

14. Pankowska, M. Information Technology Outsourcing Chain: Literature Review and Implications for Development of Distributed Coordination // Sustainability. – 2019. – Т. 11, № 5. – С. 1460.

15. Hussain, M., & Shaikh, M. Economic Efficiency of Outsourcing Business Models: A Comparative Assessment // Global Journal of Flexible Systems Management. – 2021. – Т. 23, № 1.

*Колосюк А.А.,
кандидат економічних наук, доцент, завідувач кафедри геодезії та
землеустрою,
Демченко В.О.,
старший викладач кафедри геодезії та землеустрою,
Сторожук С.С.,
кандидат архітектурних наук, доцент, в.о. завідувача кафедри
містобудування,
Одеська державна академія будівництва та архітектури,
Долгих М.Є.,
судовий експерт*

ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ ЗАХОДИ ЗАПОБІГАННЯ ТИПОВИМ ПОРУШЕННЯМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ У ЦИВІЛЬНОМУ БУДІВНИЦТВІ

У висвітленні поточних викликів військового стану та майбутніх потреб українського суспільства у суцільній відбудові (відновленні) порушених територіальних просторів під забудовою (житлових кварталів, ареалів історичної забудови, об'єктів інфраструктури тощо) містобудівна сфера і безпосередньо новітнє будівництво демонструє стрімку динаміку зростання масових типових порушень економіко-правових норм.

Економіко-правова відповідальність за порушення при цивільному будівництві норм та правил у сфері земельних відносин є невід'ємною складовою правового забезпечення раціонального використання та охорони територіальних просторів, як відокремлених територій, так і держави в цілому. Таку відповідальність має бути суспільно спрямовано на дійове стимулювання суб'єктів містобудівної діяльності щодо додержання економіко-правових норм,

а при вчинення порушення – на відновлення суспільно порушених прав держави, певної територіальної громади, суб'єктів господарювання тощо. Отже своєчасні заходи із запобігання типовим порушенням спроможні надати суттєвий соціально-економічний суспільний ефект, і саме тому потребують належної управлінської уваги суспільства та його правових інститутів законодавчої та виконавчої гілок влади.

Нажаль, в Україні поки що не сформовано наскрізної комплексної ідеології і відповідно не запроваджено відповідної методології комплексних заходів, націлених на упередження масових типових порушень вимог закону при цивільному будівництві, не кажучи про те що такий напрям законодавчо не визначено. Більш того, навіть при прискіпливих підходах самі основи зазначеної ідеології складно відшукати у розрізнених фрагментарних елементах вимог чинного тематичного вітчизняного законодавства. Зазначена небезпечна тенденція наявності масових типових порушень за відсутності дійових управлінських заходів і постала однією із складових мотиваційної основи для авторів при обранні тематики дослідження.

Наразі в Україні право на цивільну забудову будь-якої земельної ділянки реалізується її власником (та/або користувачем) за умов оформлення прав власності (та/або користування) на таку ділянку. При цьому оформлення прав на землю має базуватися на правових вимогаї містобудівної документації місцевого рівня. Згідно до норм закону здійснення забудови (порядок проектування та будівництва об'єктів) має здійснюватися власниками або користувачами земельних ділянок у визначеній послідовності, що складається із дев'яти етапів (рис.1).

Найскладніші умови новітньої цивільної забудови приурочено саме до вітчизняних історичних міських просторів, яскравими прикладами яких безперечно являють самобутні забудови найзначніших міст України (Київ, Харків, Одеса, Львів тощо).

