

## Будівництво на межі колапсу: Чому ДАБІ — найбільш корумпований орган країни, досі працює

Чому обіцяна **Зеленським** реформа сфери контролю за будівництвом **провалилась**, хто продовжує «наглядати» за Державною архітектурно-будівельною інспекцією та збирати хабарі з ринку.

\*\*\*

Нуль декларацій про готовність до експлуатації багатоквартирних будинків у Києві видала Державна архітектурно-будівельна інспекція (ДАБІ) за вересень-жовтень 2020 року. За цей же період орган, який пів року перебуває в процесі ліквідації, відмовив у введенні в експлуатацію 17 об'єктів столичної нерухомості.

13 березня, за два тижні до введення тотального карантину, президент Володимир Зеленський на виїзному засіданні уряду заявив: «Скажу зараз три слова, на які чекав весь будівельний бізнес. Ми ліквідуємо ДАБІ». Відповідні рішення Кабінет міністрів **ухвалив** того ж дня.

Натомість уряд створив три органи:

- 1) Державну інспекцію містобудування (ДІМ),
- 2) Державну сервісну службу містобудування (ДССМ) та
- 3) Державне агентство з технічного регулювання у містобудуванні (ДАТРМ), які повинні були перебрати функції архітектурно-будівельного контролю та нагляду.

Хоча ДАБІ перебуває в процесі ліквідації, повноваження з видачі дозволів на початок будівництва і сертифікатів готовності будинків залишається в інспекції до завершення утворення ДССМ. Штат останньої лише формується.

*«Процес отримання державних послуг буде прозорим і зручним, з мінімальним впливом чиновників», – пообіцяв у березні **Зеленський**. Утім, ситуація з корупцією у сфері нагляду за будівництвом лише погіршилася.*

Співрозмовники ЕП стверджують, що **схема «5 доларів за квадратний метр» (стільки забудовники платили за дозвільні документи на початку**

будівництва і стільки ж – за документи про введення об'єкта в експлуатацію) перетворилася на «15 доларів», але навіть це не завжди допомагає вирішити питання.

З березня 2020 нові органи державного контролю та нагляду у сфері будівництва очолюють особи, афілійовані з колишніми неформальними наглядачами та зацікавленими гравцями.

*Прикладом наслідків бездіяльності ДАБІ стала затримка у видачі дозволів на об'єкти президентського проєкту «Велике будівництво».*

Крім того, зараз ДАБІ ухвалює рішення, які суперечать законодавству.

Учасники ринку кажуть, що події навколо реформи державного нагляду у сфері будівництва є головною перешкодою для роботи галузі, яка показала найбільше зростання у 2019 році та залишається в плюсі навіть під час кризи 2020 року.

1. Чому сфера будівництва опинилася на межі колапсу?
2. Хто «наглядає» за ДАБІ?
3. Які кроки допоможуть врегулювати конфлікт і до чого тут Саакашвілі?

## 1. Псевдореформа блокує будівельну галузь

Член парламентського комітету з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Олег Дунда на форумі «Будівництво і девелопмент» розповів про свій діалог з одним з колишніх керівників ДАБІ про корупцію в структурі.

*«Я у нього запитав: «Що ви робите? Навіщо встановили такі правила?». На що отримав відповідь: «Тобі не подобається? Іди в інше ДАБІ». Я кажу: «Іншого ДАБІ немає». А він мені: «Отож». За словами Дунди, монополія у видачі дозвільних документів породила те «корупційне кубло», яке досі існує в галузі.*

Найгучнішим випадком корупційності ДАБІ в останні місяці народна депутатка Олена Шуляк називає кейс з найбільшим житловим комплексом «Укрбуду» «Чарівне місто», що в жовтні 2020 року перейшов до «Київміськбуду».

*«Процес відновлення будівельних робіт має бути формально узаконений шляхом внесення змін до раніше отриманих дозволів, але ДАБІ їх не вносить. Це робота на дві хвилини, але її чомусь серйозно*

розтягують в часі. Практика показує, що таке роблять для отримання неправомірної вигоди», – каже Шуляк.

У результаті інвестори «Чарівного міста», які ще не оговталися від банкрутства «Укрбуду», стикаються з новими затримками.

