

ВІСНИК ЦЕНТРУ®

Спрощення дозвільної системи – крок до викорінення корупції та зниження цін на житло

МЦПД та Українська будівельна асоціація (УБА) продовжують серію круглих столів, мета яких – спільними зусиллями виробити пропозиції щодо вирішення тих проблем, які заважають розвитку цивілізованого ринку житла і збільшують ціну на житло. Друге засідання, що відбулося 22 травня 2007 року, було присвячено способам спрощення дозвільної системи. Адже складність дозвільних процедур – один з головних чинників, які стримують збільшення обсягів житлового будівництва, перешкоджають виходу на ринок нових інвесторів, породжують корупційні схеми в процесі отримання дозвільної документації та збільшують витрати забудовників і, як наслідок – ціни на житло

Проблеми дозвільної системи

Процес отримання дозвільної документації для будівництва складний і тривалий¹. В Україні не існує єдиних підходів: регіональні та місцеві правила забудови, які визначають перелік документів і матеріалів, потрібних для отримання дозволу на забудову та порядок їх розгляду, можуть суттєво відрізнятися в різних областях.

Негативним чинником є відсутність або застарілість генеральних планів, схем планування територій, планів розвитку міст. Зацікавленим сторонам незрідка важко отримати інформацію про дозвільні процедури.

Окрім того, проблемами є не врегульованість процедурних моментів (відсутність чіткої встановлених термінів для розгляду документів) і хаотичне ціноутворення² (відсутність єдиного порядку

встановлення розміру плати за видачу дозвільних документів).

Частина рішень, що стосуються будівництва (зокрема про надання земельних ділянок під забудову), часто приймають закрито, без врахування інтересів громади та інвесторів.

Законодавство у сфері будівництва треба змінювати

Сучасні проблеми великою мірою спричинені складністю і не врегульованістю законодавства в цій сфері. Нині існує багато несистематизованих, подекуди застарілих нормативно-правових актів, що тією чи іншою мірою регламентують порядок будівництва об'єктів нерухомості та набуття права власності і на земельні ділянки, і на об'єкти нерухомості.

Самі акти дуже часто суперечать один одному, штучно ускладнені і

здебільшого недоречні та нездійсненні. Ці хиби зумовлюють поширення бюрократизму та корупції, позбавляють можливості навіть найсумлінніших інвесторів здійснювати будівництво у суворій відповідності до закону.

Фахівці УБА підготували низку пропозицій для змін у Земельному кодексі, де акцентується на чіткій формалізації процедури виділення земельних ділянок для використання чи оренди.

Складність процедур породжує корупцію

Складність дозвільних будівельних процедур є головною причиною, яка змушує інвесторів і забудовників використовувати корупційні схеми. Адже виконання всіх вимог займає дуже багато часу і потребує суттєвих фінансових витрат.

Численні прогалини у процедурних моментах дають чиновникам змогу приймати суб'єктивні рішення, які не базуються на нормах законодавства. А це означає, що інвестор чи забудовник не мають гарантій отримання потрібних дозвільних документів навіть за умови виконання всіх приписів законодавства.

За такої системи корупція стала тим інструментом, який прискорює процес отримання дозвільних документів, подекуди зменшує витрати на проходження дозвільних будівельних процедур і суттєво збільшує шанси інвесторів і забудовників на отримання дозвільних документів. Тому бізнес, який через свою природу змушений приймати прагматичні рішення, часто

¹ Будівельним компаніям потрібно отримати 274 підписи, витративши на це мінімум півтора роки. Процедура отримання дозволу на початок будівельних робіт інколи триває більше двох років.

² Непоодинокі випадки, коли реальний розмір фактичних витрат на видачу дозволу суттєво відрізняється від встановленого нормативними актами (інколи вдвічі і більше разів). У деяких випадках плата за видачу дозволів взагалі не передбачена, а за фактом витрати становлять від 500 до 1 500 грн. (рівень витрат для отримання акту зміни цільового призначення землі становить 1 500 грн.; дозволу на відведення землі на розміщення торгової точки – 1 000 грн.; акту попереднього вибору земельної ділянки під будівництво – 500 грн.). Найдорожчі дозволи, отримання яких водночас потребує і найбільше часу, – дозволи на початок будівництва (6 330 грн., 78 днів), виділення земельної ділянки (3 626 грн., 134 днів).

надає перевагу саме корупційним схемам.

Спрощення дозвільної системи – перший крок реформування

Трьома китами реформування дозвільної системи і викорінення корупції у сфері будівництва, на думку УБА та МЦПД, мають стати простота, публічність, конкуренція.

Очевидно, реформувати дозвільні будівельні процедури потрібно таким чином, щоб бізнес не мав потреби у використанні корупційних схем в отриманні дозвільних документів. Перший крок такої реформи – суттєве спрощення дозвільної системи.

