

Морозовська Тетяна Володимирівна
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного права і процесу
Національної академії внутрішніх справ, адвокат

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ БУДІВЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

Навіть незважаючи на нестабільний рівень розвитку економіки України останніми роками лише будівельний сектор не втрачає свого темпу зростання, особливо в столиці. Місто Київ розбудовується і перетворюється на сучасну європейську столицю.

На прикладі м. Києва можна відмітити позитивні тенденції збільшення не лише нових комфортних житлових кварталів а також необхідних соціальних об'єктів та поступове покращення інфраструктури.

На жаль ці зовнішньо позитивні перетворення жодним чином не впливають на системний розвиток законодавства в цій сфері.

Основною на нашу думку, досить не вирішеною проблемою на законодавчому рівні є визначення галузі будівельного права. З даного випливає, що будівельне законодавство належно не сформовано та не систематизовано. Деякі відносини в будівельній сфері регулюються або цивільним або господарським законодавством, що дає можливість різного застосування норм та їх тлумачення. Це й стосується і відсутності належного механізму реалізації навіть на перший погляд законодавчо врегульованих правових питань.

Навіть зі зміною влади неможливо вказати зміни щодо розвитку будівельного права як галузі, оскільки норми будівельного права є розпорошеними серед чисельних нормативних актів інших галузей. Динамічний розвиток законодавства повинен враховувати як то рішення Європейського суду з прав людини так узагальнення практики вищих судів у відповідній сфері суспільних відносин з врахуванням інтересів всього суспільства.

Будівельне законодавство потребує осучаснення, введення понять відсутніх у національному законодавстві, таких, як, наприклад, поняття «девелопменту» та його видів, гармонізувати законодавчі поняття, які частково відрізняються від міжнародних, як, наприклад, «іжинірінг» та інші. Існує об'єктивна необхідність усунення існуючого термінологічного недбальства та доведення термінології до належного рівня, що має не тільки суто теоретичне, а й практичне значення. Це стосується нормативного матеріалу різного рівня, в тому числі технічних норм та стандартів.

Для нагальності це можна показати на досить неоднозначному розумінні понять будівництва та віднесення до нього реконструкції, розширення, прибудови, реставрації, добудови, технічного переоснащення та інших.

Наступним етапом осучаснення являється формування будівельного права з визначенням предмета та метода правового регулювання, визначення місця в системі права та впорядкування сукупності норм, які регулюють зазначені суспільні відносини.

Визначення будівельного права як галузі (комплексної) надає можливість систематизації норм будівельного права, поняття правовідносин та процесуальні відносин в даній сфері, інструментарій та інше.

На практиці проблеми починаються з намагання деяких забудовників перетворити на будівельні ділянки навіть останні земельні клаптики біля будинків, особливо в центральних районах міста. Будівництво починається в дворах та впритул до стін старих будинків, строк експлуатації яких вже фактично сплинув і які потребують різного роду реконструкцій. З цього можна зробити однозначний висновок, що при наданні дозволів на забудову земельних ділянок не враховано стан прилеглих будинків. Вважаємо необхідно вже на стадії надання дозволу на забудову враховувати ступені ризику для прилеглих будинків на які може вплинути процес будівництва. Виникають різні градації будинків старого житлового фонду, як то аварійний будинок, будинок непридатний для проживання або незадовільний технічний стан будинку.

Таким чином при наданні дозволів на забудову, на законодавчому рівні необхідно максимально врахувати загальні суспільні інтереси

починаючи з суто естетичних, інтереси власників квартир прилеглих багатоквартирних будинків, екологічні ризики, покращення інфраструктури та інше.

На нашу думку крім іншого, законодавець повинен зобов'язати відповідні дозвільні органи вимагати від забудовника надання експертних висновків щодо впливу будівництва на прилеглі будинки з врахуванням фізичного зносу прилеглих будинків а за необхідності на початку будівництва вирішувати питання щодо переселення мешканців цих будинків або іншої домовленості, за необхідності шляхом укладення відповідних договорів.

Сумна статистика застарілого житлового фонду свідчить про необхідність термінової реконструкції половини житлових будинків, а сусіднє будівництво змушує мешканців «сталінок», «хрущевок» та інших «вінтажних» будівель залишатись з тріщинами в стінах та незрозумілою перспективою довготривалої судової тяганини.

При цьому навіть на чисельні протести мешканців мікрорайонів де планується будівництво впритул до проблемних будинків, забудовники дивним чином отримують дозволи, починають будівництво, яке неможливо зупинити навіть при наявності судових рішень щодо зупинення будівництва або припинення будівництва, і не менш дивним чином реалізують майбутнє житло. А це вже привід для суперечок між інвесторами і майбутніми власниками новобудови та потерпілими власниками від власно будівництва.

Це питання повинно вирішуватись на державному рівні, а на давати можливість забудовникам отримувати прибутки залишаючи мешканців прилеглих будинків з їх проблема, особливо в реалізації конституційного права як мінімум на безпечне житло.

Також необхідно посилити юридичну відповідальність органів місцевої влади за несвоєчасне реагування на стан аварійних будинків та відповідних наслідків.

Законодавець повинен врахувати рівень впливу будівництва на прилеглі будинки старого житлового фонду, зобов'язати місцеві органи зробити загальний перелік аварійних будинків та розробити загальну програму реконструкції житлового фонду.

Взагалі потребує вирішення питання осучаснення мікрорайонів міста які вже вижили себе і технічно і морально. Розробка програми перетворення дійсно у комфортні умови для життя та можливості подальшого розвитку як будівництва так і покращення інвестиційного клімату.

Ми вважаємо необхідно з врахуванням діючого законодавства, його осучаснення та гармонізації з європейськими нормами вивести юридичну концепцію будівництва та інвестування у будівництво починаючи з реалізації проектів та надання дозволів на будівництво, його супроводу і контролю в подальшому.