

Ігри будівельних престолів-1

23 квітня, 2021



Автор, [Георгій Могильний](#) експерт з питань містобудування

Як працює узаконена корупційна система в будівельній сфері і що з цим насправді збирається робити «чесна» команда Зеленського?

Реформа дерегуляції та [лібералізації містобудування](#) недавно відгуляла свій перший ювілей, — 10 років тому, 12 березня 2011 року, вона стартувала з набранням чинності ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» (закон № 3038-VI).

Роки, що минули від її початку, були не статичним очікуванням результатів, а активним пошуком правильних підходів: лише до ключового закону 40 разів вносилися різноманітні зміни. Реформа не зупинялася ні на мить: правила гри динамічно змінювалися, перехідні положення від різних змін сходилися між собою у смертельних битвах, і війна ця вщухала тільки на час дії різноманітних мораторіїв.

Але якось так вийшло, що реформа за цей період не створила потоку іноземних інвесторів, які б радо хотіли за спрощеною системою вкласти свої гроші в розвиток України, а замість обіцяного європейського порядку в галузі — маємо тисячі скандальних будов, а десятки тисяч інвесторів у будівництво квартир виявилися обманутими.

Наразі на підході чергова хвиля законодавчих змін. За словами авторів, вони мають остаточно вирішити проблему як із хаосом та корупцією в архітектурно-будівельному контролі (АБК), так і з ризиком для інвесторів у будівництво.

Так які реальні наслідки лжелібералізації, яка пройшла в будівельній сфері? Чому у забудовників з'явилася можливість отримувати нечувані прибутки, а інвестор як і раніше ризикує останніми заощадженнями? Яким чином масові

незаконні будівництва легко стають законними? На чому в існуючій системі заробляють свою маржу контролюючі чиновники, що нібито відпустили віжки? Які ноу-хау на користь «своїх» забудовників пропонує команда Зеленського в новому законі, котрий ще більше поглиблює лібералізацію ринку?

Відповіді на ці та багато інших питань читайте в першій частині матеріалу.

1. Права без обов'язків

Дерегуляція та лібералізація щодо яких десять років тому нібито почали проводити реформи в будівництві, — це зменшення обсягу повноважень чиновників у питаннях регулювання та контролю, а зовсім не скасування обов'язкового дотримання вимог законодавства забудовниками. Та тут одразу наштовхуємося на першу проблему.

Специфіка українського підходу саме в тому й полягала, що в органів контролю в будівництві не просто зменшилася кількість повноважень (які одночасно є правом і обов'язком), а всі ключові повноваження стали дискреційними, без чітко прописаних процедур здійснення дозвільних і контролюючих функцій: вони отримали право без обов'язку його застосовувати.

Цим державна влада зняла з себе відповідальність за наслідки будівництва й породила smart-корупцію: де-факто корупція є, а де-юре її немає. Працює це просто: якщо в посадовця немає обов'язку — він не може цього обов'язку порушити.

Багато розповідають про мільярди гривень хабарів, які ДАБІ збирає щороку, всі бачать наслідки цих хабарів на вулицях рідних міст, підпис конкретного чиновника стоїть на дозволі, — але довести, що є корупція, неможливо, бо цей чиновник не був зобов'язаний щось перевіряти, перш ніж залишити на дозволі свій автограф.

Забудовник — просто бізнесмен, що хоче заробити більше, а більше заробити він може завдяки порушенням законодавства. Менше ризику в посадовців — дешевша корупційна послуга для забудовника. Дешевша корупційна послуга — більше в чиновника можна купити «не помітив» і більше заробити на порушеннях. І забудовник, і корупціонер задоволені: забудовник за рахунок порушень добре заробляє, а корупціонер отримує свій відсоток без жодного ризику.

Але така система містить і чималі ризики для забудовника: контроль не закінчується отриманням дозволу, і будівництво від такого дозволу законним не стає, — вже інший чиновник може прийти й попросити поділитися прибутком на знак вдячності за невикористання права на перевірку законності будівництва.

Повністю прибрати дискреційні повноваження на всі дозвільні й контролюючі функції в будівництві, щоб створити основу для ефективної боротьби з корупцією в контролюючих органах, влада навіть не намагалася. Всі зміни більше скидалися на перетягування каната між чиновниками та забудовниками для створення захисту від надмірного здирництва під час перевірок.

