

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ РОСТА ИНВЕСТИЦИЙ В ИНФРАСТРУКТУРУ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ УКРАИНЫ

1. Основные проблемы в реализации бизнес-проектов в территориальных громадах:

- недостаточная роль органов местной власти в формировании бизнес-проектов;
- недостаточная роль общественности (широкое участие членов территориальных громад) в формировании бизнес-проектов;
- отсутствие партнерства инвесторов и органов местной власти в формировании бизнес-проектов. Коррупционная составляющая и неэффективное взаимодействие;
- проблемы земельных отношений.

На фоне выше перечисленных проблем возникают следующие перекосы в инвестиционных процессах развития территориальных громад, в частности в инвестировании в недвижимость. Результатом часто является:

1. Строительство объектов недвижимости с само захватом земли или частичным само захватом земли.
2. Строительство объектов недвижимости на земельных участках с несоответствующим целевым назначением.
3. Строительство объектов недвижимости без разрешительных документов.
4. Строительство объектов недвижимости с отклонениями от разрешительных документов и строительных норм и правил.
5. Строительство объектов недвижимости с отклонениями от разрешительных документов без нарушения строительных норм и правил относительно градостроительных, объемно-планировочных и конструктивных решений.

Часто такие инвестиционные решения не учитывают интересы членов территориальной громады, нарушают планы территориальной громады, ведут к потерям (неэффективному использованию) материальных и финансовых ресурсов. Ввод в эксплуатацию подобных объектов затягивается на длительное время в том числе и на годы. Иногда объекты демонтируются, иногда «узакониваются» по непрозрачным схемам с большой вероятностью коррупционной составляющей. Кроме демонтажа проблемных объектов отсутствует четко определенная схема их ввода в эксплуатацию (законодательство и подзаконные акты).

Для понимания процесса формирования вышеперечисленных объектов недвижимости рассмотрим структуру функционирования бизнес-проекта (строительства объектов недвижимости в территориальной громаде).

Структурными элементами бизнес-проекта являются:

- члены территориальной громады (все жители) территориального образования. Согласно Конституции Украины [1] раздел 1, статья 5 *«Украина является республикой. Носителем суверенитета и единственным источником власти в Украине является народ. Народ осуществляет власть непосредственно и через органы государственной власти и органы местного самоуправления»*. Согласно Закона Украины «О местном самоуправлении в Украине» [2] раздел 1 Статья 2. *«Понятие местного самоуправления. Местное самоуправление в Украине – это гарантированное государством право и реальная способность территориальной громады — жителей села или добровольного объединения в сельскую громаду жителей нескольких сел, поселка, города — самостоятельно или под ответственность органов и должностных лиц местного самоуправления решать вопросы местного значения в пределах Конституции и законов Украины»*;

- законодательство страны;
- планы развития территориальных громад;
- земельные ресурсы;
- сырьевые ресурсы;
- материальные ресурсы;
- финансовые ресурсы (финансисты);
- инвесторы (часто инвесторы являются финансистами);

- исполнители бизнес-проекта (трудовые и интеллектуальные ресурсы);
- местные власти (административный ресурс).

Часто потенциальный инвестор, имеющий определенные инвестиционные ресурсы, но не имеющий доступа к земельным ресурсам, руководствуясь вполне нормальными принципами (вложить инвестиции в территориальную громаду и получить максимально возможную законную прибыль) идет на риск, вкладывая ресурсы в бизнес-проекты имеющие земельно-правовые проблемы.

Только при полноценном взаимодействии всех структурных элементов бизнес-проекта возможно достижение оптимальных результатов учитывающих интересы членов территориальной громады, инвесторов, финансистов, исполнителей, местной власти и граждан всей страны.

2. Принципы, лежащие в основе решения накопившихся проблем.

При решении накопившихся проблем (приведения в соответствие с законодательством и планами территориальных громад проблемных объектов недвижимости)предлагается алгоритм решения на основе следующих принципов:

- стремление к учету интересов всех участников инвестиционного процесса. В построенный объект недвижимости вложены значительные материальные и финансовые ресурсы. Снос всех построенных проблемных объектов недвижимости приведет к значительным потерям для инвесторов, финансистов, территориальной громады и страны;

- дифференцированный подход к решению проблемы. Снос объекта, национализация с компенсацией, выполнение мероприятий по приведению объекта в соответствие с законодательством, местной градостроительной документацией, строительными нормами и стандартами;

- решение дальнейшей судьбы проблемных построенных объектов недвижимости должно приниматься на основе разработанных четко определенных критериев для их классификации;

- выявление объектов создающих опасность для жизнедеятельности людей, экологии, для объектов культурного наследия и устранить данную

опасность не представляется возможным. Данные объекты подлежат сносу;

- анализ возможности устранения технических проблем и приведения объекта к требованиям законодательства, строительным нормам и правилам и местной градостроительной документации. Устранение проблем с возмещением всех потерь и затрат территориальной громаде в том числе за изменение целевого назначения земли, за изменение технической и разрешительной документации, а также с учетом всех затрат инвестора;

- для предотвращения проблем при реализации бизнес-проекта в будущем разработка механизма формирования и функционирования бизнес-проекта по созданию объекта недвижимости или целостного имущественного комплекса в соответствии с учетом взаимодействия всех структурных элементов инвестиционного процесса и учете интересов всех участников инвестиционного процесса;

- разрабатываемый механизм формирования и функционирования бизнес-проекта должен формировать бизнес-проект без несоответствий интересам территориальной громады и проблем при вводе в эксплуатацию.

