

МІСЦЕВЕ САМОВРЯДУВАННЯ В СФЕРІ ДЕРЖАВНОГО АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНОГО КОНТРОЛЮ

Олена Липач

аспірант кафедри місцевого самоврядування та розвитку територій
Інституту публічної служби та управління
Національний університет «Одеська політехніка», Україна

Для ефективної роботи органів місцевого самоврядування, повноцінного життєвого середовища для громадян, надання якісних публічних послуг в Україні з 2014 року розпочався процес децентралізації - передача повноважень та фінансів від державної влади до органів місцевої влади відповідно до Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» разом з цим внесені зміни до Бюджетного і Податкового кодексів України, завдяки чого відбулася територіальна та фінансова децентралізація. Законом «Про співробітництво територіальних громад» створено механізм вирішення соціальних проблем (пожежна безпека, медичні послуги, утилізація та переробка сміття, тощо). Також, прийнято ряд законів щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування та оптимізація надання адміністративних послуг [1-4].

Одним із основних повноважень органів місцевого самоврядування є повноваження щодо містобудівної діяльності, а це в першу чергу розробка та затвердження Генерального плану забудови територіальних громад та ведення містобудівного кадастру, які функціонально належать до управлінь архітектури та містобудування; надання адміністративних послуг з отримання дозвільних документів щодо забудови територій, введення об'єктів до експлуатації та проведення контролю за забудовою міст та населених пунктів функціонально належить органам державного архітектурно-будівельного контролю.

З 2014р по 2021р в Україні створено 1469 громад в яких утворено 100 органів державного архітектурно-будівельного контролю при органах місцевого самоврядування, яким делеговано повноваження у здійсненні реєстраційних функцій щодо об'єктів будівництва за класом наслідків СС1/СС2.

Постановою КМУ №218 від 13.03.2020р «Про ліквідацію Державної архітектурно-будівельної інспекції та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» ліквідована Державна архітектурно-будівельна інспекція та Постановою КМУ № 1340 від 23.12.2020р утворено Державну інспекцію архітектури та містобудування України, яка є правонаступником вищезазначеної інспекції. Нажаль, правонаступник ДАБІ – ДІАМ України не передав жодному органу місцевого самоврядування повноважень щодо новоутворених органів ДАБК [5-6].

Місцеве самоврядування територіальних громад грає основну роль в управлінні та наданні послуг мешканцям громади. Для оперативного рішення проблемних питань, які склалися на місцевому рівні у сфері містобудування, постає питання необхідності відновлення повноважень органів державного архітектурно-будівельного контролю. Постановою КМУ № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану» від 13.03.2022р паралізувало роботу місцевих органів щодо проведення контролю за забудовою територіальних громад.[7]

Самовільне будівництво житлової та громадської забудови призводить до ряду складних, а іноді невіршувальних проблем. Забудова без дозвільної документації в

містах - заважає мешканцям міста в пересуванні та відпочинку, зіпсовує вигляд столиці, міст та населених пунктів; в рекреаційній зоні - заважає відпочиваючим; будівництво в техногенній зоні - призводить до катастрофічних наслідків, обвалів, зсувів та руйнацій; в заповідних археологічних зонах - призводить до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини; в зоні пам'яток архітектури - призводить до руйнації та втрати об'єктів пам'яток архітектури; будівництво багатоквартирних житлових будинків - призводить до навантаження на існуючі старі інженерні мережі; хаотична забудова ресторанів, кафе, торговельних магазинчиків - призводить до транспортного колапсу. Масова забудова міст незабаром доведе до того, що в містах скоро нічим буде дихати. Навіть вітер і сонце загнали в кам'яні джунглі.

Відсутність контролю за забудовою міст та населених пунктів призводить до непоправних наслідків, а саме: самовільне будівництво об'єктів без дозвільної документації, будівництво часто не відповідає генеральному плану, цільовому та функціональному призначенню забудови земельної ділянки, навантаженню на існуючі старі інженерні мережі, невідповідність пожежних, санітарних та державних будівельних норм і правил забудови території.

Забудовником часто порушуються умови договору оренди земельної ділянки, замість передбаченої, наприклад, автостоянки будується багатоповерховий житловий будинок чи багатоповерховий бізнес-центр або розважальний центр. Це в подальшому призведе до проблем з введенням об'єкта до експлуатації та отриманням прав власності на нерухоме майно.

Будівництво об'єктів на які отримані дозвільні документи часто ведуться з порушенням та відхиленням від затвердженої проєктно-кошторисної документації. Порушується висотність та дозволена поверховість, змінюються під час будівництва техніко-економічні показники в об'ємах та квадратних метрах, порушуються технічні умови щодо улаштування та підключення інженерних мереж.

Після завершення війни в Україні, відновляться повноваження органів ДАБК щодо проведення планових та позапланових перевірок. Органами місцевого самоврядування буде проведено містобудівний моніторинг під час якого виявляться об'єкти самочинного будівництва. Це призведе самовільних забудовників до проблеми з дозвільними документами, які тягнуть за собою зупинення будівельних робіт та завершаться великою кількістю судових справ і кримінальних проваджень. Судові збори, витрати на правову допомогу, судові експертизи, зміна цільового призначення земельної ділянки, відшкодування покупцям коштів, зміни в проєктній документації, штрафні санкції накладені органами ДАБК – все це призводить до збільшеної вартості квадратних метрів на об'єктах нерухомості, а кошти покупців не використовуються на благоустрій території, улаштування паркувальних місць автотранспорту та не виконуються забудовником роботи по заміні старих існуючих мереж інженерної інфраструктури (електромережі, мережі з водопостачання та водовідведення, газопостачання та тепlopостачання).

Мешканці, які купують такі об'єкти в подальшому мають ризики за свої кошти виконувати ремонтні роботи по заміні інженерних мереж. Власники автотранспорту вимушені будуть влаштовувати хаотичні паркувальні місця на зелених зонах та тротуарах. А батьки маленьких діточок та підлітків своїми силами та за свої кошти необхідно буде облаштовувати майданчики для відпочинку та спортивні майданчики.

Для вирішення вищезазначених проблем центральний орган виконавчої влади повинен узгодити існуюче законодавство з державними будівельними нормами та

правилами і євро стандартами, розробити єдиний Будівельний кодекс України для уникнення різночитання законодавства, внести зміни у Кримінальний кодекс України кримінальну відповідальність за самовільне будівництво та заподіяні збитки.

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» м.Київ, від 5 лютого 2015 року, № 157-VIII. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text>.
2. Бюджетний кодекс України м. Київ, від 8 липня 2010 року, № 2456-VI. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-17/ed20150920#Text>.
3. Податковий кодекс України м.Київ, від 02.12.2010 № 2755-VI. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.
4. Закон України «Про співробітництво територіальних громад» м. Київ, від 17 червня 2014 року, № 1508-VII. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1508-18#Text>.
5. Постанова КМУ №218 від 13.03.2020р «Про ліквідацію Державної архітектурно-будівельної інспекції та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/218-2020-п#Text>.
6. Постанова КМУ № 1340 від 23.12.2020 «Деякі питання функціонування органів архітектурно-будівельного контролю та нагляду». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1340-2020-п#Text>.
7. Постанова КМУ № 303 від 13.03.2022р «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/303-2022-п#Text>.