Торік Кабмін лише [частково прибрав дискреційні повноваження](#) у процесі видачі дозволів і сертифікатів, встановивши невеликий перелік обов'язкових для перевірки питань. У чиновників з'явився певний ризик, і вони у відповідь очікувано мали підвищити розмір хабарів. Забудовники не забарилися з відповіддю й почали скаржитись у ЗМІ, що корупція зросла і з них тепер вимагають утричі більше, ніж раніше.

2. Порушення без покарання

Якщо держава під час дерегуляції та лібералізації сама позбавляє себе можливості жорстко контролювати діяльність забудовників, оперативно реагуючи на порушення, то як примусити забудовників не зловживати цим?

Рецепт лише один, і він давно відомий: невідворотність покарання за порушення. Якщо невідворотності покарання немає — дерегуляція чи лібералізація перетворюються на анархію із край негативними наслідками для держави.

Виявити порушення в будівництві легко, — це майно на те й нерухоме, що його не перенесеш у схованку. Ось тільки невідворотність покарання у випадку з будівництвом (перебудова чи повне знесення) — це дорого й досить збитково для економіки України, якщо порушення виявлено не на початкових стадіях.

Створена під час реформ система дозволяє забудовникові отримати дозвіл на будівництво із численними порушеннями й унеможливорює швидке офіційне встановлення порушення та зупинення будівництва. Всі десять років реформ лише ускладнювали можливість перевірки та скасування права на будівництво, а торік у березні Кабмін під час

чергової реформи взагалі заблокував здійснення контролю за будівництвом, і цей контроль повністю досі не відновлений.

До того ж переважна більшість грубих порушень законодавства стосується багатоквартирних житлових будинків за кошти фізичних осіб, і, відповідно, у разі знесення будуть протести постраждалих.

Як свідчить досвід, якщо випадково завдяки активній позиції громадськості виявлено порушення на етапі котловану чи першого-другого поверхів, то самобуд інколи можуть знести. Якщо забудовник протримався до третього поверху чи вище — влада каже, що зносити дорого, постраждають прості люди-інвестори, тому треба легалізувати й дозволити добудувати. Про невідворотність покарання ніхто і не згадує.

Тут варто нагадати, що забудовник порушує законодавство чи нормативи з метою зниження собівартості будівництва або отримання іншої конкурентної переваги, яка дозволить продавати дорожче. Тож і маємо розвиток сфери будівництва України з 2011 року за умовною схемою.

Внаслідок описаного вище процесу частка забудов із різноманітними порушеннями з 2011 року непинно зростає, адже забудовники, які раніше намагалися дотримуватися вимог законодавства, перебувають у неконкурентних умовах і тому або йдуть із ринку, або змушені починати порушувати, щоб знизити собівартість і працювати в рівних умовах із порушниками.

Компанія geodesign.info у вересні 2019 року провела дослідження щодо дотримання вимог законодавства забудовниками в Києві. Всього вони проаналізували 766 новобудов. Перевірку проводили на дотримання функціонального призначення згідно з Генеральним планом міста та цільового призначення земельної ділянки.

Відповідно до отриманих даних, із-поміж 495-ти житлових комплексів 6,3% (31 об'єкт) порушували всі вимоги, що перевірялися; 66,2% (328 об'єктів) будувалися з порушенням або Генплану, або цільового призначення земельної ділянки, і лише **27,5% (136 об'єктів) відповідали обраним для перевірки критеріям.**

Але ситуація ще гірша, адже більшість перевірених житлових комплексів у Києві, що будуються із дотриманням функціонального призначення території та цільового призначення землі, порушують низку інших нормативів задля зниження собівартості будівництва: від значного перевищення обмежень за висотою в історичних ареалах до дво-триразового

перевищення максимально дозволеної щільності мешканців із відповідною нестачею прибудинкової території, місць для паркування автомобілів мешканців тощо.

Хоча щодо інших великих міст України, в яких активно зводяться новобудови, статистичних даних немає, але на основі окремих журналістських розслідувань можна зробити висновки, що там ситуація принципово не відрізняється від ситуації в Києві.

