

Зенон МИХЛИК,
журналіст

Чи розв'яжемо гордіїв вузол у плануванні територій?

У політиці сталого просторового розвитку Рада Європи визначила три обов'язкові ключові моменти: наявність легітимних демократичних органів влади, високі стандарти адмінпрактики та активна участь громади у плануванні території. На жаль, в Україні, як засвідчує статистика, 82 відсотки громад не мають відповідної планувальної документації, яка відповідає б нинішнім реаліям. Генплани населених пунктів розроблено ще у 60–70-х роках минулого століття, тож вони безнадійно застаріли. Як рухатися далі без інструменту просторового планування, від якого залежить соціально-економічний поступ сіл?

47

Саме навколо цих питань розгорнулася основна дискусія під час недавньої всеукраїнської конференції «Захист соціальних та економічних прав громадян при здійсненні територіального планування розвитку сільських громад», що відбулася в Тернополі. «Що заважає Україні мати такий інструмент, невже питання лише у грошах?» – запитував експерт Володимир Купрій, директор проекту «Плануємо громадою», який реалізується за підтримки Євросоюзу.

– Грошей на всіх не вистачить, і держава їх не дасть, – запевнив директор Інституту громадянського суспільства Анатолій Ткачук. – У бюджеті на 2011 рік передбачено декілька субвенцій на соціально-економічний розвиток регіонів. Одна з них – 1 мільярд 150 мільйонів гривень. Проте в бюджеті не зафіксовано (вперше!), які конкретні суми передбачені для кожної області. Тобто розподіл відбуватиметься в ручному режимі. Друга субвенція – 900 мільйонів гривень – призначена для соціально-економічного розвитку Автономної Республіки Крим. Отже, для всієї України – 1 мільярд 150 мільйонів гривень, а для Криму – 900 мільйонів. Цікава пропорція! Третя субвенція – 875 мільйонів гривень, однак розподілена вона так, що 11 областей не отримають жодної копійки, зате «провідна» – 510 мільйонів.

Такі-от цифри й факти, тому сподіватися місцевим громадам, що вже завтра з'являться потрібні кошти, не варто. Слід розвивати власну ресурсну базу. А для цього потрібний бізнес, який сплачував би податки. Та чи прийде він на ту чи іншу територію, якщо й досі його можуть... знищити? З різних причин. Наприклад, не там побудував об'єкт, де треба. Щоб убезпечитися від таких «несподіванок», потрібно розробити й затвердити місто-

будівну документацію, яка чітко визначає: це – промислова зона, це – рекреаційна, а це – для індивідуальної забудови. Лише тоді можна очікувати на приплив нового ресурсу для розвитку.

Та ось парадокс: у багатьох селах, особливо супутниках великих міст, виявляється, вже немає вільної території для бізнесу. Хоча кожен сільський населений пункт і «приріс» у середньому на 600–800 гектарів. Землю роздали переважно під індивідуальну забудову, не запланувавши, де в майбутньому можна буде розмістити виробництво, котре сплачуватиме податки в місцевий бюджет. Цю проблему мають так звані багаті села. Скажімо, під Києвом, де сотка землі коштує 10–15 тисяч доларів, можна побачити напівзруйновані школи. Місцева влада виправдовується: мовляв, грошей немає, адже бюджет дотаційний. Від приватизованих соток користі також нема – під індивідуальне будівництво роздали 70 тисяч ділянок, і тільки на 5 відсотках зводяться будівлі. Решта землі, яка могла б дати потужний поштовх для соціально-економічного розвитку сіл, просто законсервована.

Теза, що земля – останній наш ресурс, тому потребує дбайливого, господарського ставлення, домінувала на конференції. Шкода, що лише нині по-справжньому це усвідомлюємо.

Узяти для прикладу Дністер – спільний ресурс для кількох областей, якими він протікає. Якби належно облаштувати його бережну рекреаційну територію, то... Але вона для цього не зарезервована. На жаль, запізнилися: все вже роздано, розпродано. А чи виграли од того тамтешні села? Ось чому наперед треба планувати й, головне, зафіксувати у відповідній документації, як розвиватиметься

область, район чи окрема територіальна громада.

Раніше субвенція на соціально-економічний розвиток території давала змогу отримати кошти на розробку містобудівної документації. Проте мало хто з цього скористався. А от декотрі нечисті на руку чиновники не втратили нагоди: відсутність генпланів відкрила їм можливість виділяти землю на свій розсуд. Звісно, місцеві бюджети від тих обробок не розбагатіли.

Утім, громада може відстояти своє. Ось характерний приклад. У Байківцях, що під Тернополем, новий генплан села розробили раніше, аніж до цього подумалася міська влада. І коли в місті постало питання про будівництво об'їзної дороги через територію сільської ради, тамтешня громада мала підстави заявити: це – наша власність, тож давайте діяти так, щоб наш інтерес мали перевагу. І міськрада Тернополя, яка раніше безперешкодно здійснювала такі «експансії», мусила дослухатися до вимог громади. Отримали Байківці вигоду також від того, що «впустили» на свою територію німецьку фірму «Фольксваген»: доходи раніше дотаційного бюджету сільської ради зросли майже вдесятеро, сягнувши 2,5 мільйона гривень.

