

## **Інформація Базіка О.М, та Янчук В.В. стосовно вдосконалення містобудівної діяльності**

"Цікаво, а наші онуки коли-небудь приймуть закон про демудатизацію міського простору?"

**У ст 8.** Конституції України написано, що всі закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй.

**Стаття 3.** Людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю.

Права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави. **Держава відповідає перед людиною за свою діяльність. Утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави.**

Серед прав, які дає нам Конституція України – право на житло, про це йдеться у **ст. 47**. "Кожен має право на житло. **Держава створює умови**, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду", а також "кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, житло" (**ст.48**).

**Держава створює умови** для ефективного і доступного для всіх громадян медичного обслуговування. У державних і комунальних закладах охорони здоров'я медична допомога надається безоплатно; існуюча мережа таких закладів не може бути скорочена. Держава сприяє розвитку лікувальних закладів усіх форм власності.

**Держава дбає про розвиток фізичної культури і спорту**, забезпечує санітарно-епідемічне благополуччя(**ст.49**).

Навіть розроблені стандарти нашого життя - Закон України "**Про державні соціальні стандарти та державні соціальні гарантії**" від 05.10.2000 № 2017-III.

Про відсутність реальних зрушень та зволікання з належною реалізацією житлово-комунальної реформи яскраво свідчить статистика. Кожен третій житловий будинок потребує капітального ремонту. В аварійному стані перебуває більше третини водопровідно-каналізаційних та теплових мереж, близько 30 відсотків теплових пунктів, понад 20 відсотків мостів та шляхопроводів. Потребує заміни 87 відсотків рухомого складу міського електричного транспорту, 70 відсотків автотранспорту, який використовується у сфері благоустрою, близько 40 відсотків насосного обладнання та котлів, понад 20 тисяч ліфтів тощо. Не відповідають санітарним нормам близько половини полігонів для твердих побутових відходів. Щороку утворюється значна кількість несанкціонованих сміттєзвалищ.

Містобудівна документація є правовою формою містобудівного планування розвитку території і поселень і їх забудови, а також узгодження державних і громадських інтересів. Але неточність формулювання понять в містобудівній галузі, протиріччя в самих законах породжують **необов'язковість виконання законів**, бажання створити "місцеві нормативи", як наприклад "Тимчасовий порядок розроблення, підготовки до розгляду та затвердження містобудівної документації в м. Києві», чи місцеву "Методику розроблення зонінгу у м.Києві". І як результат – столиця немає нового затвердженого Генплану і Схеми зонування, а на практиці є невідповідність будівництва затвердженим проектам, що в свою чергу приводить до хаотичності забудови, самочинного будівництва і скандалів між забудовниками і громадянами.

На жаль, замість Містобудівного кодексу, який повинен був регулювати весь комплекс містобудівних і планувальних процесів в Україні за європейськими зразками, був розроблений закон "**Про регулювання містобудівної діяльності**", який потребує постійного внесення змін.

Саме будівництво має вестись не задля вкладення інвесторами кудись коштів, а на основі "проведення прогностно-аналітичних розрахунків для визначення потреб населення у житлі та об'єктах житлово-комунальної інфраструктури на середньо- та довгострокову перспективу, внесення змін до чинного законодавства та розроблення нових підзаконних актів щодо відновлення застарілого житлового фонду і забезпечення населення якісним житлом" (ЗУ "Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки" від 24.06.2004 № 1869-IV, чинний). Не був виконаний закон "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду", бо в жодному місті не була проведена інвентаризація застарілого житлового фонду.

Натомість у 2015 році вносяться зміни в Закон "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", народжується закон "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" від 14.05.2015 № 417-VIII – і вже громадяни України повинні самостійно вирішувати, як реалізувати ст.47 Конституції України.

Для цього проводяться так звані **громадські обговорення** - процедура, спрямована на врахування законних інтересів фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави при плануванні і забудові територій відповідно до вимог цього Закону та **громадські слухання** – як вид громадського обговорення проекту містобудівної документації, місцевих правил забудови. Порядок проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні прописаний у постанові КМУ від 25 травня 2011 р. N 555.

Але на практиці Закони та нормативи не виконуються, а громадські слухання проходять формально і пропозиції громад не враховуються.

Можна законодавчо посилити відповідальність проєктантів та забудовників, наприклад ст.26 ЗУ "Про архітектурну діяльність" викласти в такій редакції: "Проектна організація, яка розробляла проектну документацію, а також головний архітектор та головний інженер проекту **несуть кримінальну відповідальність** за невідповідність проектної документації вихідним даним на проєктування, вимогам державних стандартів, норм і правил."

