

Список використаних джерел та літератури:

1. Виробництво будівельної продукції у січні–жовтні 2019 року. Експрес-випуск. 22.11.2019 р. // Державна служба статистики України Офіційний веб-сайт. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
2. Звіт про кримінальні правопорушення, вчинені на підприємствах, установах, організаціях за видами економічної діяльності за грудень 2018 року // Генеральна прокуратура України. Офіційний веб-сайт. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.gp.gov.ua/ua/stst2011.html?dir_id=113655&libid=100820
3. Брикайло Ю. Містобудівний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dreamdim.ua/uk/mistobudivnyj-kodeks-ukrayiny>

*Щербакова Олена Миколаївна,
Київський національний університет будівництва і архітектури*

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО ТА БУДІВЕЛЬНА АМНІСТІЯ

Постановка проблеми. На сьогоднішній день в Україні є актуальним питання самочинного будівництва, його правових наслідків, що обумовлюється як щоденним зростанням числа будівельних майданчиків, всіляких добудов і прибудов, так і кількістю судових позовів з приводу самочинно збудованих об'єктів. Згідно з відомостями БТІ, на сьогоднішній день тільки в столиці є кілька десятків споруд, будівництво яких велось незаконно. По всій Україні їх близько півмільйона, включаючи індивідуальні житлові будинки.

Сучасне законодавство, особливо в останні роки, зазнає істотних змін. Так, відповідальність за незаконне будівництво збільшується, а легалізація, тобто будівельна амністія, навпаки, полегшується.

Нажаль, жодна з цих норм не передбачає компенсацію збитків тим громадянам, які проживають і продовжують проживати біля цих покинутих недобудованих, чи добудованих, легалізованих чи не легалізованих споруд. Як можна визначити цю шкоду, і чи взагалі її можна компенсувати?

Метою статті є визначення місця і ролі компенсації шкоди громадянам, що зазнали її внаслідок самочинного будівництва, у притягненні до відповідальності винних осіб.

Стан дослідження теми. При вирішенні справ, щодо долі самочинних будівель, застосовують положення законодавства України про містобудування, яке складається, зокрема, із Конституції України, відповідних положень Цивільного Кодексу України (далі – ЦКУ), Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), законів України «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву», «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та інших нормативно-правових актів, що видаються на їх виконання, з дотриманням яких повинно здійснюватися будівництво об'єктів нерухомості. Відповідальність за порушення передбачена також Кодексом України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП), Кримінальним Кодексом України (далі – ККУ).

Цю проблему підіймали науковці М. Гончарук, О.Малюк, О.Бардаков, А.Ющенко та інші.

Виклад основного матеріалу. Згідно із ст. 376 ЦКУ самочинним будівництвом є будівництво житлового будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна на земельній ділянці, що не була відведена з цією метою, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

За самочинне будівництво законодавство встановлює такі види юридичної відповідальності: цивільно-правову, матеріальну, адміністративну та кримінальну.

Для особи, яка самочинно забудувала земельну ділянку, ЦКУ передбачає настання таких негативних наслідків майнового характеру:

- знесення збудованого об'єкта;
- проведення перебудови;
- відшкодування витрат, пов'язаних з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Збудований об'єкт нерухомості може бути знесений особою, яка здійснила самочинне будівництво, або за її рахунок лише на підставі судового рішення у випадках, передбачених ч. ч. 4, 7 ст.367 ЦКУ:

а) якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці;

б) якщо така забудова порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок;

в) якщо проведення такої перебудови об'єкта є неможливим;

г) особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, відмовляється від проведення перебудови відповідно до прийнятого судом рішення.

Знесення самочинно збудованих об'єктів здійснюється на підставі ст.38 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»:

1. У разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису.

У разі якщо особа в установлений строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних з таким знесенням.

2. За рішенням суду самочинно збудований об'єкт підлягає знесенню з компенсацією витрат, пов'язаних із знесенням об'єкта, за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) таке самочинне будівництво.

У разі неможливості виконання рішення суду особою, яка здійснила таке самочинне будівництво (смерть цієї особи, оголошення її померлою, визнання безвісно відсутньою, ліквідація чи визнання її банкрутом тощо), знесення самочинно збудованого об'єкта здійснюється за рішенням суду за рахунок коштів правонаступника або за рішенням органу місцевого самоврядування за рахунок коштів місцевого бюджету та в інших випадках, передбачених законодавством.