– Ініціативи виходили від сільського голови Анатолія Кулика, який бачить шляхи реалізації потенціалу населеного пункту, – наголошує заступник головного архітектора області Володимир Харченко. – Колись він очолював місцеве господарство, потім побував на заробітках за кордоном, де й придивився, як організоване життя тамтешніх громад. Згодом, коли повернувся додому, його обрали головою села. Розпочав роботу з того, що заявив керівництву Тернопільського району про намір змінити межі населеного пункту. Коштами на виготовлення генплану допоміг іно-

земний інвестор – «Фольксваген», бо наміри та дії сільського голови були зрозумілі й прозорі. Коли виготовили генплан, територія села значно збільшилася за рахунок земель, розташованих за його межами. Зріс також інвестиційний потенціал приміських Байківців, адже поряд – усі життєво необхідні комунікації. У результаті село з населенням 2 тисячі осіб переростає в місто-супутник обласного центру. Прогнозується, що в Байківцях проживатиме щонайменше 20 тисяч осіб.

Хоч як прикро, таких прикладів небагато. Річ у тім, що виготовити містобудівну документацію без державної підтримки громадам «малопривабливих» для інвесторів насе-

лених пунктів не під силу. Щоправда, дехто з допомогою громадських організацій усе ж роздобуває необхідні кошти від європейських фондаций. Але таких – одиниці.

На думку багатьох учасників конференції, причина «паралічу» генпланів полягає не лише в безгрошів'ї сільських рад, уповноважених їх розробляти. Очевидне й небажання органів державної влади створювати такі документи, де відображено реальну картину наявності ресурсів, заплановано розвиток території. Чому? Та тому, що перерозподіл майна та землі триває... А це, звісно, не потребує якихось публічних заходів із залученням громадськості.

– У зв'язку з цим викликають сумніви деякі положення нового закону про містобудівну діяльність, де, зокрема, записано, що порядок громадських слухань має визначати уряд, – зауважив Анатолій Ткачук. – Як на мене, це антиконституційно. Адже кожний населений пункт унікальний, тому місцеві ради відповідно до закону про місцеве самоврядування мають приймати таке рішення.

До речі, це викликало стурбованість і окремих громадських організацій: згаданий закон усуває мешканців від вирішення питання про майбутню долю населених пунктів, чим звужує права і свободи громадян.

Іпотечне будівництво – на приколі

Юрій ПОТАШНИЙ

Типова ознака сучасної України – недобудови, котрі впадають в око передусім у великих містах. Іноземці, приїхавши до нас на Євро-2012, напевне подивуються бетонним каркасам у середмістях. Невтаємничим насправді складно зрозуміти, чому будівельники, не завершивши справи, подалися геть. Причина проста: у замовника забракло грошей.

Найчастіше винними в будівельному колапсі роблять банкірів, котрі правлять за кредити захмарні відсотки. Прем'єр-міністр М. Азаров на нещодавніх загальних зборах будівельників закликав Національний банк України (НБУ) якомога швидше вилікувати «кредитну дистрофію». Мовляв, слід знизити ставку за кредитами – з нинішніх 18–20 до 12 відсотків – бодай для окремих інвестиційних проектів. Голова уряду зауважив, що цьогоріч із державного бюджету на іпотечне кредитування виділено лише мільярд гривень, а ось уже наступного року фінансування зросте вдесятеро.

Цифри підтверджують, що грошей у банках не бракує: лише в касах готівкою лежить 15 мільярдів, а на коррахунках – ще 16 мільярдів гривень. Водночас банки вклали 14 мільярдів у депозитні сертифікати НБУ й 63 мільярди – в облігації внутрішньої державної позики. А ось іпотечне будівництво інвестувати не хочуть.

– Ліквідність у гривні банківської системи досить велика, але банки скеровують ці ресурси не на кредитування реального сектору економіки, а в державні цінні папери, монетарні інструменти НБУ. Знову зростає споживче короткострокове кредитування за ставками,

що значно вищі за іпотеку, – каже директор департаменту з управління валютними резервами НБУ **Олександр ДУБИХВІСТ**.

За словами чиновника, для зниження вартості іпотечних кредитів необхідно ширше застосовувати плаваючу ставку за кредитом. Якщо нині фіксована ставка дорівнює 20 відсоткам, то плаваюча – 16. Проте такий захід не може істотно вплинути на ринок іпотечного будівництва. Тепер складно знайти людей, які були б готові купувати житло за європейськими цінами, водночас сплачуючи непристойно високі відсотки за кредит. Доспекулювалися вже до того, що квартира в Києві коштує дорожче, ніж у Берліні чи Вашингтоні.

Про європейський досвід розв'язання квартирної проблеми розповідає в соціальних мережах **Павло САДОХА, голова Спілки українців у Португалії**, котру вважають найбільшій країною Євро-союзу: «Ми з дружиною взяли кредит на 39 років і купили помешкання в Лісабоні. Кредитна ставка – 1,8 відсотка. Прогнозують, що до 2013 року вона зросте до 4 відсотків. Однак виплатити кредит нам під силу, бо щомісячні внески не становлять навіть третини нашого сукупного доходу».

Про такі умови кредитування в Україні годі мріяти. Тож 4 тисячі об'єктів незавершеного житлового будівництва безнадійно завмерли, адже понад 60 відсотків новобудов фінансувалися коштом громадян, зокрема за рахунок узятих кредитів. Самі забудовники не ладні впрягтися в боргове ярмо.

У Мінрегіонбуді щодо майбутнього будівельної галузі налаштовані оптимістично, адже ще торік Верховна Рада ухвалила законодавчі зміни, якими вдосконалено державне регулювання у сфері житлового будівництва.

– Зміни стосуються всіх етапів містобудівної діяльності: отримання земельних ділянок, проектуван-

11 травня на засіданні Кабінету Міністрів України прийнято рішення збільшити статутний капітал Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву на **31 мільйон гривень – до 91,35 мільйона**. Із цих коштів надаватимуть пільгові довгострокові кредити молодим сім'ям (віком до 35 років включно), які перебувають на квартирному обліку. Нині кредитна ставка позики дорівнює 10,75 відсотка.