

Impact Story



TRANSPARENCY AND ACCOUNTABILITY IN PUBLIC ADMINISTRATION AND SERVICES / TAPAS



Open data для хати: Як переможець Open Data Challenge Monitor.Estate допомагає українцям купувати житло безпечно

В останні роки український Уряд визначає відкриті дані одним зі своїх пріоритетів для розвитку країни. Починаючи від 2015 року, тисячі наборів даних центральних і місцевих державних установ було опубліковано на державному порталі відкритих даних. Згідно з результатами дослідження, проведеного Київською школою економіки та Open Data Institute (Лондон), у 2017 році відкриті дані принесли в економіку України понад 700 млн доларів, або 0,67% ВВП¹. За висновками авторів дослідження, якщо Україна продовжуватиме публікацію даних і, зокрема, оприлюднить набори, визначені в урядовій Постанові №835, то економічна вигода від відкритих даних до 2025 року зросте вдвічі – до понад 1,4 млрд доларів, або 0,92% ВВП. Відкриті дані, що стосуються архітектури та будівництва, суб'єктів господарювання, судових справ та інших областей, дозволяють українцям отримати доступ до послуг, які раніше не існували або були занадто дорогими, а тому – недоступними для широкої громадськості. Більше того, завдяки відкритим даним значно спрощується аналіз, оброблення та комбінування наявної інформації про діяльність держави, адже дані представлено в машиночитаному форматі. Це створює нові можливості для громадського контролю та боротьби з корупцією.

Перший крок: Перемога в Open Data Challenge

Щоб допомогти українцям отримувати переваги від відкритих даних, у 2017 році Фонд Євразія, що реалізує проєкт USAID/UK aid «Прозорість та підзвітність у державному управлінні та послугах/ TAPAS», разом із Державним агентством електронного урядування (нині Міністерство цифрової трансформації) та у співпраці з 1991 Open Data Incubator і Фондом Східна Європа розпочали конкурс Open Data Challenge (ODCh).

Конкурс покликаний популяризувати розроблення сервісів і продуктів, що завдяки використанню відкритих даних допоможуть у боротьбі з корупцією або матимуть бізнес-потенціал та користь для суспільства. Челендж проводили чотири роки поспіль. У період від 2017 по 2020 роки було отримано 700 заявок на конкурс, відібрано 54 фіналіста, та 19 переможців отримали понад 380 000 доларів США загального призового фонду на розвиток та розширення своїх інноваційних послуг.

¹ Звіт «Економічний потенціал відкритих даних для України»
https://tapas.org.ua/wp-content/uploads/2019/03/TAPAS_OD_2018.pdf



Monitor.Estate став одним із переможців ODCh 2018 року. Команда виграла \$17 600 для подальшого розвитку свого сервісу, який дозволяє користувачам на основі даних державних реєстрів перевірити, що інформація, яку вони отримують від забудовника щодо нового проєкту будівництва житла, є точною та непідробленою. Наприклад, майбутні покупці житла можуть використовувати вебсайт Monitor.Estate для перевірки стану дозволів на будівництво, дійсності ліцензій підрядника, порушень правил землекористування, будь-яких судових процесів проти учасників будівельних проєктів тощо.

Серед засновників Monitor Estate – юрист із 17-річним досвідом, керівний партнер ЮФ «KopotLawyers» Володимир Копоть.

Проблеми з новими проєктами житлового будівництва в Україні

В Україні багато проблемних новобудов. Навіть «чисті» на перший погляд ЖК можуть виявитися ненадійними, із судовими справами або побудованими на землі, яка відведена під інші цілі, і навіть солідні забудовники несподівано банкрутують.

Володимир Копоть дивується, як у країні, де на квартиру люди часто витрачають усі заощадження родини, щонайменше \$40 000 – \$50 000, багато хто досі економить \$200-300 на юридичні послуги з перевірки забудовника, документів на будівництво та договору на купівлю-продаж. Хтось довіряє «сарафанному радіо», хтось дивиться тільки на ціну та інфраструктуру, дехто цікавиться забудовником, лише читаючи новини про нього.

Так Сергій, керівник великого українського онлайн-медіа, пригадує, що квартиру обирав самостійно за репутацією забудовника. найдешевші варіанти відмітав як підозрілі. Від покупки на ранніх етапах будівництва відмовився відразу, адже вищі ризики, що об'єкта так і не здадуть. Він також дивився на те, скільки будинків уже зведено та запущено в експлуатацію в конкретному житловому комплексі. І обрав житло саме в готовому будинку, який уже заселяли. Хоча це і було дорого, але більш безпечно та надійно порівняно з іншими варіантами.

А от менеджерці з комунікацій Тетяні не пощастило, хоча вона обрала забудовника, в якого вже була репутація на ринку. Він збанкрутів раніше, ніж ввів у експлуатацію її ЖК.