Виконання рішення суду, що набрало законної сили, щодо знесення самочинно збудованого об'єкта здійснюється відповідно до Закону України "Про виконавче провадження".

Ч.ч.1,2.3 ст.2 та ч.ч.1,3.4 ст.3 ЗУ «Про відповідальність за порушення у сфері містобудівної діяльності», зі змінами від 2017 року, встановлюють, що суб'єкти містобудування, які є замовниками будівництва (у разі провадження містобудівної діяльності), або ті, що виконують функції замовника і підрядника одночасно, та ті що виконують будівельні роботи, несуть відповідальність у вигляді штрафу за такі правопорушення, щодо самовілля:

- виконання підготовчих робіт без повідомлення про початок їх виконання - у розмірі десяти прожиткових мінімумів для працездатних осіб (21020 грн.) на 01.12.2019 р.;

- виконання будівельних робіт без направлення повідомлення про початок виконання таких робіт на об'єктах, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), - у розмірі тридцяти шести прожиткових мінімумів для працездатних осіб (75 тис.672 грн.);

- виконання будівельних робіт без отримання дозволу на їх виконання:

 - на об'єктах, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми наслідками (СС2), - у розмірі трьохсот сімдесяти прожиткових мінімумів для працездатних осіб (777тис.740грн.);

 - на об'єктах, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із значними наслідками (СС3), - у розмірі дев'ятисот прожиткових мінімумів для працездатних осіб (1млн.891тис.800 грн.).

Адміністративна відповідальність за самочинне будівництво передбачена у формі штрафу та вимозі про усунення порушень на підставі офіційно оформленого документу: акту, припису чи протоколу.

Суб'єктами на яких можуть накладатися штрафи є: фізичні особи, фізичні особи-підприємці, відповідальні посадові особи як у приватному секторі, так і в органах місцевого самоврядування й виконавчої влади, інші особи, що мають сертифікати та ліцензії.

Стосуються штрафні санкції незаконного будівництва індивідуальних садових, дачних, житлових (садибних) та спарених, багатоквартирних будинків, офісних будівель, інженерних споруд, доріг, тощо.

В число відповідальних посадових осіб потрапляють посадові особи органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади при

Державних адміністраціях, які відповідають за містобудівну діяльність на місцевому рівні. Зокрема, ст.96 КУпАП «Порушення вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил під час будівництва» та ст.96-1 «Порушення вимог законодавства під час планування і забудови територій» передбачають відповідальність у формі штрафу за кожне окреме діяння, яке може досягати до семисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, що складає у 2019 році 11 тис.900 грн.

Кримінальна передбачена ст.197¹. Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво. Відповідно до цієї статті шкода, визнається значною, якщо вона у сто і більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян – 17 грн., тобто більша за 17 тис. грн..

Для класифікації злочину застосовується неоподаткований мінімум доходів громадян (далі НМДГ) у формі податкової соціальної пільги, яка у 2019 році становить 960 грн.50 коп.

1. Самовільне зайняття земельної ділянки, яким завдано значної шкоди її законному володільцю або власнику, -

карається штрафом від двохсот до трьохсот НМДГ (від 192 тис.100 грн. до 288 тис.150 грн.) або арештом на строк до шести місяців.

2. Самовільне зайняття земельної ділянки, вчинене особою, раніше судимою за злочин, передбачений цією статтею, або групою осіб, або щодо земельних ділянок особливо цінних земель, земель в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму використання земель, -

карається обмеженням волі на строк від двох до чотирьох років або позбавленням волі на строк до двох років.

3. Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, зазначеній у частині першій цієї статті, -

карається штрафом від трьохсот до п'ятисот НМДГ (від 288 тис.150 грн. до 480 тис.250 грн.) або арештом на строк до шести місяців, або обмеженням волі на строк до трьох років.

4. Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, зазначеній у частині другій цієї статті, або вчинене особою, раніше судимою за такий саме злочин або злочин, передбачений частиною третьою цієї статті, -

карається позбавленням волі на строк від одного до трьох років.