Тож правила гри на ринку будівництва щонайменше житлової нерухомості визначають саме компанії-порушники, а ключовим фактором у конкурентній боротьбі є зв'язки забудовників, які впливають на розміри хабарів за невтручання/допомогу контролюючих органів під час незаконного будівництва та тиску на конкурентів.

Тому й немає ніякого потоку іноземних інвесторів: навіть отримавши державні гарантії безпечності інвестування, іноземні інвестори, що переважно не схильні у своїй діяльності порушувати внутрішнє законодавство України, не здатні конкурувати з вітчизняними українськими забудовниками, які масово порушують вимоги законодавства задля зниження собівартості процесу і не несуть відповідальності за порушення.

3. Холості новели від «слуг народу»

Починаючи з минулого року, на базі Мінрегіону з участю народних депутатів, Асоціації міст України, Офісу простих рішень та результатів і низки пов'язаних із будівництвом організацій було розроблено законопроект для ще більшого поглиблення реформи в напрямі лібералізації.

29 березня проєкт презентували на [круглому столі у профільному Комітеті ВР](#), а потім його погодила створена при офісі президента [Координаційна рада з вирішення проблемних питань у сфері містобудування](#).

Загалом, реформа подається як єдиний можливий спосіб подолати корупцію в будівельній галузі з використанням перевіреного закордонного досвіду — заміни чиновників на приватних осіб. Законопроект передбачає, що дозволі на будівництво видаватимуться автоматично шляхом реєстрації в Електронній системі або з допомогою державних реєстраторів, а контролювати безпосередньо будівництво мають приватні компанії, найняті для цього самим забудовником.

На жаль, обсяг статті не дозволяє докладно розписати всі положення цього документа на 120 сторінок, із яким можна ознайомитися в [папці Офісу простих рішень та результатів](#).

Як уже зазначалося вище, причини тотальної корупції в будівельній галузі добре відомі, і їх усунення — найпростіше завдання з-поміж усіх проблем містобудування, бо є чітко визначена посадова особа, що приймає рішення. Тож подолання корупції як мета реформи — це просто виправдання тотальної лібералізації.

Чи може подальша лібералізація поліпшити ситуацію з будівництвом? Зважаючи на вже відомі наслідки попередніх 10 років реформ у цьому напрямі, нам дуже пощастить, якщо ситуація не погіршиться ще більше. Тому що: по-перше, тотальна дерегуляція чи лібералізація будівництва Україні не підходить — неможливо забезпечити невідворотність покарання, бо може не витримати економіка. Таку реформу потрібно проводити поступово, привчаючи забудовників до невідворотності покарання без мільярдних збитків для економіки; а по-друге, спочатку треба забезпечити захист фізичних осіб-інвесторів від халепи з фінансуванням у незаконне будівництво, ну або ж у країні має бути жорсткий лідер, здатний популярно пояснити людям, що ніхто, крім забудовника, їм нічого не винен.

4. Корупцію в ДАБІ можна подолати за місяців два

Ефективний механізм боротьби з корупцією в ДАБІ законодавці заклали ще 2015 року — це державний архітектурно-будівельний нагляд (ДАБН). **По суті, ДАБН — аналог системи внутрішньої безпеки у правоохоронних органах.** Головні інспектори ДАБН наділені повноваженнями проводити планові, позапланові, камеральні та документальні перевірки законності дій інших інспекторів при здійсненні архітектурно-будівельного контролю за діяльністю забудовників (видачі дозволів і сертифікатів, проведенні перевірок тощо). **Виявивши порушення, ці інспектори мають право зупиняти чи скасовувати рішення об'єкта нагляду.**

Як усі вже здогадалися, якщо повноваження контролю дискреційні, інспектор нагляду не може встановити порушення в діях чиновника ДАБІ. А скасовувати він може виключно незаконно прийняте рішення про видачу дозволу, а не сам дозвіл на будівництво, якщо чиновник ДАБІ при його видачі не порушив букви закону. Тож ефективний механізм є, але немає умов для його роботи.

На відміну від сотень чи навіть кількох тисяч інспекторів контролю, при прийомі яких на роботу неможливо забезпечити ідеальний відбір кандидатів,

відібрати 10–20 інспекторів нагляду на всю країну і забезпечити публічний контроль за їхньою діяльністю буде нескладно.