І хоча звичка перевірки законності квадратних метрів поки що не масова, до юридичної фірми Володимира часто зверталися саме за тим, щоб упевнитися у надійності забудовника. На збір документів щодо об'єкта будівництва (про забудовника, підрядників, дозволи тощо) Володимир витрачав до чотирьох годин, ще кілька – на їх аналіз. Саме з ідеї автоматизувати процес аналізу даних із багатьох реєстрів і народився проєкт Monitor.Estate.

Monitor.Estate: Швидкий та доступний для всіх сервіс

Володимир почав працювати над сервісом улітку 2017 разом із партнером та СТО Олександром Радзішевським. Засновники інвестували у Monitor.Estate близько \$3 500 власних коштів. На момент участі в Open Data Challenge сервіс уже існував. Володимир не пригадує, звідки дізнався про конкурс, але потрапити в інкубаційну програму вдалося лише з другої спроби (перша була в 2017 році). Перемога в конкурсі у 2018 і грошовий приз у 500 000 грн (\$17 600) дозволили доробити функціонал та масштабувати проєкт із Києва на область та міста-мільйонники: Львів, Одесу, Харків і Дніпро, а також Житомир, адже проблема із забудовниками існує не лише в столиці. Сервіс дозволяє користувачам безкоштовно проводити експрес-перевірки нових проєктів житлового будівництва. Розширений комплексний аналіз даних коштуватиме 90 доларів США за об'єкт.

Сьогодні Monitor.Estate проводить перевірки проєктів житлового будівництва, зведених об'єктів нерухомості та забудовників за даними з відкритих державних реєстрів: Державної архітектурно-будівельної інспекції, Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, Єдиного державного судового реєстру, Єдиного реєстру боржників, Реєстрів фіскальної служби, Автоматизованої системи виконавчого провадження, Публічної кадастрової карти України.

Ще два роки тому у вебсайту Monitor.Estate було 100 відвідувачів на місяць. Сьогодні аудиторія зросла в 40 разів і налічує 4 000 користувачів на місяць, що свідчить не лише про зростання популярності самого сервісу, а й культури перевірки законності нерухомості. У сервіса є блог та Youtube канал, матеріали на яких допомагають розібратися в нюансах перевірки забудовника. Також на сайті є безкоштовний каталог із основною інформацією про будівельні проекти (наприклад, забудовник, субпідрядник(-и), інженери-проектувальники, хто власник будівлі тощо), який можна легко знайти, ввівши назву конкретного об'єкта нерухомості або вибравши назву міста, яке потім відобразатиме об'єкти у цій області та доступну інформацію про них. Але 65% усіх запитів на сайті стосуються саме онлайн-перевірки новобудов на основі даних із державних реєстрів.

«Побачивши повну прозору картинку щодо новобудови, цільового призначення землі, арештів і обтяжень, ліцензій підрядників, судових справ, багато хто з наших клієнтів змінює свою думку про забудовника. Часто це стає вирішальним фактором для ухвалення рішення, у який з об'єктів інвестувати», – Володимир Копоть.

Monitor.Estate доступний для перевірки новобудов у великих містах України: Києві, Львові, Одесі, Харкові та Дніпрі, а також у Дрогобичі, Житомирі, та Київській області. Сьогодні функціонал сервісу з перевірки

новобудов інтегрований у великі сервіси пошуку житла на кшталт Dom.ria, що містять інформацію про забудовників або надають юридичні послуги в цій галузі. Також Monitor.Estate співпрацює з журналістами на безоплатній основі, допомагаючи їм з даними щодо скандальних будівництв, проводити розслідування, формувати рейтинги та корисні поради щодо нових проєктів житлового будівництва.

11 січня 2021 року команда Monitor.Estate запустила новий сервіс – перевірку даних про вторинне житло. Щоб перевірити юридичну історію вторинного житла, яка містить таку інформацію, як дані про його власника, тип власності (житловий чи нежитловий), участь у судових процесах тощо, потрібно лише 10 секунд та 49 гривень (приблизно 1,50 доларів США). Протягом перших двох днів від моменту запуску послугою скористалися 150 людей.

Сьогодні можна знайти й інші сервіси з юридичної перевірки нерухомості на основі відкритих даних, зокрема Dabibot. Але Володимир не боїться конкуренції. Він вітає збільшення використання відкритих даних у будівельному секторі. За словами Копотя, що більше таких сервісів і послуг та обізнаність про них серед громадян, то більше українців збережуть свої заощадження від рук шахраїв-збудовників, тим самим сприяючи чесній конкуренції та прозорості на будівельному ринку.

Діяльність проєкту USAID/UK aid «Прозорість та підзвітність у державному управлінні та послугах/TAPAS» підтримує громадян та Уряд України у зниженні або усуненні корупції у ключових функціях та послугах державного управління завдяки реформі електронного урядування та впроваджує передові міжнародні практики у ключових сферах електронних публічних закупівель, відкритих даних та електронних сервісів.