Детально розглянувши санкції з різних видів юридичної відповідальності, можна відмітити, що ніде не передбачена компенсація

людям, які постраждали від самочинного будівництва. А це погіршення інсоляції, зіпсований вид з вікна, щоденна боротьба з перепонами, що пов'язана з процесами будівництва – шум, бруд, погіршення атмосферного повітря та ін. З цим можна пов'язати і «амністовані» будівлі площею до 300 м і т. д., якщо не передбачені принципи «добросусідства».

На що можуть розраховувати постраждалі? На Закон, який передбачає для них: знесення, перебудову та приведення земельної ділянки до попереднього стану. А ці питання дужі відносні:

- знесення, якщо це можливо;
- перебудова, якщо це поліпшить умови життя;
- приведення до попереднього стану – взагалі дуже відносно, бо як можна відновити ландшафт, який було зруйнований.

На сьогоднішній день в Україні є тільки один приклад знесення 7-поверхової самочинної будівлі у м. Львові по вул. Личаківській, 259. Виконавчий комітет Львівської міської ради виділив на це 3 млн. грн.

Згідно до ст.23 ЦКУ моральна шкода полягає: 1) у фізичному болю та стражданнях, яких фізична особа зазнала у зв'язку з каліцтвом або іншим ушкодженням здоров'я; 2) у душевних стражданнях, яких фізична особа зазнала у зв'язку з протиправною поведінкою щодо неї самої, членів її сім'ї чи близьких родичів; 3) у душевних стражданнях, яких фізична особа зазнала у зв'язку із знищенням чи пошкодженням її майна.

Моральна шкода відшкодовується одноразово грошми, іншим майном **або** в інший спосіб. Розмір відшкодування визначається судом.

З цієї статті випливає, що потерпілі від наслідків самочинного будівництва мають право на компенсацію моральної шкоди, коли вони доведуть свої страждання. І якщо моральні можна довести разом з позовом до суду на початку будівництва, то фізичні, нажаль, можуть виявитися у членів родин людей, які продовжують жити біля цих будов чи недобудов, набагато пізніше, і причинно-слідчий зв'язок з цими подіями буде доводити набагато складніше.

Висновок. Постраждалі від самочинного будівництва повинні мати право на компенсацію, але ніякими одноразовими виплатами неможна компенсувати назавжди погіршені умови життя.

Список використаних джерел та літератури:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. [Електронний ресурс]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/paran161> (дата звернення 27.11.2019).

2. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України від 17.02.2011р. № 3038-VI. [Електронний ресурс]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17/print> (дата звернення 27.11.2019).

3. Про відповідальність за порушення у сфері містобудівної діяльності. Закон України від 10.11.1994 , зі змінами та доповненнями. № [Електронний ресурс]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua> > laws > (дата звернення 27.11.2019).

4. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 № 8074-10, зі змінами та доповненнями, [Електронний ресурс]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/80731-10> (дата звернення 27.11.2019).

5. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001 № 25-26. [Електронний ресурс]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2341-14> (дата звернення 27.11.2019).

6. Урядовий портал. [Електронний ресурс]. URL: <https://www.kmu.gov.ua/> (дата звернення 27.11.2019).

*Хонон Наталія Андріївна,
Наук. керівник: д.і.н., проф. Деревінський В.Ф.,
Київський національний університет будівництва і архітектури*

ОСНОВНІ ЕТАПИ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ В БУДІВНИЦТВІ

I. **Вступ.** Будівництво – це одна з найважливіших галузей народного господарства. У розвинутих країнах на частку будівництва припадає від 8 до 16 % внутрішнього валового продукту, у цій галузі зайнято від 4 до 9 % загальної чисельності робітників. Загальна криза в економіці України в період переходу до ринкових відносин призвела до зменшення обсягів інвестицій, значного скорочення обсягів будівельно-монтажних робіт, зменшення кількості об'єктів, які будуються. Проте, в теперішній час, починаючи з 2000 р.р., стан економіки покращується, відбувається щорічне зростання внутрішнього валового продукту. Таким чином, з'явилися економічні передумови для зростання обсягів інвестицій і збільшення обсягів будівництва у країні[1].