Далі все просто: на рівні постанов Кабміну повністю прибирається дискреція в повноваженнях і інспектори нагляду починають у режимі реального часу скасовувати незаконно надані дозволи чи незаконні відмови у наданні дозвільних документів. Хабарі на видачу дозволів з порушеннями просто сходять нанівець — немає сенсу витрачати гроші на незаконний документ, що буде скасований у порядку нагляду ще до початку будівництва.

Читачі можуть резонно запитати: «А чому це не запрацювало, коли торік Кабмін частково прибрав дискрецію при видачі дозволів і сертифікатів?»

Відповідь проста: одночасно зі змінами процедури видачі дозвільних документів Кабмін повністю зупинив здійснення архітектурно-будівельного нагляду, — ДАБІ відповідних повноважень позбавили, а нові органи так і не запрацювали.

Ось такий дивний в нас у країні останній рік боротьби з корупцією в ДАБІ: щоб «перемогти корупцію», уряд заблокував здійснення встановлених законодавством антикорупційних функцій. А потім на результатах такої «боротьби» продемонстрували суспільству, що корупція в архітектурно-будівельному контролі нездоланна і позбутися її можна лише одним способом — тотальною лібералізацією.

Про «дійовість» запропонованих законотворцями новацій захисту інвесторів у будівництво житла [читайте у другій частині нашого матеріалу.](#)

<https://zn.ua/ukr/promyshliennost/ihri-budivelnikh-prestoliv-2.html>

Ігри будівельних престолів-2

24 квітня, 2021



Автор, [Георгій Могильний експерт з питань містобудування](#)

Новим законопроектом №5091 влада, підігруючи лобістам ринку, пробиває чергову діру в безпеці простих інвесторів.

У першій частині матеріалу ми розповіли про те, як працює узаконена корупційна система в будівельній сфері і холостих пропозиціях правлячої партії в цій галузі. Які по суті просто вбудовуються в існуючу модель, коригуючи її під «своїх» забудовників.

Але чому в країні, де ще п'ятнадцять років тому була багатомільйонна афера з «Еліта-центром» і тисячами постраждалих інвесторів, досі заохочуються «сірі» способи залучення грошей у будівництво? З якої причини будівельний ринок в Україні фінансують прості громадяни, що потребують житла, а не банки? Чи створює «Слуга народу», презентуючи гарний законопроект про захист прав інвесторів, реальний механізм у законодавстві, що здатний убезпечити людей від шахраїв на ринку?

Насправді проблема захисту прав інвесторів традиційно виходить на перший план після гучних будівельних афер і зазвичай призводить до змін у законодавстві, які, за словами чергових авторів таких змін, гарантовано зроблять ринок первинної нерухомості безпечним.

Проте спроби вирішити проблему нагадують біг по колу, в чому легко переконатися: зареєстрований нещодавно законопроект №5091 «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», який є наслідком краху «Укрбуду» та «Аркади», начебто й написаний на виконання указу президента Віктора Ющенка від 03.03.2006 №185, що був реакцією на аферу «Еліта-центру».

Так що реально лежить в основі положень законопроекту №5091, на яких робить акцент його співавторка, голова Координаційної ради з вирішення проблемних питань у сфері містобудування при Президентові України Олена Шуляк?

5. Дозволено все, що не заборонено. Класика корупційного жанру

Так, законопроектом започатковуються новий вид об'єктів «майбутній об'єкт нерухомості» та державна реєстрація спеціальних прав на них, що має захистити інвесторів від подвійних продажів і унеможливить залучення коштів за відсутності дозвільних документів на будівництво.

У цьому немає нічого принципово нового, крім самого вигаданого виду прав, — просто додано використання державних електронних реєстрів, а подвійні

продажі та залучення коштів до отримання дозвільних документів мали зупинитися, за задумом законодавців, ще понад десять років тому.

Наразі відповідно до статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій.

Однак будь-яка схема інвестування із захистом — це додаткові витрати для інвесторів і незручності для забудовників. Тож хоча і було дозволено «виключно» лише чотири захищені методи, з'явилися прямо не заборонені зручні методи залучення коштів без додаткових витрат — продаж майнових прав, попередні договори купівлі-продажу квартир, форвардні контракти...