А замість утворення погоджувальної комісії для вирішення спірних питань після проведення Громадських слухань створити при органах містобудування **постійно діючу Експертну раду** в складі:

- посадові особи відповідного органу місцевого самоврядування;
- уповноважені представники Територіальних громад, будинкових комітетів, ОСББ
- органу містобудування та архітектури
- представники органу у сфері земельних ресурсів
- природоохоронного і санітарно-епідеміологічного органу
- охорони культурної спадщини;
- представники професійних об'єднань та спілок,
- архітектори і науковці.

Для аналізу поданих на громадське обговорення проєктів потрібна науково-технічна робота з відповідним перерахунком балансів площ, радіусів обслуговування, зонування, врахуванню всіх існуючих обмежень та впливу на оточуюче середовище проєктних рішень, а також розрахунки за всіма іншими розділами. відповідності цих розрахунків графічній частині,. Саме незалежні експерти можуть провести аналіз та надати висновки про відповідність містобудівних проєктів нормативам та законодавству. Оприлюднення в різних ЗМІ висновків таких Експертних груп допоможе уникнути протистоянь та конфліктів між забудовниками та громадянами.

Згідно із Законом "Про регулювання містобудівної діяльності" саме генплан визначає функціональне призначення детальних планів територій, тому зміна видів використання і цільового призначення земельних ділянок за рахунок ущільнення земельних зон або інших видів земель є ознакою корупційних ризиків.

При розробці Детальних планів саме представники **Територіальних громад районів (мікрорайонів)**, які знають потреби в об'єктах соціальної інфраструктури мікрорайону, повинні приймати участь у підготовці "Завдання на проєктування". І далі мають здійснювати разом із замовником "контроль за дотриманням проєктних рішень та вимог державних стандартів, будівельних норм і правил, а також контролю за якістю виконаних робіт та їх обсягами під час

будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування", як прописано в ЗУ "Про архітектурну діяльність".

Також необхідно реорганізувати самі структури по містобудуванню: замість Інституту КО "Київгенплан" і АТ "Київгенплан" створити новий сучасний орган – "Інститут територіального розвитку", директором якого буде Головний архітектор міста, а Департамент містобудування КМДА буде надавати послуги громадянам, але не дозволи, а лише довідки. Таким чином буде ліквідована корупційна складова в їх діяльності.

Забезпечити прозорість тендерів шляхом участі міжнародних проектних організацій.

Впровадити Інформаційно-аналітичну систему забезпечення містобудівної діяльності (ІАС ЗМД), в якій будуть розміщені дані генеральних планів, детальних планів, зонінгу, і вихідні дані на проектування та містобудівні умови будуть надаватись із Інформаційної системи (із захистом даних) без втручання чиновників.

Затвердити "Вимоги до містобудівної документації", яка має розроблятися в у цифрових масивах профільних геопросторових даних з використанням державної геодезичної системи координат УСК-2000 і єдиної системи класифікації та кодування об'єктів будівництва. Це означає, що розроблені детальні плани мають бути повністю суміщені за своїми показниками з генеральними планами, на основі яких вони розроблені.

### **У Дніпровському районі нараховується 8 незаконних багатоквартирних житлових забудов.**

1. ЖК "Лего Хаус" ("Нова Хвиля -2") по вул. Сиваській, 12/2 має ознаки самочинного будівництва. Органами внутрішніх справ проводиться досудове розслідування.
2. Житловий будинок по вул. Сосницькій, 49-51-53 має статус самочинного будівництва.
3. Житловий будинок "Доміно" по вул. Фанерній, 5а зводиться з порушенням містобудівних вимог. Триває досудове розслідування.
4. Житловий комплекс "Нова Хвиля" на Харківському шосе, 15-а має статус самочинного будівництва. Органами внутрішніх справ проводиться досудове розслідування.
5. Житловий комплекс "Флагман", що зводиться за адресою провулок Лобачевського, 7-7-А, має статус самочинного будівництва. Замовник будівництва — ТОВ "Еверест -Плюс", девелопер — ТОВ "УК Сіті груп", забудовник — ТОВ "Капітал Ріелті". Триває досудове розслідування.
6. Житловий комплекс "Родинний затишок" на бульварі Ярослава Гашека, 20, 22, 24 має статус самочинного будівництва. Замовник будівництва — ТОВ "Еверест -Плюс", девелопер — ТОВ "УК Сіті груп", забудовник — ТОВ "Капітал Ріелті". Органами внутрішніх справ проводиться досудове розслідування.
7. Житловий комплекс "Стародарницький" на Харківському шосе, 17-А зведений з порушеннями містобудівних вимог. Замовник будівництва — ТОВ "Еверест -Плюс", девелопер — ТОВ "Укоінвестбуд", забудовник — ТОВ "Литий Камінь".
8. Багатофункціональний комплекс "Мега сіті" розташований на земельній ділянці, що обмежена Харківським шосе, вул. Лохвицькою та ГБК "Скіф". Забудовник — ТОВ "Укоінвестбуд". Проводиться кримінальне розслідування.