

Ігнатенко І. В.

*кандидат юридичних наук, доцент, асистент
кафедри земельного та аграрного права
Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого*

УЩІЛЬНЮВАЛЬНА ЗАБУДОВА ЯК ФОРМА РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ПОЛІТИКИ: ОСНОВНІ ТЕНДЕНЦІЇ

Ущільнювальна забудова і формування земельних ділянок під нею – одна з найактуальніших проблем розвитку великих міст за останні 10-15 років. Така забудова здебільшого сприймається як фактор негативного характеру, що створює значні незручності для громадян, які проживають в прилеглих будинках, в результаті обмеження їх прав на комфортне проживання.

Поняття «ущільнювальна забудова» використовується як синонім «точкової забудови», «ущільнювальної урбанізації». Визначення ущільнювальної забудови не закріплено на законодавчому рівні і тим не менше всі прекрасно розуміють, що воно означає. Сьогодні будівництво нових житлових будівель на місці дитячих майданчиків, вирубаних скверів, знищених пам'ятників історії і культури стало повсюдним явищем практично в усіх населених пунктах України. Ущільнювальна забудова сприймається як відхилення від генерального плану населеного пункту та плану зонування території. Потреба в такій забудові не виправдана інтересами громадян, для яких будується житло, а перш за все виникає з прагнення будівельної фірми отримати додатковий прибуток – не треба витратити додаткові кошти на комунікації (водопостачання, водовідведення, енергозабезпечення та ін.), є полегшений доступ на будівельний майданчик. Крім прибутку забудовника (будівельної організації), існує вигідність ущільнювальної забудови і для держави: надходження податків до бюджету; продаж на земельних торгах та надання землі в оренду для житлового будівництва; знесення об'єктів старої інфраструктури за рахунок інвестора; благоустрій парків, скверів, дворів (будівництво кафе, ресторанів, бізнес-центрів на місці зелених зон «з метою їх впорядкування»).

Проблематика об'єктів ущільнення полягає в багатофакторній невідповідності комплексному підходу до розвитку населеного пункту. Одним з найважливіших факторів виступає недотримання вимог генерального плану населеного пункту, розробленого та затвердженого раніше, що враховує потенціал прилеглої території в рамках розвитку населеного пункту. Також забудовниками часто ігноруються висотні обмеження, які впливають на містобудівний ансамбль (формування міського пейзажу). Ущільнювальна забудова не вирішує економічних проблем в містах, а лише створює додаткове навантаження на соціальну, транспортну і торговельну інфраструктуру за рахунок збільшення чисельності жителів в даному районі. Висока щільність населення в житловій зоні створює несприятливі умови: скупченість населення, порушення нормативних параметрів мікроклімату, повітряного, акустичного та світлового середовища в житлових приміщеннях. У районі житлової забудови біля кожного будинку потрібна відповідна інфраструктура: майданчики для відпочинку дорослих і дітей, господарські майданчики, місця для тимчасової стоянки автомобілів, обов'язковим виступає і наявність на дворовій території певної кількості зелених насаджень. У зв'язку з цим необхідно на законодавчому рівні або заборонити ущільнювальну забудову або врегулювати належний порядок її здійснення.

Якщо врахувати досвід інших держав, то в деяких із них діє закон, який обмежує ущільнювальну забудову і зобов'язує інвесторів та будівельників здійснювати тільки комплексну забудову і реконструкцією цілих кварталів. А в деяких країнах, де практикується ущільнювальна забудова, дозволено вводити мораторій на подальшу забудову мікрорайону до моменту, поки не будуть зведені об'єкти соціальної інфраструктури.

В Україні місцева влада не зацікавлена в векторі компактного розвитку міст, оскільки органи влади орієнтовані на виконання показників «ефективності», в число яких входить і введення в експлуатацію житла. В результаті Генеральний план і план зонування території населеного пункту втрачають свою значимість. Як результат з цього впливає зміна положень під інтереси певного забудовника або їх повне недотримання.

Для вирішення розглянутих проблем видається необхідним:

1) врегулювати належний порядок здійснення ущільнювальної забудови на законодавчому рівні;

2) при неможливості інфраструктури житлового кварталу обслуговувати потреби нового багатоквартирного будинку можна розробити і впровадити проект, що передбачає створення ресурсоефективного міста як сукупності інноваційних інженерних систем, містобудівних рішень, а також способів підвищення мобільності транспортної інфраструктури, результатом втілення яких є створення оптимальних умов для життя населення мікрорайону.

3) посилити контроль за будівництвом нових будівель у сформованих житлових районах;

4) зобов'язати будівельні компанії включати в проект забудови такі соціальні об'єкти, як поліклініки, дитячі садки, школи і т. д. Це можливо, наприклад, шляхом укладення спеціальних договорів щодо розвитку забудованих територій. У зв'язку з цим на законодавчому рівні необхідно врегулювати правовідносини щодо подальшого розвитку вже забудованої території, зокрема, дати визначення договору щодо розвитку забудованої території, вичерпний перелік його істотних умов, порядок укладення та відповідальність сторін у разі невиконання умов договору.

Внесення запропонованих змін до містобудівного законодавства, дозволить забезпечити аналітичну обробку просторової інформації і підготовку територіальних управлінських рішень, а згодом, ефективно (якісне) перетворення міського середовища.

Актуальні правові проблеми земельних, аграрних та екологічних відносин в умовах сучасної земельної реформи: збірник матеріалів науково-практичної конференції (м. Харків, 22 травня 2020 року) / за ред. А. П. Гетьмана та М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2020. 352 с.

ISBN 978-617-7450-07-7

**За зміст та якість матеріалів
відповідальність несуть автори публікацій**

ISBN 978-617-7450-07-7

УДК 349.4
© Національний юридичний
університет імені Ярослава Мудрого, 2020
© «Юрайт», оформлення, 2020

Євстігнєєв А. С.

ОКРЕМІ ЗАКОНОДАВЧІ НОВЕЛИ
У СФЕРІ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКО-
ГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ..... 90

Єрмолаєва Т. В.

ОСТАННІ ЗМІНИ У ЧИННОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ
ЗАКОНОДАВСТВІ ТА ЯК ВОНИ ПОЗНАЧАТЬСЯ
НА ЖИТТІ СУСПІЛЬСТВА ВІДПОВІДНО
ДО СУЧАСНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ.....93

Єрмоленко В. М.

ЩОДО СПІВВІДНОШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО
І МІСТОБУДІВНОГО ПРАВА.....97

Журина А. В.

ПОНЯТТЯ І ОСОБЛИВОСТІ ЕКОЛОГІЧНОГО
ТУРИЗМУ В УКРАЇНІ..... 101

Задихайло Д. Д.

ДО ПИТАННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ПОЛІТИКО-ПРАВОВИХ
ДОКУМЕНТІВ ДЕРЖАВИ В ЕКОЛОГІЧНІЙ СФЕРІ..... 104

Золотарьова Д. М.

ТИМЧАСОВЕ ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ
ПРАВА КОРИСТУВАННЯ НЕЮ..... 107

Ігнатенко І. В.

УЩІЛЬНЮВАЛЬНА ЗАБУДОВА ЯК ФОРМА
РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ПОЛІТИКИ:
ОСНОВНІ ТЕНДЕНЦІЇ..... 111

Ільків Н. В.

ОСНОВНІ ЗАСАДИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПЕРЕВАЖНОГО
ПРАВА ОРЕНДАРЯ НА УКЛАДЕННЯ
ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ НА НОВИЙ СТРОК.....114