Найдоречніше порівняти це із вибором вкладниками між банком і кредитною спілкою: хтось покладе гроші на депозит лише в банк під менший відсоток, але із захистом Фонду гарантування вкладів фізосіб, а хтось свідомо вибере вищий ризик заради більшого прибутку. Так і з інвестиціями в будівництво: хтось погоджується переплатити заради більшого захисту вкладень, а хтось згоден поклатися лише на порядність забудовника, бо більшої суми не хоче чи не може заплатити.

Понад десять років досвіду довели, що підхід через «виключно дозволено» не працює, адже приватним особам за Конституцією дозволено все, що прямо не заборонено. Потрібні імперативні заборони на використання будь-яких інших схем залучення коштів забудовниками із суворою відповідальністю за порушення та ефективним механізмом контролю за дотриманням заборони.

Проте автори законопроекту йдуть перевіреним і гарантовано непрацюючим шляхом — вони не забороняють забудовникам інших, крім спеціально встановлених законами, схем залучення коштів. Більш того, в законопроекті використовують і новий, украй ефективний, спосіб зменшити кількість постраждалих від інвестування в будівництво.

6. Кредити за рахунок громадян на умовах забудовника

Багато хто чув про популярну схему, за якою спійманий на місці злочину хабарник із корупціонера перетворюється на шахрая-невдачу. Схожу схему

чарівного перетворення жертви недобросовісного забудовника і закладено в законопроект.

У статті 12 проекту закону імперативною нормою передбачено, що правочин, за яким оплатно придбавається майбутній об'єкт нерухомості (у тому числі шляхом прямого або опосередкованого залучення коштів для будівництва об'єкта), укладений із порушенням вимог цього закону, є недійсним.

Усе просто: забудовникам не заборонятиметься залучати кошти, укладаючи договори з інвесторами із порушенням вимог нового закону, але якщо щось не склалося, то такий договір визнають недійсним, а інвестор банально не вважається постраждалим від проблемного будівництва. Такий постраждалий може вимагати лише від забудовника повернення сплачених коштів, але жодних прав на побудовану за ці кошти квартиру він не має.

Розглянемо, як це має працювати, на прикладі проблеми з добудовою квартир [постраждалим від піраміди «Укогруп» Анатолія Войцехівського](#). Якби таке законодавство вже діяло, то жодних проблем із добудовою навіть не з'явилося б, — усі договори недійсні, постраждалі можуть іти вимагати у компаній-банкрутів повернення своїх коштів, а в Україні відразу на 10 тисяч менше жертв проблемного будівництва, для яких щось треба добудувати.

Наразі лівова частка всього житлового будівництва в країні фінансується із використанням саме незаборонених («сірих»), а не прямо передбачених законами («білих») схем залучення коштів. У багатьох містах у потенційних інвесторів просто немає вибору: будують мало і лише з використанням найменш витратних в обслуговуванні «сірих» схем фінансування. А законопроект №5091 не містить положень, що можуть примусити забудовників перейти на законодавчо захищені «білі» схеми, проте він суттєво знижує захист інвесторів при використанні нерегульованих, але незаборонених «сірих» схем.

На відміну від покупців, недобросовісні забудовники отримають непогані можливості заробляти чесно, як Остап Бендер: взяти гроші за квартири у покупця за собівартістю будівництва на етапі котловану, побудовану квартиру продати в півтора рази дорожче, отримані раніше гроші за «недійсним договором» повернути довірливому покупцеві. І все це за цілковитої поваги до Кримінального кодексу — така собі державна програма надання безпроцентних кредитів за рахунок громадян на розвиток будівельного бізнесу.

7. Пастка «гарантованої частки»

Та повернімося до запропонованого механізму захисту прав обережних інвесторів, що погодяться віддати гроші лише за захищеною схемою залучення коштів на будівництво.

У законопроекті прописано, що без згоди покупців забороняється змінювати окремі технічні характеристики об'єкта (наприклад, кількість поверхів, якщо на сусідніх уже є продані майбутні квартири, чи загальну площу майбутнього об'єкта нерухомості на 10 та більше відсотків), і це подається як значне досягнення у захисті інвесторів.

Постає резонне запитання: навіщо взагалі дозволяти забудовнику на власний розсуд коригувати проєкт будівництва, коли він уже почав залучати кошти? Чому просто не заборонити коригувати проєкт, якщо це не пов'язано із необхідністю усунути виявлені помилки чи порушення при розробці проєкту?

