

ДО ПРОБЛЕМ ІНТЕГРОВАНОГО ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ ТА ПЕРСПЕКТИВ У РЕГУЛЮВАННІ ЗБАЛАНСОВАНОЇ ЗАБУДОВИ

О.О. Квасніцька

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри господарського права і процесу,
кандидат юридичних наук, доцент*

Для будівельної галузі, для індустріальної архітектури, для просторового розвитку територій в Україні необхідно мати якісне містобудівне законодавство, містобудівну документацію та належний нагляд і контроль державними інституціями за його виконанням всіма учасниками містобудівних правовідносин.

На сьогодні ми маємо проблеми загальнонаціонального рівня, пов'язані зі скандальними забудовами, відсутністю соціальної та індустріальної інфраструктури, знищенням та руйнацією об'єктів культурної спадщини, значними збитками, заподіяними довкіллю та втратою цінних земель рекреаційного, курортно-санаторного призначення та земель оборони.

Усталена практика формування містобудівної документації, яка залишилася з часів радянського режиму, показала, що Генеральні плани розробляються певними профільними проектними інститутами на замовлення міст, на вимогу законодавства для функціонального визначення землі і здебільшого робляться на вимогу одного-двох забудовників або відповідного угруповання. Це диктаторський спосіб – без обговорень, без професійних дискусій та досліджень. І його наслідки сьогодні відомі кожному: це стратегічні помилки, пов'язані з неефективним використанням територій, економічними помилками, корупційними схемами та нищівним впливом забудови на довкілля.

Між тим, європейський досвід свідчить, що генеральні плани повинні формуватися на базі стратегій, із врахуванням соціального, просторового, етичного каркасу того чи іншого міста. Тому в аспекті розвитку територій, збалансованого підходу до поєднання приватних та публічних інтересів у питаннях забудови, з ураху-

ванням економічних та екологічних проблем, варто впроваджувати інтегровану концепцію планування територій, затверджуючи її на містах, для уникнення конфліктів між учасниками містобудівних відносин та створюючи єдині, рівні правила для забудовників. Така інтегрована концепція планування територій умовно стане договором між суспільством і владою. В далекій перспективі це створення Містобудівного кодексу, в короткостроковій – внесення змін до Господарського та Цивільного кодексів, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» та оновлення Державних будівельних норм України.

Отже, наразі у практичному середовищі сформовані чіткі потреби у сфері містобудування, направлені на:

- впровадження добросовісної забудови та єдиного порядку у сфері містобудування;
- просторовий розвиток з урахуванням природного ландшафту і прозору систему охоронного зонування пам'яток культурної спадщини;
- закріплення реальних гарантії прав інвесторів;
- дієві інструменти впливу міст, що дозволить громадам диктувати свої умови на забудову територій для громадських потреб або суспільної необхідності;
- збалансованість інтересів при забудові територій, з пріоритетом інтересів громад;
- інновації та безпеку при зведенні об'єктів будівельної діяльності;
- відповідальний контроль, нагляд та безповоротність покарання;
- реформування архітектурно-будівельного контролю, бо поки маємо імітацію такої реформи, що призвела до тотальної корупції та «сірих схем» в сфері містобудування.

З урахуванням наукових поглядів та аналізу законодавчих положень зарубіжних країн, варто запропонувати для більш широкої дискусії наступні ініціативи, за допомогою яких будуть вирішені проблеми у сфері містобудування.

По-перше, у питанні розпорядження земельними ресурсами комунальної та державної власності для забудови встановити чіткий механізм за принципом «будуєш-купуєш». Такий принцип дозволить

відійти від практики будівництва на орендованих ділянках за «туалетними схемами» з привласненням земель рекреаційного, курортного чи іншого призначення. Поряд з цим, запровадити новий підхід до відчуження земельних ділянок комунальної та державної власності одночасно з містобудівними умовами та обмеженнями виключно через продаж земельних ділянок на аукціонах.

По-друге, сформувати публічний містобудівний кадастр, як єдину державну інформаційну систему, що забезпечує збирання, накопичення, обробку, захист, облік та надання інформації про «життєвий цикл» об'єкту будівництва, всіх документів – дозволів, проектів, експертиз, висновків і т.д. Таким чином, виключивши можливість в ручному режимі чиновникам вирішувати питання «на замовлення», що дозволить належним чином здійснювати як самоврядний, так і громадський контроль.

По-третє, для захисту та гарантування прав інвесторів від пролобійованого і неефективного фінансування будівництва через ФФБ і ФОНи, запровадити договірні конструкції на фінансування об'єктів будівництва виключно через нотаріальне посвідчення та запровадити механізм, за яким інвестування можливе при наявності 30-50-відсоткового ступеню готовності незавершеного будівництва. Забезпечення прав та інтересів суб'єктів, що здійснюють фінансування об'єктів будівництва нерухомого майна, належним чином може здійснюватися тільки через систему реєстрації та нотаріальне посвідчення договорів на об'єкти нерухомості в процесі будівництва.

Надзвичайно важливо запровадити механізм ступеневого контролю за зведенням об'єкта будівництва та обов'язкову реєстрацію незавершеного будівництвом об'єкту у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що стане надійним заходом забезпечення права власності забудовника та інвесторів. Саме система реєстрації незвершеного будівництвом об'єкта нерухомості на підставі Акту готовності першого ступеню забезпечить облік даних по спорудам і будівлям, облік даних речових прав та їх обтяжень, надання достовірної інформації щодо кожного об'єкта будівництва та легітимну реалізацію незавершеного будівництва.

Поряд з цим, для забезпечення прав та інтересів учасників містобудівельних відносин надійним інститутом стане обов'язкове страхування конкретної забудови, діяльності архітектора та забу-

довника. Обов'язкове страхування, як гарантія безпечності зведеного об'єкта будівництва та ризиків, що пов'язані з інвестуванням у такі об'єкти.

Крім цього, мають бути введені законодавчі вимоги до майнового та організаційного характеру забудовників. Це стосується організаційно-правової форми, формування статутного капіталу та розкриття даних про кінцевого бенефіціара.

Отже, поки ведеться дискусія над питанням розроблення Містобудівного чи Будівельного кодексу, вже зараз варто розпочати ефективну оптимізацію містобудівного законодавства та господарського законодавства, для внесення швидких, радикальних змін у регламентацію містобудівельної діяльності. Адже однією з умов результативного правового регулювання правовідносин у сфері містобудування є умова тісного і взаємоузгодженого зв'язку науковців та практиків, якого бракує сучасному процесу нормотворення.