Следует рассмотреть ситуацию когда территориальная громада или государство нуждаются в построенных объектах недвижимости (жилые здания, объекты инженерной инфраструктуры и т.д.) имеющие значительные нарушения земельно-правовых вопросов. Данные объекты могут быть признаны коммунальной или государственной собственностью с возмещением застройщику стоимости строительства по усредненной стоимости строительства 1 кв.м. недвижимости в соответствии с нормативными показателями согласно законодательства за минусом затрат на приведение объекта в соответствие с градостроительными нормами, градостроительной и технической документацией, оформлением правоустанавливающих документов.

3. Уровни, на которых должны выполняться мероприятия по созданию благоприятного климата для развития инвестиционных процессов в стране.

- законодательный уровень;
- на уровне центральной исполнительной власти;

- на уровне территориальных громад

4. Законодательный уровень и уровень центральной исполнительной власти в создании благоприятного инвестиционного климата и борьбой с коррупцией.

Есть политическая воля руководства страны в создании благоприятного инвестиционного климата. Так же имеется международная поддержка руководства страны. Принимаются новые законы. Издаются новые подзаконные акты. Создаются новые контролирующие органы.

Уровень законодательный и центральной исполнительной власти в создании благоприятного инвестиционного климата являются важнейшими составляющими решения задачи. Однако без создания благоприятных условий на местном уровне решение задачи в целом имеет значительные проблемы.

Задача не только контролировать, пресекать и наказывать, но и прежде всего создать условия при которых интересно, выгодно и комфортно работать всем участникам инвестиционного процесса в территориальных образованиях (инвесторы, исполнители, местное руководство, члены территориальных громад, все заинтересованные лица).

5. Принципы управления инвестиционными ресурсами в развитии территориальных образований Украины.

Во-первых, все ресурсы должны быть задействованы в инвестиционном процессе. Ресурс, задействованный в инвестиционном процессе, является активом со знаком «плюс» приносящем положительный эффект. Ресурс, не задействованный в инвестиционном процессе, является активом не приносящим эффект.

Во-вторых, ресурсы, планируемые в перспективе к использованию в государственных или местных программах развития, до начала реализации данных программ временно должны быть задействованы в инвестиционном процессе на договорных отношениях без изменения прав собственности на них.

В третьих, ресурсы, не планируемые в перспективе к использованию в государственных или местных программах развития, должны быть задействованы в инвестиционном процессе с возможным изменением прав собственности на них.

В-четвертых, все ресурсы должны быть использованы наилучшим наиболее эффективным способом, не противоречить общегосударственным и местным программам развития и не создавать отрицательный социальный эффект.

В-пятых, использование ресурса в реализации краткосрочных программ не должно наносить ущерб экономике громады в перспективе.

В-шестых, инвестирование средств в объекты недвижимости территориальной громады должно создавать предпосылки увеличения стоимости расположенных рядом или связанных с ними объектов.

В-седьмых, реализация инвестиционных проектов с использованием местных ресурсов должна содействовать инновационному развитию территории.

В-восьмых, на любой ресурс есть свой потребитель, его только надо найти.

В-девятых, при принятии основных решений относительно коммунальных ресурсов необходимо использование методов прямой демократии.

В-десятых, управление инвестиционными ресурсами должно вестись с учетом изменений экономической ситуации на макроуровне и микроуровне.

6. Структура модели формирования и реализации бизнес-проекта.

Одним из направлений создания благоприятного климата для роста инвестиций в инфраструктуру территориальных образований Украины является создание динамической модели формирования и реализации бизнес-проектов на уровне местных громад (территориальных образований Украины).

Структурные элементы, лежащие в основе создания бизнес-проекта (инвестиционного проекта) условно можно разделить на структурные элементы:

- члены территориальной громады;
- местное руководство (административный ресурс);
- потенциальные инвесторы;
- земельные ресурсы;
- сырьевые ресурсы;
- материальные ресурсы;
- финансовые ресурсы;
- банк идей;

- потенциальные инвесторы;
- трудовые ресурсы;
- прогрессивные технологии и интеллектуальные ресурсы;
- законодательные и нормативные условия создания и функционирования бизнес-проектов развития территорий;
- условия и ограничения территориальных образований для создания и функционирования бизнес-проектов развития территорий;

7. Принципы управления моделью формирования и реализации бизнес-проектами.