Наприклад, зараз законодавство забороняє змінювати технічні показники об'єкта будівництва при інвестуванні через фонди фінансування будівництва, і управитель ФФБ зобов'язаний це контролювати. **А за законопроектом №5091, забудовник може спочатку не виставляти на продаж верхнього поверху і надалі скільки завгодно без погодження з інвесторами додавати нові поверхи, поступово виставляючи на продаж нові намальовані квартири.**

Безумовно позитивна новація законопроекту — запровадження так званої гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна, права на яку обтяжуються з метою гарантувати добудову відповідного об'єкта незавершеного будівництва іншими особами (у тому числі у зв'язку з банкрутством чи фінансовою неспроможністю забудовника).

Принципове значення мають розміри цієї частки, але закон їх не встановлює і наділяє відповідними повноваженнями Кабмін. Авторка законопроекту Олена Шуляк стверджує: розмір гарантованої частки буде мінімум 10% від вартості об'єкта, що забезпечить добудову, коли щось піде не так.

Перевіримо, чи є дієвими механізми, закладені в законопроекті, на прикладі проблеми з будівництвом банку «Аркада», що і змусила депутатів не відкладати змін законодавства на потім.

Кошти залучалися за прямо передбаченою та окремо врегульованою схемою — через фонди фінансування будівництва. Подвійних продажів квартир не було, дозвільні документи були, проєкту без згоди інвесторів ніхто не змінював.

Фінансові показники візьмемо зі звітів банку та [результатів аудиту, проведеного новим забудовником Stolitsa Group](#). Банк «Аркада» зібрав гроші і не передав квартир інвесторам на 9,3 млрд грн. Новий забудовник порахував, що можна продати приміщень ще майже на 4,3 млрд грн (32% вартості), а на добудову потрібно близько 7,3 млрд (54% зібраних за весь час коштів).

Як бачимо, навіть 30% у гарантованій частці зовсім не гарантують можливості добудувати без значних доплат з боку інвесторів, — для ситуації на кшталт «Аркади» необхідно 50%. І це в Києві, де найвища в країні рентабельність будівництва, а в регіонах і цього не вистачить, бо суттєво менша частина коштів із продажу гарантованої частки може бути спрямована на компенсацію виведених недоброчесним забудовником коштів.

Таким чином, запропонований у законопроекті механізм не може надійно захистити навіть інвесторів за «білими» схемами фінансування, якщо не збільшити гарантованої частки в рази від нині запланованого. Але збільшення гарантованої частки — це збільшення собівартості будівництва для забудовника і підвищення ціни для покупця. Що більша різниця в ціні між «білими» та «сірими» схемами, то охочіше покупці і забудовники працюють за «сірими» схемами, за яких покупці за законопроектом мають стати взагалі незахищеними.

Саме такий цікавий парадокс закладено в законопроект №5091: що краще з його використанням забезпечать захист інвесторів, то більше інвесторів стануть зовсім беззахисними.

8. Чому не інвестують банки?

Україна далеко не першою зіштовхнулася з необхідністю захищати інвесторів у будівництво житла, і єдиний гарантовано надійний шлях уже винайдено іншими: забудовник не може отримати гроші за квартири, доки будинку не добудують. Це можуть бути заборона на залучення інвестицій від фізичних осіб до завершення будівництва, ескроу-рахунки тощо.

Наразі будівництво житла — це заробіток на самому процесі будівництва, а не на його результаті. І поки у забудовника буде

можливість отримувати весь бажаний прибуток незалежно від результату, будуть і постраждалі інвестори.

Однак якщо при реформуванні архітектурно-будівельного контролю тотальну лібералізацію пояснюють саме перевіреним іноземним досвідом, кращий за який наша країна все одно нічого не вигадає, то із захистом інвесторів та сама команда реформаторів дотримується прямо протилежної позиції: Україна не може використовувати перевірений іноземний досвід, бо у нас його застосування неможливе.