У вересні у Верховній Раді почала роботу тимчасова слідча комісія (ТСК) з питань розслідування фактів корупції в органах державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду. Головою ТСК став Андрій Пузійчук. За його словами, під виглядом реформи ДАБІ повністю блокується робота галузі.

*«Корупція в ДАБІ досягла нечуваних масштабів. Добросовісні компанії не можуть отримати дозволи на будівництво і на введення об'єктів в експлуатацію. Зате створені «тепличні» умови для незаконних забудов. Наразі ДАБІ не має повноважень зупиняти роботи на таких об'єктах», – заявив Пузійчук.*

Народний депутат Іван Юнаков додає, що ДАБІ передала опрацювання документів щодо об'єктів СС2 і СС3 (об'єкти з найвищою категорією складності) у Київ, створивши таким чином «єдине вікно» (ДАБІ ліквідувала регіональні підрозділи, усі звернення опрацьовуються у центральному апараті).

Генеральний директор промислово-будівельної групи «Ковальська» Сергій Пилипенко нагадує, що зміни буксують через відсутність концепції реформи.

*«Концепцію, яку презентували президент та прем'єр навесні, ринок уже не сприймає. Ми втрачаємо час. Будуть втрати, які ми відчуємо вже у 2021 році: невидані дозволи, нездані об'єкти», – заявив він.*

За даними Державної податкової служби, у 2019 році компанії, які займаються будівництвом, переказали до державного та місцевого бюджетів понад 10,8 млрд грн. За дев'ять місяців 2020 року сума становила 7,8 млрд грн.

## 2. Хто став на заваді реформі

Чому реформа однієї з найбільш корумпованих структур держави заглухла попри те, що її взяли під контроль перші особи держави? На думку Юнакова, спротив реформі створюють особи, зацікавлені в існуванні схем.

*«Існує багато зацікавлених осіб і тіньових структур, які роблять все для збереження налагоджених схем. Оскільки реформа не рухається і тарифи ростуть, вони вже залучили до співпраці деяких реформаторів», – каже депутат.*

В інтерв'ю ЕП Юнаков [розповідав](#), що в останні п'ять років у ДАБІ йшла боротьба між двома групами: братів [Горових](#) та Олексія [Кудрявцева](#). Юрій Горовий був «смотрящим» за ДАБІ та Держгеокадастром за прем'єр-міністра Володимира Гройсмана, а Кудрявцев очолював ДАБІ у 2015-2018 роках.

*«Ці дві групи воювали між собою. Якщо когось знімали з посади, значить, друга група перемагала», – запевняв [Юнаков](#).*

Однак [Кудрявцев](#) у коментарі ЕП [спростовував](#) звинувачення на свою адресу. [Шуляк](#) додає, що групи впливу на будівельному ринку існують досі, і їх багато.

У березні уряд призначив керівником та водночас ліквідатором ДАБІ Юрія [Васильченка](#). У травні його перевели керувати Державною інспекцією містобудування. Тимчасовим в. о. голови ДАБІ став Богдан [Федоренко](#).

У жовтні на засіданні ТСК депутати отримали інформацію, що [Васильченко](#) з ДІМ та [Федоренко](#) з ДАБІ періодично зустрічаються з Олександром [Сергієнком](#) – колишнім співробітником ДАБІ, якого учасники ринку називали людиною [Кудрявцева](#) і приписували йому створення корупційних схем в інспекції.

21 жовтня СБУ провела обшуки в ДАБІ і [звинуватила](#) її посадовців у масштабній незаконній видачі будівельним компаніям дозвільних документів та сертифікатів готовності об'єктів. Для проведення обшуків фігуранти справи використовували підконтрольні «консалтингові» комерційні структури.

Приватні компанії виступали посередниками між забудовниками та посадовцями ДАБІ під час їх переговорів щодо отримання документів.

22 жовтня уряд [відсторонив](#) з посади [Федоренка](#) і звільнив [Васильченка](#) разом з головою Державної сервісної служби містобудування Олексієм [Башкіровим](#). Секретар ТСК [Юнаков](#) каже, що обшуки СБУ та звільнення керівного складу органів нагляду та контролю суттєво похитнули впевненість «схематозників».