Методы управления условно можно разделить на экономические, социальные и административные методы управления.

а. Экономические методы: планирование, организация, мотивация, контроль, оперативное управление.

б. Социальные методы: делегирование полномочий депутатам горсовета для принятия решений; дистанционный мониторинг;

в. Административные методы: стимулирование, принуждение и убеждение.

Учитывая демократический вектор развития Украинского общества становится актуальным доминирование социальных и экономических методов управления над административными методами управления при реализации бизнес-проекта, а так же:

- широкое участие членов территориальной громады в формировании планов развития территориальной громады, формировании бизнес-проектов и контроле за реализацией бизнес-проектов;
- максимальный учет интересов всех участников бизнес-проекта;
- непосредственное участие органов местной власти в подготовке бизнес-проектов (разрешительная документация, землеустроительная документация, возможная разработка отдельных проектов и т.д.);

8. Механизм формирования бизнес-проектов на основе модели привлечения и управления инвестиционными ресурсами.

Важнейшим структурным элементом модели формирования бизнес-проектов являются планы развития территориальной громады, в основе которых лежат идеи. Именно от хорошей идеи создания бизнес-проекта зависит его успешность. Важной задачей органов местного самоуправления создать банк идей развития территориальной громады на основании наиболее

интересных из них целесообразно формировать бизнес-проекты привязкой к конкретным территориям громады. В формировании банка идей должны принимать участие в первую очередь все члены территориальной громады методом дистанционного доступа к общедоступному виртуальному банку идей. Высказанные идеи должны обсуждаться, набирать голоса и формироваться рейтинг идей. Идеи с наивысшим рейтингом должны рассматриваться органами местной власти и привлеченными специалистами на предмет возможности их реализации, прежде всего формирования структурных элементов, необходимых для реализации бизнес-проектов. Анализ уже имеющихся в наличии структурных элементов бизнес-проектов.

Идеальным, подготовленным к инвестиционному процессу, бизнес-проектов является бизнес-проект с конкретным земельным участком и оформленными разрешительными документами под этот бизнес-проект, с разработанным проектом и разрешительными документами на его реализацию, техническими условиями, предложенными вариантами и условиями финансирования, списком проверенных строительных организаций желающих участвовать в строительстве объектов недвижимости и монтажу оборудования. Сформированный бизнес-проект выставляется на аукцион бизнес-проектов.

Как правило, инвестор, приходящий на аукцион бизнес-проектов будет видеть не идеальный бизнес-проект с недостающими структурными элементами, например «инвестор» - который должен управлять реализацией бизнес-проекта, «финансист» - отсутствие финансирования, «трудовые ресурсы» и «интеллектуальные ресурсы» - отсутствие потенциальных строительно-монтажных предприятий желающих принять участие в реализации бизнес-проекта на этапе строительства и т.д. Потенциальный инвестор должен иметь возможность обеспечения недостающих структурных элементов модели формирования бизнес-проекта. При интересе потенциального инвестора к реализации бизнес-проекта и его обосновании своей возможности реализации бизнес-проекта его вступление в реализацию бизнес-проекта должно быть максимально упрощено и ускорено.

При реализации бизнес-проекта все участники должны получать свой положительный эффект:

- члени територіальної громади соціальний ефект в виде улучшения інфраструктури територіального образования, привлечении инвестиций в територіальную громаду;

- сотрудики органів місцевої влади повинні отримувати грошові премії в процентному відношенні від сумми реалізованого бізнес-проекта;

- інвестори повинні отримувати побудований об'єкт з усіма дозволяючими документами, здатний приносити постійний дохід і прибуль;

- інвестори повинні отримувати гарантований приріст грошових ресурсів, що дозволить знизити вартість привертаних в бізнес-проект грошових ресурсів;

- країна отримає стабільно розвиваючіться територіальні громади [3].

Основна ідея данної статті складається в пропозиції змінити методи формування бізнес-проектів, реалізованих в територіальних громадах, з адміністративних на соціальні при яких формування бізнес-проектів виконується безпосередньо членами територіальної громади, а органи місцевої влади виконують роль менеджерів допомагаючих втілювати ідеї народу в життя.

Література

1. Конституція України : Закон від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.

2. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>.

3. Ігнатков В. Н. Організаційні основи формування і використання інвестиційних ресурсів регіону / В. Н. Ігнатков // Стратегія і механізми регулювання промислового розвитку : зб. наук. праць / НАН України, Ін-т економіки пром-сті ; редкол. : О. І. Амоша (голов. ред.), І. П. Булеєв (відп. ред.) та ін. – Донецьк, 2013. – С. 311-320.