

№ 179/09

від «17» вересня 2015 р.

Голові
Комітету Верховної Ради України
з питань будівництва, містобудування
і житлово – комунального господарства

Скуратовському С.І.

Щодо проекту Закону України «Про внесення змін до статті 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (щодо підтвердження наявності коштів для забезпечення виконання кошторису об'єктів будівництва)» (реєстр. № 2459а від 28.07.2015), внесеного народним депутатом України І.О. Єфремовою

Шановний Сергію Івановичу!

Однією зі стратегічних задач Конфедерації будівельників України (далі – КБУ) в є захист забудовників та недопущення погіршення стану галузі будівництва в цілому. Тому одним з векторів роботи КБУ є аналіз законодавчих ініціатив, що зачіпають процес створення об'єктів нерухомості в Україні.

Проаналізувавши положення проекту Закону України «Про внесення змін до статті 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (щодо підтвердження наявності коштів для забезпечення виконання кошторису об'єктів будівництва)» (реєстр. № 2459а від 28.07.2015), внесеного народним депутатом України І.О. Єфремовою (далі – проект Закону), КБУ дійшла висновку про те, що його положення можуть суттєво зашкодити розвитку будівельної галузі.

Як зазначено у пояснювальній записці до проекту Закону, основною його метою є «захист інтересів громадян України, які інвестують свої кошти в об'єкти будівництва, що належать до IV і V категорій складності.»

Проте, встановлення в законодавстві заборони надання дозволу на виконання будівельних робіт через відсутність коштів на виконання кошторису об'єкта будівництва, може призвести до різкого зупинення темпів спорудження об'єктів нерухомості, яке і без того стрімко знижується починаючи з 2011 року.

Фактично пропонується нівелювати в законодавстві України інститут інвестування у будівництво нерухомого майна.

Так, згідно з частинами першою та другою статті 1 Закону України «Про інвестиційну діяльність» інвестиціями є всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (доход) або досягається соціальний ефект. До таких цінностей віднесено зокрема нерухоме майно (будинки, споруди, устаткування та інші матеріальні цінності).

Цей інститут є взаємокорисним як для інвесторів – осіб, які мають змогу отримати нерухоме майно у власність на етапі початку будівництва за доступною ціною, так і для забудовників, які маючи певну частину коштів отримують змогу його продовжувати за кошти, отримані в результаті залучення інвестицій.

КБУ вважає, що захист інвесторів нерухомості, особливо житлової, має вкрай важливе значення, проте має досягатися не у такий спосіб, який запропонований у проекті Закону.

Хочемо застерегти, що прийняття проекту Закону матиме як раз таки протилежний ефект від задекларованого у пояснювальній записці до нього: значне зниження кількості забудовників, як наслідок - зниження конкурентного середовища між ними, що фактично зруйнує ринок нерухомого майна.

З повагою,

Президент

підпис

Лев Парцхаладзе