*«Галузь заблокована. За чутками, тіньові бек-офіси кілька тижнів не працюють. Усі чекають, чим закінчатся останні події з обшуками і звільненнями перших осіб органів архітектурно-будівельного контролю», – заявив депутат Юнаков.*

### 3. Фактор Офісу президента

Коли на кону стоїть великий шматок будівельного пирога, у процес залучені не тільки чиновники середньої ланки, а й ключові особи держави.

Чистки в галузевих органах відбулися паралельно із звільненням Сергія Трофімова з посади заступника голови Офісу президента. Саме він відповідав в ОП за будівельну галузь, територіальний розвиток та Мінрегіонбуд.

Попередній перерозподіл відповідальних у сфері нагляду та контролю за будівництвом відбувся після звільнення голови Офісу президента Андрія Богдана та прем'єр-міністра Олексія Гончарука в лютому 2020 року.

Чи пов'язане звільнення Трофімова з кадровими чистками в ДАБІ? Юнаков припустив таку ймовірність. Шуляк відповіла, що не володіє такою інформацією. За словами Юнакова, перерозподіл сил серед груп впливу буде відбуватися доти, доки не буде проведена якісна реформа на будівельному ринку.

### 4. Що пропонується

Уряд визнає наявність проблеми з реформою ДАБІ.

*«Процес реформування затягнувся... Сталося так внаслідок низки обставин, серед яких – значна кількість відповідальних та учасників, невідповідність законодавчої бази, величезний спротив старій системи, певні кадрові питання», – заявив міністр розвитку громад і територій Олексій Чернишов.*

Оскільки реформа провалена, депутати пропонують уряду скасувати постанови про ліквідацію ДАБІ та створення трьох органів. Депутати переконують, що це рішення буде тимчасовим і не гратиме на руку корупціонерам.

*«Постанови ухвалені всупереч закону «Про регулювання містобудівної діяльності». ТСК не змогла з'ясувати, де перебувають новостворені організації. У них немає навіть номерів телефонів», – бідкається голова комісії Пузійчук.*

Після цього пропонується провести прозорий конкурс на голову ДАБІ. Інспекцію повинен очолити незалежний та фаховий керівник. Депутати ініціюють зустріч з прем'єром Денисом Шмигалем, щоб визначити подальші кроки в реформі ДАБІ.

Депутати пропонуватимуть уряду передати функції будівельного контролю в приватні руки. Цю концепцію розробив Офіс простих рішень та результатів, очолюваний Михаїлом Саакашвілі. Її погодили на Національній раді реформ.

*«Законопроект передбачає створення інституту юридичних осіб для будівельного контролю. Серед інших нововведень – перехід на єдине вікно для погодження будівельної документації», – розповідає експерт офісу Марія Ірговіч. Текст проекту закону поки що не представлений.*

Експерт Офісу простих рішень та результатів Георгій Цхакая зазначив, що послугами третіх осіб у галузі регулювання будівництва користуються 93 країни із 190, охоплених програмою Doing Business. «Там, де приватні руки, там немає монополій», – заявив Саакашвілі на засіданні Нацради реформ.

*Ініціативу підтримали і депутати, і забудовники. «Ми виступаємо за відсутність центральних органів влади, які «стрижуть нашу будівельну вівцю». На ній уже вовни не залишилося», – каже Пилипенко.*

*Юнаков пропонує дивитися на проблему ширше: «Один з виходів – створення суспільного договору між усіма стейкхолдерами: суспільством, бізнесом, державою, банками та страховими компаніями. Із системою стримувань і противаг. Але ми повинні розуміти, що це має бути підкріплено правильною і повною містобудівною документацією і сучасними будівельними нормами».*

*Тимчасом Мінцифри створило реєстр будівельної діяльності. «Ми не змогли знайти реєстр будівельної діяльності, коли зайнялися питанням корупції в галузі. Реєстр перебував за кордоном у приватних руках. Його власники розробили скрипт, який автоматично розумів, у кого можна брати гроші, а в кого – ні», – розповів міністр цифрової трансформації Михайло Федоров.*

*«Ми забрали реєстр в Україну, додали можливість без участі чиновника повідомляти про початок робіт, але згодом зрозуміли, що в реєстрі змінюються дані. Не могли зафіксувати, у кого ще є доступ до реєстру, тому ми його «вбили» і з 5 жовтня запустили новий реєстр.*

*Тепер зміни в нього вносяться тільки за допомогою електронного ключа», – заявив Федоров.*