Головна озвучена проблема — забудовники не мають можливості залучати дешеві кредитні ресурси для будівництва, тому що банки вважають занадто ризикованим кредитувати зведення житлових будинків. **Але якщо навіть банки вважають це занадто ризикованим, то, може, тим паче треба заборонити інвестування пересічним громадянам?**

Як уже було показано вище, розроблений законопроект інвесторів не захистить і не зробить інвестування громадян безпечним. Але банк, на відміну від пересічного громадянина, здатен ефективно контролювати забудовників, і забудовник зможе обдурити банк лише тоді, коли це керівництву банку буде потрібно. Тож і причини, чому банки вважають занадто ризикованим давати кредити на будівництво житла, є глибшими, ніж звичайне побоювання шахрайства з боку забудовників.

9. Про що забули автори законопроекту?

У більшості випадків тригером, що запускає зупинку будівництва, є не наміри забудовника обікрати інвесторів як такі, а проблеми, пов'язані із незаконністю будівництва: про саомбуди «Укогрупп» узагалі все зрозуміло, «Укрбуд» не вилазив із судів за позовами як місцевих жителів, так і Генеральної прокуратури, а «Аркада» спотикнулася об незаконний детальний план території, що його Київська міська рада тихенько прийняла о третій годині ночі ще 27 листопада 2006 року.

На більшість об'єктів «Укогрупп» існували дозвільні документи, а «Укрбуд» і «Аркада» мали документи на все своє будівництво. Але в умовах дерегуляції, обтяженої корупцією, сама по собі наявність документів зовсім не є доказом законності будівництва.

Тотальна лібералізація відносин у будівництві та захист інвесторів державою — це по своїй суті протилежні речі.

Фундамент, без якого неможливо створити надійну систему захисту інвесторів, — це 100-відсоткова гарантія законності будівництва. Але держава в процесі лібералізації будівництва вже фактично зняла із себе відповідальність за законність початку будівництва, а наразі планується зняти з держави і залишки відповідальності.

Як саме можна захистити інвесторів, якщо зібрані гроші вже потрачено на будівництво, а будівництво незаконне і його треба зносити?

Коли раніше держава підтверджувала фактом видачі дозволу, що будівництво законне, то вона і несла відповідальність за збитки інвесторів унаслідок неналежного виконання обов'язків посадовими особами органів влади. А зараз інвестор змушений двічі вірити на слово забудовнику: і що все законно, і що грошей не вкрадуть.

Як зазначалося в першій частині статті, внаслідок дерегуляції дозвільних процедур у Києві майже неможливо знайти повністю законне будівництво багатоквартирних будинків, а в інших великих містах ситуація не набагато краща. І саме тому перевірений іноземний досвід у нас застосувати неможливо: банки не видаватимуть кредитів на ризиковане незаконне будівництво, а забудовники не ризикуватимуть власними грошима, витрачаючи їх на незаконне будівництво.

Уся система надприбуткового, завдяки порушенням, будівництва тримається виключно на людях, що мріють купити власне житло і готові фінансувати будівництво, бо так дешевше. Ці люди одночасно і джерело фінансів, і живий щит, що захищає незаконне будівництво від зупинення і знесення.

Законопроект №5091 не в змозі захистити інвесторів не тому, що сучасні законотворці нездатні нормальний проєкт написати, а тому, що реальна мета законопроекту інша — **це звичайний лобізм забудовників, що заробляють на процесі будівництва житла із порушеннями законодавства.**

Саме тому законопроект не відсікає можливості фінансувати незаконне будівництво через посилення контролю за законністю спорудження таких об'єктів. Він сам по собі самим фактом прийняття із широким розголосом просто має вселяти в потенційних покупців упевненість у захищеності інвестицій у житлове будівництво.

А ще в законопроект вшито дуже потужний механізм захисту незаконного будівництва від знесення і водночас основу наступної остаточної легалізації — ту саму державну реєстрацію спеціальних прав

на започаткований «майбутній об'єкт нерухомості». У разі ухвалення цього законопроекту держава в автоматичному режимі визнаватиме наявність права на ці майбутні об'єкти нерухомості просто за фактом наявності дозвільних документів (які не є доказом законності в умовах лібералізації).

Однак законопроектом не передбачено, що це право зникає у разі анулювання або скасування дозвільних документів. А якщо є визнане державою право на майбутній об'єкт нерухомості, отже, з'являться і документи на добудову.

Не дуже оптимістичний початок другого десятиліття реформ, чи не так?