№ з/п	Назва етапу
1	Отримання замовником або проектувальником вихідних кадастрових даних
2	Розроблення проектної документації та проведення її експертизи у випадках, передбачених ст.31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»
3	Затвердження проектної документації
4	Отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт у випадках, визначених законом
5	Виконання підготовчих та будівельних робіт
6	Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості у випадках, визначених законом
7	Проведення контрольного геодезичного знімання закінчених будівництвом об'єктів (крім об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1)) та здійснення їх технічної інвентаризації (крім об'єктів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування)
8	Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів
9	Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом та прийнятий в експлуатацію у випадках, визначених законом, об'єкт (складової об'єкту нерухомого майна)

Рисунок 1. Етапи вітчизняної забудови територіальних просторів

За науково-практичними результатами в галузі судової діяльності класифіковано виявлену кількість типових видів масових порушень в розрізі 6 груп суб'єктів містобудівної діяльності та розшифровано 23 види масових типових порушень землеустрою та кадастру на землях комунальної власності при здійсненні новітньої забудови у історичних міських просторах (рис.2, табл.1).

№ з/п	Назва груп суб'єктів містобудування	Кількість виявлених типових видів порушень
1	Міські ради	3
2	Органи, що здійснюють управління у сфері містобудівної діяльності, архітектурно-будівельного контролю та нагляду	6
3	Проектувальники та підрядники проектних і досліджувальних робіт	5
4	Організації, що здійснюють експертизу проектної документації	1
5	Забудовники	7
6	Підрядні організації	1

Рисунок 2. Вітчизняної групи суб'єктів містобудівної діяльності

**Характерні типові порушення землеустрою та кадастру
для земель комунальної власності при забудові міських територіальних
просторів у розрізі суб'єктів містобудування**

№ з/п	Група суб'єктів містобудування	Вид порушення
1	Міські ради	Зміна рішень Генерального плану населеного пункту на користь комерційно зацікавлених структур
		Затвердження схем зонування та детальних планів територій в інтересах конкретних забудовників або інших осіб всупереч вимог Генерального плану населеного пункту
		Укладання умов договорів оренди земельних ділянок із порушеннями вимог містобудівної документації
2	Органи, що здійснюють управління у сфері містобудівної діяльності, архітектурно-будівельного контролю та нагляду	Видача вихідних даних, а саме містобудівних умов і обмежень для проектування об'єкту будівництва, що не відповідають вимогам містобудівної документації на міському рівні (ігнорування вимог генплану, зонінгу, відповідного детального плану території)
		Видача вихідних даних, а саме містобудівних умов і обмежень для проектування об'єкту будівництва, що не відповідають вимогам договору оренди земельної ділянки (здійснення забудови при умові експлуатації та обслуговування існуючих будівель, знищення зелених насаджень без відповідного дозволу)
		Неналежне здійснення державного архітектурно-будівельного контролю
		Неналежне здійснення державного контролю за дотриманням законодавства, затвердженої містобудівної документації при плануванні та забудові відповідних територій
		Не зупинення у випадках, передбачених законом, будівництва, яке проводиться з порушенням містобудівної документації і проектів окремих об'єктів
		Неналежна організація охорони, реставрації та використання пам'яток історії і культури, архітектури та містобудування, палацово-паркових, паркових і садибних комплексів, природних заповідників
3	Забудовники	Невідповідність намірів забудови містобудівній документації на міському рівні (генплану, схеми зонування, детальному плану території)
		Здійснення забудови у невідповідності до проектної документації на будівництво (невідповідність розміщення об'єкту на відведеній земельній ділянці, невідповідність об'єкта будівництва цільовому призначенню земельної ділянки тощо)
		Порушення умов Договору оренди земельної ділянки (здійснення забудови та знищення зелених насаджень за умов дозволу лише експлуатації та обслуговування існуючих будівель)
		Недотримання встановлених обмежень у використанні земельної

