

Концепція доцільності, організації та реалізації будівництва й експлуатації туристично-рекреаційного комплексу «Свидовець»

Виходячи з ситуації, яка склалась навколо мега-проекту ТРК «Свидовець» та враховуючи актуальність, привабливість і ймовірну економічну вигоду для місцевих громад Закарпатської області від реалізації цього задуму а також беручи до уваги жорстке протистояння прибічників та противників щодо втілення цього проекту аж до судових рішень, буде доцільним визначитись з Концепцією (латин. **conceptio** - розуміння) доцільності, організації та реалізації будівництва й експлуатації туристично-рекреаційного комплексу «Свидовець».

Саме остання, яка мала б передувати Етапам створення ТРК, покроковим Програмам дій тощо, як система поглядів, з метою зрозуміти: доцільність, шляхи: організації та реалізації мега-проекту, дозволить концептуально, а головне - предметно та по-суті розпочати дискусію навколо запропонованого й підготувати: суспільство, територіальні громади, експертне середовище, зацікавлених фахівців, представників влади та управління до реалізації ТРК «Свидовець».

Натомість, для розуміння важливості цього питання необхідності глибини його вирішення доцільно привести «Загальні дані, статистика та корисні показники», які подано в додатку.

Доцільність: плюси та мінуси

З метою з'ясувати питання доцільності, організації та реалізації будівництва а також експлуатації туристично-рекреаційного комплексу «Свидовець» на Закарпатті, на розділеному навпіл аркуші паперу написати: «плюси» й «мінуси». Так, до позитиву відносимо:

1. Наявність сучасного гірськолижного курорту; привабливу туристичну дестинацію.
2. Економічно самодостатні та інвестиційно-привабливі територіальні громади.
3. Підвищення якості життя в територіальних громадах (як мінімум, ріст вартості земельних ділянок та нерухомості навколо ТРК).
4. Покращення санітарно-епідеміологічних показників в територіальних громадах (після введення в експлуатацію: автошляхів, водоводу, каналізації, сміттесортувальних майданчиків, сміттєпереробних та/чи сміттєспалювальних підприємств, могильників ТПВ).
5. Потенційне працевлаштування жителів (та зниження рівня безробіття, відповідно, зменшення відсотку депресивності регіону), ріст доходів населення та збільшення його купівельної спроможності.
6. Суттєве покращення дорожньої інфраструктури, засобів зв'язку, Інтернету тощо.
7. Рекламно-іміджеві надбання та позитиви для громади, краю й країни, в цілому.

До негативу треба віднести все те, що вадить нині діючим ТРК. Крім того, варто пам'ятати, що ТРК «Свидовець» - єдиний український гірськолижний об'єкт, який планують споруджувати на високогір'ї, поза межами населених пунктів, з певним руйнування й трансформацією природних екосистем та в суттєвих протиріччях з громадськістю, екологами, охоронцями природи й так далі.

Більше того, вказана територія під ТРК, що не виключено - може бути лавинонебезпечна та зсувонебезпечна, через порушення рельєфу і підрізки схилів та ґрунтів в результаті планування земельних ділянок. Очевидно, що через вирубку дерев та кущів, на ділянках будівництва об'єктів та інфраструктури проекту - відбудеться певний вплив на тваринний та рослинний світ, можливі порушення шляхів міграції, місць гніздувань, нересту та ареалів існування фауни. Діяльність такого об'єкту матиме вплив на атмосферне повітря, через викиди забруднюючих речовин від стаціонарних і пересувних джерел викидів, як-то: дизельні електростанції, автотранспорт, витяжна вентиляція паркінгів, робота кондиціонерів тощо та, відповідно - шумовий вплив. Забір поверхневих вод, скид стічних вод та забір підземних вод матиме вплив на поверхневі води та на підземні води, відповідно.

Не можна ігнорувати й міжнародні зобов'язання та відповідні законодавчі акти України, якими охороняються особливо цінні, природоохоронні території міжнародного, національного та місцевого значення, навіть за умови обмеження планованих дій в мажах буферних зон природно-заповідних фондів України.