Один з варіантів вирішення цього завдання – поширення вже наявного в Україні досвіду функціонування єдиного вікна у дозвільній системі. Це дасть змогу:

- мінімізувати контакти з чиновниками;
- кардинально зменшити кількість інстанцій, які потрібно відвідати забудовнику для отримання дозвільних документів;
- суттєво прискорити процес отримання дозволів;
- усунути численні дублювання під час подання й розгляду документів.

Публічне прийняття рішень – бар'єр для корупції

Процес прийняття рішень повинен не тільки ґрунтуватися на чітких і простих правилах, а й відбуватися публічно. Адже найкращий засіб від корупції – публічне, відкрите та прозоре прийняття рішень.

Наприклад, поширення практики земельних аукціонів дасть змогу зробити процес продажу ділянок під будову прозорим і зрозумілим. Їх проведення – найкраще свідчення відкритої діяльності місцевої влади, що завжди привертає потенційних інвесторів і суттєво впливає на підвищення рейтингу регіону. Такий підхід вигідний майже для всіх:

- місцевій владі легше продемонструвати свою публічність і зняти звинувачення в корумпованості;
- представникам бізнесу простіше набувати землі на аукціоні, бо це звільняє їх від потреби витратити час на оформлення документації;
- місцева громада отримує більше коштів від використання свого найціннішого ресурсу – землі.

Так само потрібно поширювати практику інвестиційних конкурсів, під час яких інвесторам разом із земельною ділянкою пропонуватимуть під неї готовий проект з повним пакетом документів. Тобто їм запропонують уже вирішений комплекс питань щодо права користування земельною ділянкою, узгоджену містобудівну та проектну документацію, врахування громадських інтересів у здійсненні будівництва чи реконструкції об'єкта інвестування.

Чесна і відкрита конкуренція може подолати корупційні схеми

Одним з основних ресурсів у будівельній сфері є земля, яку можна використати під будову. Багато дозвільних процедур пов'язані саме з відведенням землі.

Оскільки земля під будову є обмеженим ресурсом, ціна на який всякчас зростає, посилюється боротьба між забудовниками за цей ресурс. А корупція є тим інструментом, який дає змогу перемогти в цій боротьбі. Однак корупція як форма співпраці місцевого самоврядування з бізнесом під час вирішення земельних питань приносить вигоду лише окремим чиновникам і бізнесменам. Тимчасом як місто, громада і переважна більшість інвесторів від того тільки втрачають.

Тому важливим напрямом розвитку відносин у земельній і дозвільній сферах є формування конкурентного середовища. Конкуренція – чесна і відкрита – є засобом подолання корупції, підвищення ефективності

Тим часом

28–29 травня аналітик МЦПД з європейської інтеграції Наталія Шаповалова взяла участь у семінарі європейської мережі громадських організацій Migreurop, присвяченому екстерналізації міграційної політики ЄС. На семінарі, який відбувався у Словенії, обговорювалися питання поширення на східних і південних сусідів ЄС угод про реадмісію, функціонування центрів для утримання мігрантів, імплементації права на притулок, а також перспективи розширення діяльності мережі Migreurop у Східній Європі, зокрема в Україні.

Економісти МЦПД Ільдар Газізуллін і Ганна Чередниченко взяли участь у семінарі та прес-конференції проекту “Промислова реструктуризація в країнах СНД: досвід та уроки країн – нових членів Європейського Союзу”, що відбулися 17–18 травня в Москві.

використання та розподілу ресурсів, збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

Фізичним і юридичним особам забезпечуються рівні можливості одержання земельних ділянок для реалізації містобудівних та інвестиційних проектів на конкурентних засадах. Земельні ділянки для містобудівних потреб повинні надаватися в повній відповідності з генеральними планами, місцевими правилами забудови та іншою містобудівною документацією. Ця документація повинна розроблятися і прийматися прозоро, а також бути доступною для ознайомлення. ■

Українська будівельна асоціація об'єднує понад 100 організацій, що працюють на ринку нерухомості. 16 березня 2007 року УБА та МЦПД провели перший круглий стіл на тему “Як знизити ціни на житло: закон про громадські обговорення”.

За додатковою інформацією звертайтеся до Олександра Татаревського за телефоном (044) 484-4400 чи електронною поштою atatarevsky@icps.kiev.ua.

вісник центру є щотижневою публікацією Міжнародного центру перспективних досліджень, що розповсюджується електронною поштою. Якщо ви хочете бути внесеними до списку розсилання бюлетеня, надішліть інформацію про себе на адресу: marketing@icps.kiev.ua.

Редактор **вісника центру** Ольга Львова (olvova@icps.kiev.ua)
Телефон: (044) 484-4400.
Передрук матеріалів дозволено з відома Центру.

Міжнародний центр перспективних досліджень – незалежна дослідницька організація, що має на меті інтелектуальну підтримку процесу ухвалення політичних рішень в Україні.

Директор Центру Володимир Нікітін.

Адреса: вул. Пимоненка, 13а, Київ, Україна, 04050
Телефон: (044) 484-4400. Факс: (044) 484-4402
Web: <http://www.icps.com.ua/>