величезною проблемою. Тут же з'являються історії, коли квартири обігрівають пелетами наприклад. Але заради об'єктивності, відповідальність за це лежить на забудовнику, який маніпулює цими подіями. Чи багато ви знаєте фактів незавершеного будівництва в цивілізованій Європі?

У деяких країнах заборонено продавати житло до введення будинку в експлуатацію.

Це раз! Друге. У більшості країн, де забудовник укладає договір на стадії будівництва з покупцем, він надає банківську гарантію на випадок дефолту. Цей ризик застрахований. І що б із ним не сталося (а з забудовником може статися різне), інша компанія має інструменти для добудови будинку.

Але що робити з будовами Войцеховського? Квартири в будинках продані, київська адміністрація пропонує покупцям квартир отримати дозволи на будівництво заднім числом. Це неможливо.

Так, мабуть, це вже неможливо. Є конкретні люди, які придбали квартири та постраждали, на жаль. Водночас, вони не можуть залишатися віч-на-віч із проблемою, незважаючи на те, що рішення про інвестування вони приймали самотійно.

Ми намагаємося допомагати їм процедурно. Саме цей випадок

характерний тим, що в будинку дуже активні люди, які створили кооператив і вирішили самотійно зробити те, чого не зробив забудовник. Місто видало землю, розуміючи, кому воно її виділяє. Міська влада мала активніше контролювати весь цей процес. З боку держави ми, звичайно ж, допомагаємо у врегулюванні цієї ситуації, процедурно та процесуально.

Ви обговорювали цю проблему з очільниками міст?

У більшості міст існують такі проблеми. Вони стосуються не лише житла, а й інших об'єктів. Я в діалозі з більшістю мерів щодо таких проблемних будов. Це важливо, я вважаю. Ми просимо їх знайти механізми вирішення.

Чи знаєте ви про ситуації, коли такі будинки були добудовані?

Такі кейси є, вони, на щастя, не поодинокі.

Чи підтримує парламент міністерство

Будівельну реформу у парламенті активно лобіювала Олена Шуляк. Нині вона голова партії Слуга народу. Чи спілкуєтесь ви з нею з питань будівництва, чи над цим питанням працюють уже інші люди?

Ми, як і раніше, тісно взаємодіємо з Оленою Шуляк. Вона справді відіграє велику роль у цій реформі, як і профільний комітет. Реформа є спільним продуктом забудовників, держави, міністерства, Кабінету міністрів, парламенту, офісу президента.



Олексій Чернишов каже, що парламент підтримує будреформу /
Фото: НВ/Олександр Медведєв

Парламент підтримує всі законодавчі ініціативи, які ви ініціюєте?

Так. Рівень підтримки безпрецедентно високий, я за це вдячний.

Девелопери скаржаться на роботу Міністерства культури, яке не узгоджує документи для будівництва в центральній частині міста. Чи обговорюєте це питання з відомством?

Так. Цей момент урегульований у законопроекті № 5655, який запроваджує чіткий регламент погоджень подібних об'єктів. Міністерство культури буде учасником цього процесу. Воно відповідає за розвиток центрального ареалу міст, і це логічно. Я б ліберальніше дивився на питання розвитку історичних центрів, але тільки за наявності Генерального плану, цілісної та стратегічної візії міста.

Багато власників великих девелоперських компаній знайомі з вами. Ви вважаєте, що вам вдалося дистанціюватися від

них?

Ви заговорили про це, і я замислився. Авжеж, мені це вдалося зробити, і я радий. Чим я відрізняюся від інших чиновників? Розуміючи, що країні потрібен капітал, і моє завдання — не вбити бажання бізнесмена працювати в Україні. Я сам був бізнесменом. Потрібно розібратися в суті його проблеми і не заважати розвитку. Бо він уже тут. Залучити нового буде складніше.