

Доповідь

голови громадської ради ринку нерухомості Мойсола П.Л. щодо удосконалення Порядку пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Миколаєва.

Пайову участь забудовників у м. Миколаєві визначається рішенням Миколаївської міської ради від 25.08.2011 р. «Про затвердження Порядку пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Миколаєва».

Пайову участь забудовників визначає ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», підписаного Президентом України в 2011 р. Ситуація в будівельній галузі під час підготовки цього Закону та теперішня суттєво відрізняються. Раніше міська влада володіла запасами земель комунальної власності, які згідно із законодавством безплатно надавалися для будівництва нових об'єктів. Умови з підключення інженерних комунікацій затверджувалися технічною комісією при головному управлінні містобудування й архітектури, тобто підконтрольною органам місцевого самоврядування. Ще десять років тому бюджет м. Миколаєва був у рази менший, ніж сьогодні. Тоді був необхідний механізм, що дозволяв би збільшувати статті доходів, і пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту відповідала тогочасним реаліям, хоча виникали питання щодо її розміру та використання коштів, отриманих від забудовників. За останні роки життя змінилося, причому не на краще для забудовників.

Поступово постачальники електроенергії, газу перетворилися на приватні підприємства, стали, по суті, монополістами. Вплив міської влади на ці компанії з роками зменшувався, і сьогодні він практично не відчувається. Отримуючи в цих організаціях технічні умови, будівельники змушені платити й на їх розвиток, і на капіталізацію, а також в інтересах окремих осіб. У комунальній власності м. Миколаєва залишається МКП «Миколаївводоканал», хоча тарифи йому погоджує НКРЕКП, тобто ще одна компанія-монополіст.

У результаті приватизації землі міська влада опинилася обмеженою у своїх можливостях з відведення земельних ділянок під забудову. Все частіше забудовникам доводиться викупати об'єкти нерухомості з їх наступним знесенням для будівництва нових об'єктів. Так, наприклад, було при будівництві ЖК «Адмірал». А освоєння незайнятих територій міста призводить до витрат на будівництво нових інженерних мереж і комунікацій.

Якщо порівнювати 3 млрд 267,3 млн грн. доходів і суму сплаченого пайового внеску за 2016 р. – 2,7 млн грн. (0,08%), то можна зробити висновок про те, що його актуальність для бюджету м. Миколаєва втрачена.

017 №1

Але разом із іншими витратами будівельників це призводить до подорожчання будівельної продукції, збільшення вартості 1 кв. м житла та ускладнює реалізацію збудованих об'єктів.

До цього слід додати зміни в Податковому законодавстві - податок на нерухомість. Власники нерухомості стали платниками податків. А це негативно вплинуло на бажання інвестувати в об'єкти нерухомості.

Доцільність зміни пайового внеску диктують нові обставини в житті українців і городян. Збільшення міграції за кордон, падіння рівня життя й купівельної здатності, зниження попиту на купівлю нерухомості. Усе це відбилося на ринку нерухомості Миколаєва й відповідно на будівельній галузі міста.

Тому сьогодні миколаївські будівельники опинилися в дуже складному фінансовому становищі. Криза в цій галузі вплине й на місцевий бюджет через надходження від заробітної плати працівників. А заробітна плата - серед головних джерел наповнення бюджету Миколаєва.

Слід нагадати, що ще в 2016 р. Кабмін схвалив законопроект про скасування пайового внеску. Але у зв'язку з рядом обставин він не був підтриманий у парламенті народними депутатами України весною 2017 р. Уряд не відмовився від цієї ініціативи й у червні вніс новий законопроект про скасування ст. 40 Закону «Про містобудівну діяльність».

Відповідно до чинної редакції Закону за місцевими депутатами залишається «порядок залучення, розрахунку розміру й використання коштів пайової участі в розвитку інфраструктури населеного пункту». Тому в депутатів Миколаївської міської ради є шанс прийняти рішення з випередженням рішення народних депутатів.

З урахуванням вищезазначеного з метою покращення інвестиційного клімату в м. Миколаєві, підтримки будівельної галузі депутатам міської ради пропонується розглянути проект рішення про внесення змін до рішення Миколаївської міської ради від 25.08.2011 р. «Про затвердження Порядку пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Миколаєва», в якому:

1. Розмір пайової участі замовників будівництва визначити на рівні 0%.
2. Кошти, які забудовники сплатили й сплачують за договором з міською радою, спрямовувати за місцем будівництва ними об'єктів.