

ПОЗИЦІЯ АСОЦІАЦІЇ МІСТ УКРАЇНИ щодо реформи контролю в містобудуванні

За наслідками обговорення на Правлінні Асоціації міст України наявних ініціатив щодо реформи контролю в містобудуванні

Зазначаємо:

Містобудування об'єктивно є однією із засад розвитку міст, селищ та сіл, має великий вплив на нормальну життєдіяльність, сталий розвиток територіальних громад. Місцеве самоврядування є відповідальним за раціональне зонування територій, створення соціальної, інженерної і транспортної інфраструктури, збереження культурної спадщини та забезпечення самобутності у розвитку населених пунктів. Тому містобудування є важливою сферою компетенції місцевого самоврядування базового рівня.

Стурбовані:

Децентралізація в сфері містобудування гальмується, регулярно з'являються законодавчі ініціативи, спрямовані на зниження ролі місцевого самоврядування. Протягом 2020 року діяльність органів місцевого самоврядування з державного архітектурно-будівельного контролю була заблокована рішенням Уряду. Фінансові можливості місцевого самоврядування з розвитку інфраструктури були значно знижені через відміну пайової участі забудовників без належних компенсаторів. Порушення у містобудуванні не знаходять належної і ефективної протидії.

Вважаємо:

Будівництво на дуже довгий строк змінює населені пункти, має високі вимоги до безпеки, потребує належного забезпечення інфраструктурою, вимагає захисту інвесторів багатоквартирних житлових будинків. Саме місцеве самоврядування є публічною владою, яка найтісніше пов'язана з цими сферами. Тому саме воно повинно мати ефективні інструменти планування, організації та контролю у містобудуванні з урахуванням можливостей сучасних інформаційно-комунікаційних технологій та необхідності сталого розвитку територіальних громад та покращення місцевого економічного клімату.

Пропонуємо:

1. Передбачити у містобудівних умовах і обмеженнях забудови земельних ділянок архітектурні вимоги та обмеження (особливо вимоги до опорядження фасадів в межах історичної забудови) та максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки.

2. Забезпечити наявність порядку резервування для об'єктів будівництва можливостей соціальної та інженерної інфраструктури для уникнення неправильного врахування при проектуванні таких реальних можливостей такої інфраструктури.

3. Надати посадовим особам органів місцевого самоврядування можливість здійснювати функції з оформлення документів на початок будівництва та введення в експлуатацію. Не допустити надання таких повноважень нотаріусам, оскільки це суттєво підвищує ризики некомпетентної реєстрації або зловживань (так звані «сірі» нотаріуси, «чорні» реєстратори).

4. Закріпити повноваження органів місцевого самоврядування на всій території територіальної громади з контролю за будівництвом об'єктів всіх класів наслідків (СС1-СС3) (за винятком особливої компетенції ДІАМ) на всіх етапах будівництва. Не допустити надання таких повноважень приватним юридичним особам, оскільки це призведе до безкарності суб'єктів містобудування та хаотичної забудови населених пунктів.

5. У разі прив'язки компетенції органів місцевого самоврядування до протидії самовільному будівництву передбачити, що істотними порушеннями будівництва є порушення містобудівних умов та обмежень, відсутність належної проектно-документації, відсутність або недотримання умов приєднання до інженерної інфраструктури, використання соціальної інфраструктури, інші порушення, істотність

яких визначається за критеріями, встановленими урядовою постановою, а за її відсутності – рішеннями рад.

6. Надати посадовим особам місцевого самоврядування можливість під час виявлення фактів здійснення самочинного будівництва на землях комунальної та державної форм власності видавати приписи прямої дії (без відповідного рішення суду) про демонтаж об'єкту самочинного будівництва (без присутності замовника будівництва або його уповноваженої особи), а у разі невиконання добровільно припису порушником – його виконання покласти на органи місцевого самоврядування з наступним відшкодуванням за рахунок винної особи.

7. Передбачити можливість створення комунальних підприємств, для здійснення контролю (технічного контролю) за будівництвом, в першу чергу для будівництва об'єктів комунальної власності, для територій на яких не діють відповідні приватні юридичні особи, у том числі для забезпечення інтересів кількох територіальних громад.

8. Закріпити при введенні в експлуатацію об'єктів будівництва спочатку подання уповноваженою особою всіх необхідних документів, потім можливість протягом 10 робочих днів органів місцевого самоврядування здійснити перевірку, а потім або автоматична видача відповідного документу, або відмова у разі виявлення істотних порушень.

9. Визначити у законі, а не урядовій постанові, порядок здійснення контролю/нагляду за порушеннями у містобудуванні.

10. Передбачити належну кримінальну, адміністративну, цивільну (відшкодування збитків, знесення самочинно збудованих об'єктів тощо) відповідальність за порушення у містобудуванні. Передбачити особливий порядок притягнення до відповідальності для самочинного будівництва, коли особу порушника не можна встановити або він ухиляється від відповідальності.

11. Передбачити нагляд державних органів за органами місцевого самоврядування, крім випадків протидії самочинному будівництву, інших дій, що здійснюється у досудовому та судовому порядку.

*Схвалено Правлінням
Асоціації міст України
22 квітня 2021 року,
м. Київ*