Принципи та організація

Виходячи з вищенаведеного й з урахуванням «плюсів» та «мінусів» щодо доцільності, організації й реалізації будівництва та експлуатації ТРК «Свидовець», а також погодившись, що судова епопея й «боротьба» за реалізацію останнього швидше за все продовжиться, на часі все ж визначитись з принципами, а саме: за яких умов, в якій формі та на протязі якого часу ТРК може відбутись. Так, умовами реалізації ТРК - мають бути:

1. Обов'язкові громадські слухання по кожній ОТГ та/чи по населеному пункті, яких стосується реалізація ТРК.
2. Обов'язкові СЕО й ОВД, практично, по кожному проекту, підпроекту та бізнес-плану, стосовно ТРК, а також в разі їх зміни, доповнень тощо, а також їх (СЕО, ОВД) публічність.
3. Обов'язкова участь територіальної громади та органів місцевої влади, яких стосується ТРК, в заснуванні та роботі ТРК, в якості мажоритарного співвласника а також, в частині: прийняття всіх рішень по ТРК, визначення та затвердження учасників ТРК тощо.
4. Доля ОТГ та/чи доля для населеного пункту в ТРК не може бути меншою, як 50%+1 акція власності на всю ТРК.
5. Обов'язкова наявність Генерального плану ТРК, затвердженого всіма ОТГ та населеними пунктами (за потреби РДА, ОДА) на території яких діятиме ТРК.
6. Реальна можливість державно-приватного партнерства (PPP) в ході реалізації ТРК, як системи взаємин між муніципальними, місцевими та державним, з одного боку та приватними партнерами з другого, через об'єднання: прав, можливостей, ресурсів, з відповідним розподілом ризиків, відповідальності та винагород (відшкодувань) між такими.
7. Юридична особа недержавної, не муніципальної та незмішаної форми власності має право на реалізацію свого підприємницького задуму в рамках ТРК, в якості його учасника, через обов'язкову презентацію своєї діяльності та своїх намірів, щодо ТРК.
8. Юридична особа, незалежно від статусу та форми власності, включаючи й іноземних інвесторів не може бути зареєстрована в офшорних юрисдикціях світу, ні на момент створення ТРК ні на весь період участі в ньому.
9. Юридична особа отримує право на забудову, термін якої чітко регламентується в залежності від складності реалізації, за результатами відкритого конкурсу/торгів та набуває право власності на земельну ділянку в ТКГ тільки після прийняття побудованого в експлуатацію.
10. Учасник ТКГ, незалежно від форм власності має право на відстрочку оплати за придбану земельну ділянку, включаючи оплату частинами, відповідно до умов договору з ТКГ.
11. Діяльність ТРК має бути гласною, відкритою та прозорою, як для громади так й для ЗМІ, а вся її діяльність оприлюднюється на власному веб-ресурсу.

ТРК може бути організована у формі: акціонерного товариства (відкритого чи закритого типу) – ВАТ/ЗАТ, товариства з додатковою відповідальністю - ТДВ, повного товариства – ПТ чи командитного товариства - КТ. ТРК не може бути організована у формі товариства з обмеженою відповідальністю - ТОВ. Крім майнових, інтелектуальних та грошових внесків учасників ТРК, варто скористатись можливостями фінансування останнього через цінні папери, наприклад, через «зелені облігації», грандові, спонсорські та інші проекти.

Організаційні питання реалізації ТРК доцільно віддати спеціальному виконавчому органу, (Дирекція, Адміністрація) діяльність якого варто здійснювати у тісній співпраці із зацікавленими сторонами, а саме з громадськістю, з експертним середовищем та фахівцями: лісниками, екологами, захисниками природи, туризмологами й так далі. Найкращим рішенням буде створення такої собі постійно діючої Громадської Ради ТРК, з експертними повноваженнями та включенням до такої - вищевказані категорії представників а також депутатів і членів виконавчих органів ОТГ.

Реалізація: зональність, сектори території та етапи

Очевидно, що першим кроком має бути Генеральний план, який включатиме крім інших обов'язкових норм кілька головних: зональність території та етапи ТРК з термінами реалізації.