№ з/п	Група суб'єктів містобудування	Вид порушення
		ділянки при здійсненні її забудови
		Невідповідність об'єкту будівництва вихідним даним, а саме містобудівним умовам і обмеженням для проектування об'єкту будівництва (будівництво об'єкту, що не відповідає вимогам містобудівної документації на міському рівні (генплану, зонінгу, відповідному детальному плану території)
		Самовільна забудова (самовільне зайняття земельної ділянки або земель)
		Знищення зелених насаджень міст задля забудови без відповідного дозволу
4	Проектні організації (підрядники проведення проектних і досліджувальних робіт)	<p>Проектування об'єкта будівництва з ігноруванням вихідних даних, а саме містобудівних умов і обмежень для проектування об'єкту будівництва (ігнорування обмежень у використанні земельної ділянки, відведеної для забудови)</p> <p>Проектування об'єкта будівництва з ігноруванням вимог Генплану, схеми зонування, відповідного детального плану території при проектуванні об'єкту будівництва (невідповідність цільовому призначенню використання земельної ділянки, невідповідність дозволеної висоти будівлі, невідповідність конфігурації та розміщення на земельній ділянці, що відведена для будівництва, невідповідність щільності забудови та максимального відсотку забудови відведеної земельної ділянки)</p> <p>Проектування розміщення об'єкту будівництва з порушенням меж відведеної під будівництво земельної ділянки</p> <p>Проектування об'єкта будівництва, розташованого в межах категорії земель історико-культурного призначення, з ігноруванням вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини»</p> <p>Проектування знищення зелених насаджень міст задля забудови без відповідного дозволу</p>
5	Організації, що здійснюють експертизу проектної документації	Надання позитивного висновку на проектну документацію об'єкту будівництва, яка не відповідає вихідним даним, а саме містобудівним умовам і обмеженням
6	Підрядні організації	Будівництво об'єкту, що не відповідає проектним рішенням

Класифікації запропонованих за результатами аналізу проведених досліджень щодо напрямів та безпосередніх заходів упередження масових

типових порушень землеустрою та кадастру при будівництві наведено на рис. 3, 4.

№ з/п	Сфера суспільної діяльності	Напрямок заходу запобігання виникненню порушень
1	Наукова	Базовані на моніторингових даних наукові дослідження щодо виявлення чинників та упередження масових типових порушень, аналіз та напрацювання науково-обґрунтованих заходів із запобігання масовим типовим порушенням землеустрою та кадастру
2	Освітня	Якісна підготовка (перепідготовка) кадрового складу фахівців у сфері землеустрою та кадастру
3	Практична	Реалізація науково-обґрунтованих заходів щодо своєчасного упередження типових порушень землеустрою та кадастру в умовах міської забудови

Рисунок 3. Напрями упередження масових порушень при будівництві

№ з/п	Захід запобігання виникненню порушення	Назва груп суб'єктів містобудування							
		Міські ради					Проєктувальники та підрядники проєктних і досліджувальних робіт	Організації, що здійснюють експертизу проєктної документації	Забудовники
Безпосередньо Голова на міській депутат.	Органи, що здійснюють управління у сфері містобудівної діяльності, архітектурно-будівельного контролю та нагляду;	Інші органи виконавчої влади місцевого самоврядування	Інші органи виконавчої влади місцевого самоврядування	Інші органи виконавчої влади місцевого самоврядування	Інші органи виконавчої влади місцевого самоврядування				
1	Підвищення правосвідомості та правової культури	+	+	+	+	+	+	+	+
2	Забезпечення обізнаності із земельним та містобудівним законодавством поточного кадрового складу (підвищення кваліфікації, сертифікація атестація тощо)	+	+	+	+	+	+	+	+
3	Вдосконалення кадрового відбору та вимог до професійної компетенції кадрового складу	+	+	+	+	+	+	+	+
4	Забезпечення ефективного контролю за дотриманням положень законодавства	+	+	+	+	+	+	+	+
5	Забезпечення дієвих механізмів контролю за виконанням умов договорів оренди земельних ділянок	+	+	+	+	+	+	+	+

Рисунок 4. Класифікація заходів упередження масових порушень при будівництві в розрізі суб'єктів містобудування

Наукова новизна та науково-практична цінність отриманих результатів дослідження полягає у запропонованні авторами дослідження удосконалення саме механізму своєчасного упередження масових типових порушень землеустрою та кадастру при будівництві та напрацюванні певних методологічних та економіко-правових основ із зазначеної тематики.