

## ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ БУДІВНИЦТВА

*Анотація. Розглянуто проблемні аспекти правового регулювання при здійсненні забудови населених пунктів.*

*Аннотация. Рассмотрены проблемные аспекты правового регулирования при осуществлении застройки населенных пунктов.*

*Annotation. The problem aspects of legal adjusting in the process of realization of settlements building are considered.*

*Ключові слова: державне регулювання будівництва, законодавство у будівельній сфері, проблеми будівництва.*

Розвиток будівельної галузі є стратегічним завданням для кожної держави, оскільки будівництво бере безпосередню участь у створенні основних фондів щодо інших галузей економіки, задовольняє суспільні та соціальні потреби тощо [1].

Питанням удосконалення державної містобудівної політики України присвячені роботи Білоконя Ю. М., Дьоміна М. М., Макухіна В. Ф., Фоміна І. О. Правовідносини, що виникають при здійсненні будівельної діяльності, регулюються такими законами України: "Про основи містобудування" [2]; "Про архітектурну діяльність" [3]; "Про будівельні норми" [4]; загальними та спеціальними нормами Цивільного кодексу України [5], Земельного кодексу України [6] та іншими законодавчими і підзаконними нормативними актами.

Метою праці є проведення аналізу недоліків правового регулювання будівництва та визначення напрямків їх усунення.

Одним з останніх законів у будівельній сфері є Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" [3], який набуде остаточної чинності 01.01.2013 р. Отже, автор розглядає суперечливі аспекти цього закону.

Відповідно до статті 1 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", план зонування території (зонінг) – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон [7]. Іншими словами, зонінг відповідає на питання "Чого не можна?", але не відповідає на питання "Що треба?". Тому він не може бути інструментом системних зручностей городян.

Соціальна інфраструктура в Україні не регулюється інструментами ринкової економіки, але й державні регулятори також не мають змоги забезпечити населення парками, поліклініками і дитячими садами – "немає бюджетних грошей" [7].

"Введення зонінгу" – це розробка "умов та обмежень", які треба нанести на картографічні матеріали, вирахувати шляхом порівняння показників щільності забудови, індексів корисної і загальної площі, коефіцієнтів використання простору (висотність), радіусів доступності, зон впливу та інших відносних і абсолютних величин [7].

Згідно зі статтею 18 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", зонінг розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ), плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру [3]. Але на Україні немає єдиного кадастру, не проводиться моніторинг відповідності винесення в натуру проектів землевідведення і містобудівної документації, тому поділ території на "зони" повинен відповідати адміністративно-територіальному поділу села, селища та міста. І найголовніше, в країні немає розділення (розмежування) земель на приватні, комунальні та державні – за формою власності, немає механізмів планування розвитку території [7].

Економічна наука не знає такого чинника виробництва, як територія, тобто це абстрактне поняття. Тому "зонування земельних ділянок" – визначення категорії функціонального призначення [6] є зрозумілішим і логічнішим процесом [7].

Таким чином, за останні роки в Україні було прийнято цілу низку нормативно-правових актів, спрямованих на підтримку будівельної сфери. Розробка у складі зонінгу проектів землеустрою відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" – це крок до цивілізованого планування розвитку міст, але головне з чого треба почати – це розробити систему містобудівного кадастру, звести в єдиний центр управління картографічну підоснову, нанести межі адміністративних одиниць і населених пунктів на єдину картографічну підоснову і винести їх в натуру. Після чого можна розробити схеми планування областей і районів, генеральні плани населених пунктів, а вже потім приступити до розробки зонінгу.

*Наук. керівн. Гавкалова Н. Л.*

**Література:** 1. Білецька Г. М. Деякі аспекти правового регулювання житлового будівництва : наукова стаття [Електронний ресурс] / Г. М. Білецька, Н. Г. Шкурченко. – Режим доступу : [http://www.nbu.gov.ua/e-journals/prtup/2011\\_3/pdf/11bgmrgb.pdf](http://www.nbu.gov.ua/e-journals/prtup/2011_3/pdf/11bgmrgb.pdf). 2. Про основи містобудування : Закон України // Голос України. – 1992. – 9 грудня. 3. Про архітектурну діяльність : Закон України // Голос України. – 1999. – 23 червня. 4. Про будівельні норми : Закон України // Голос України. – 2009. – 8 грудня. – № 232. 5. Цивільний Кодекс України // Голос України. – 2003. – 12 березня. – № 45. 6. Земельний Кодекс України // Урядовий кур'єр. – 2001. – 15 листопада. – № 211. 7. Інтерв'ю члена Президентської ради Національного союзу архітекторів України В. Ю. Глеба ІА REX [Електронний ресурс] –

Режим доступу : <http://www.iarex.ru/interviews/12659.html>. 8. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України // Голос України. – 2011. – 12 березня. – № 45. – С. 15.