Покроково необхідно наступне:

1. Визначити зони/сектори ТРК (наприклад: А,Б,В та 1,2,3), кожна з яких матиме конкретні норми та вимоги щодо об'єктів, їх видів та призначення а також вимоги й характеристики до таких, включаючи часові рамки реалізації (побудови, спорудження, здача в експлуатацію) кожного.

2. Визначити порядок черговості побудови та спорудження того чи іншого об'єкту по кожній зоні/сектору та вимоги до кожного потенційного власника.

Наприклад: обов'язкова умова Генплану, повинна містити норму поверховості будівель на території ТРК, які не повинні перевищувати: 5-4-3-2-1 поверхи, в залежності від висоти (над рівнем моря) розміщення об'єкту, віддалення від основної магістралі, від водостоків (річки, штучних водойм тощо). Тобто, будівлі та споруди не можуть «закривати» краєвиди гір по горизонту, наприклад.

Другим кроком повинно бути:

1. Будівництво шляхопроводу/-ів, з відповідною інфраструктурою до ТРК та мережі доріг всередині останнього, включаючи стоянки, зупинки, паркінги тощо.

2. Спорудження та облаштування сміттесортувального майданчика й котельні (включно - сміттєпереробного та/чи сміттєспалювального підприємства і ймовірно - могильника ТПВ).

3. Планування та поетапне будівництво очисних споруд.

Третім кроком буде:

1. Будівництво комунікацій: водоводу, каналізації, електромереж, зв'язку, Інтернет-мережі та інших мереж, всередині ТРК.

2. Планування та спорудження витягів та інфраструктури для лижних трас ТРК.

3. Планування та будівництво об'єктів для екстрених та спеціальних служб: пожежників, МНС, поліції, санепідемстанції, надання медичної допомоги, гірських рятувальників й так далі.

Четвертим кроком буде, власне – поетапна забудова та облаштування всього ТРК.

П'ятим й останнім є організація роботи ТРК, починаючи від юридичного-організаційного забезпечення кожного учасника ТРК, через супровід реалізації інвестиційних намірів останніх й закінчуючи організацією та формуванням колективного органу ТРК з його чіткою структурою, правами та повноваженнями.

Таким чином, реалізацію ТРК варто розмежувати, у часі, на три етапи:

1. Створення мережі: доріг та шляхопроводів, електропостачання, водопостачання, каналізації, засобів зв'язку тощо.

2. Капітальне будівництво, спорудження об'єктів та встановлення обладнання.

3. Власне – експлуатація.

При цьому на третьому етапі можливе ще капітальне будівництво (перебудови, добудови тощо), яке буде локалізовано по території та в часі.

Експлуатація: умови, правила та гарантії

Виходячи з принципів роботи ТРК та його учасників (незалежно від форм власності, включаючи й ОТГ та інших суб'єктів), з метою ефективної експлуатації останнього доцільно сформувати Дирекцію (Адміністрацію тощо) – як виконавчий орган ТРК, чітко визначивши його права та обов'язки. Саме останній відповідатиме за цивілізовану експлуатацію ТРК, починаючи із забезпечення, насамперед відпочиваючих: електроенергією, водою, харчами, реманентом тощо, аж до медичного супроводу, безпеки та екстреної допомоги нужденним.

Надзвичайно важливим буде: організація трансферу туристів до ТРК автомобільним та залізничним транспортом, безперебійна доставка продуктів життєдіяльності ТРК, дотримання санітарно-епідеміологічних норм та правил в ТРК а також - безпека відпочиваючих. Одним з елементів такої, має бути обов'язкове «спеціальне медичне страхування на період перебування на ТРК» (яку буде включено у вартість кожного: замовлення/заїзду/путівки/послуги), практично для кожного відпочиваючого/відвідувача.

Для успішної, безаварійної експлуатації ТРК, буде необхідним створити: окрему дорожню службу, аварійно-ремонтні служби (АРС), комунальні служби й так далі, відповідно до потреб.

Окремо, варто визначити й роль Громадської ради при ТРК. Діяльність, в тому числі й інших інституцій та зацікавлених, в самому ТРК і навколо нього, повинна відбуватись виключно

в рамках законів України, включно з дотриманням міжнародних зобов'язань, якими охороняються особливо цінні, природоохоронні території міжнародного, національного, місцевого значення навіть за умови обмеження планованих дій в межах буферних зон природно-заповідних фондів України.

Відкритість, гласність й прозорість роботи ТРК, включаючи її фінансові результати, плани на майбутнє - мають бути правилом та стати гарантією надання якісних послуг європейського рівня, з дотриманням конкурентності серед учасників ТРК.

Висновки та очікувані результати

Виходячи з вищенаведеного, можемо зробити такі висновки:

1. Українські інвестори активно включилась в розбудову гірськолижно-відпочинково-рекреаційної інфраструктури, побачивши перспективу добре заробити в цьому сегменті бізнесу а адміністративна реформа територій на місцях прискорить й спростить процес «отримання» земельних ділянок для реалізації підприємницьких намірів, причому всіма способами, що буде викликати: непорозуміння, протистояння, скарги, судові справи, особливо з боку конкурентів.

2. Суперечки: бути чи не бути ТРК «Свидовець», як і всякі крайнощі - шкідливі та малопродуктивні а судова епопея-«боротьба» за ТРК, судячи у з усього - продовжиться.

3. Без чітких, логічних а головне – законних рішень щодо будівництва всього ТРК, без експертних заключень (СЕО, ОВД) по кожному об'єкту, без дотримання правил, умов, критеріїв експлуатації об'єктів ТРК а також гарантій відпочиваючим – діяльність останнього неможлива.

4. Як показує європейський/загальносвітовий досвід, розвиток гірськолижно-розважальної та відпочинково-рекреаційної інфраструктури в горах, є можливим навіть в різного роду природоохоронних зонах та, навіть, в національних парках, при постійному контролю з боку держави та моніторингу з боку громадських й екологічних організацій.

5. Саме запропонований підхід уможливить, без формальних «громадських слухань», поза чиновницькими кабінетами та судовими залами, без звинувачень та «викривальних» публікацій в українських ЗМІ предметно й по-суті вирішити в законний спосіб, питання про доцільність, організацію та реалізацію будівництва й експлуатацію туристично-рекреаційного комплексу «Свидовець».

Результатом вищенаведеного, буде ситуація, коли:

1. Монополія на земельну ділянку ТРК з боку одного власника/розпорядника - ОТГ (РДА, ОДА), які матимуть «контрольний пакет» - дозволить не допустити «другого» Драгобрату.

2. Відсутність монополії однієї приватної структури на увесь ТРК, не дозволить одному суб'єкту підприємницької діяльності диктувати свої умови ведення бізнесу в ТРК та уможливить конкуренцію між учасниками останнього (тобто, не допустить «другого Буковелю»).

3. Наявність Дирекції (Адміністрації тощо) – як виконавчого органу ТРК, вкупі з постійно діючою Громадською радою при ТРК - дає надію на ефективне й цивілізоване господарювання, в рамках діючого законодавства України, гласність та дотримання екологічних норм і правил.

4. Прозорі, а головне, юридично-обґрунтовані правила участі в ТРК на законних підставах уможливають участь в ньому й іноземних інвесторів.

5. Прозоре господарювання, офіційне працевлаштування обслуговуючого персоналу, вчасна та в повному обсязі сплата податків, особливо до бюджетів: ОТГ, місцевих рад, суттєво підвищить інвестиційну привабливість регіону, сприятиме конкуренції у цій сфері та дасть можливість значно рівень життя співгромадян.

Підготував Ю.Ключівський, керівник IASEED

Прага, листопад 2021

Скорочення:

ТПВ	- тверді побутові відходи
СЕО, ОВД	- стратегічна екологічна оцінка та оцінка впливу на довкілля
ОТГ	- окрема територіальна громада
РДА	- районна державна адміністрація
ОДА	- обласна державна адміністрація
PPP	- Public-Private Partnerships