

**ПРИЧИНИ ТА НАСЛІДКИ ПОРУШЕННЯ ПРАВИЛ ЗАБУДОВИ**

Т. В. Прилипко, Т. Е. Потапова, В. Ю. Козак

*У статті з'ясовано зміст поняття «самочинне будівництво». Розглянуто сучасні методи боротьби із злісними правопорушниками. Висвітлено основні види порушень та їх причини. Актуалізовано проблеми необхідності накладання штрафів та складання приписів на порушників правил забудови. Проаналізовано можливі наслідки недотримання норм та правил ведення будівельних робіт. Наведені основні ознаки самочинного будівництва. Подані висновки та рекомендації щодо подальшого контролю та перевірки дотримання учасниками будівельного процесу всіх встановлених норм та правил. Подана таблиця штрафів, які передбачені для порушників норм та правил забудови як для юридичних, так і для фізичних осіб.*

**Ключові слова:** самочинне будівництво, порушення, норми, штраф, припис, знесення, категорія складності будівництва.

**ПРИЧИНЫ И ПОСЛЕДСТВИЯ НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ**

Т. В. Прилипко, Т. Е. Потапова, В. Ю. Козак

*В статье выяснено содержание понятия "самовольное строительство". Рассмотрено современные методы борьбы со злостными правонарушителями. Освещены основные виды нарушений и их причины. Актуализировано проблемы необходимости наложения штрафов и составления предписания на нарушителей правил застройки. Проанализировано возможные последствия несоблюдения норм правил ведения строительных работ. Наведены основные признаки самовольного строительства. Представлены выводы и рекомендации по дальнейшему контролю и проверке соблюдения участниками строительного процесса всех установленных норм и правил. Представлена таблица штрафов, предвиденные для нарушителей норм и правил застройки как для юридических, так и для физических лиц.*

**Ключевые слова:** самовольное строительство, нарушения, нормы, штраф, предписание, снос, категория сложности строительства.

**CAUSES AND EFFECTS OF VIOLATING THE REAL-ESTATE DEVELOPMENT STANDARDS**

T. Prylypko, T. Potapova, V. Kozak

*The article develops the essence of the notion "unauthorized construction", covers the modern methods of combatting with gross violators, presents the key types of violations and their causes, makes actual the issue of penalties and dictations to be necessarily set for the violators of the development standards. The author analyzes the possible effects of breaking the development (construction) standards, puts the key features of unauthorized construction, makes conclusions and recommendations for further monitoring and inspecting the abidance of all the development standards by all the actors involved. The research provides the table of penalties set for the violators (legal bodies and private individuals) of the development standards.*

**Keywords:** unauthorized construction, violation, standards, penalty, dictation, wrecking, construction (development) difficulty rate.

В умовах зростання темпів забудови населених пунктів України проявилось ряд негативних тенденцій, найгострішою з яких є недотримання учасниками будівництва правил забудови. Така проблема на сьогодні набуває ознак системного явища, наслідками якого може стати виникнення потенційної загрози для здоров'я і безпеки проживання громадян, збереження їх майна та погіршення екологічної ситуації внаслідок негативного впливу антропогенних факторів [1].

**Мета:** дослідити причини та наслідки порушення правил забудови в межах міста.

**Завдання:** визначити поняття самочинного будівництва, показати відмінність у розмірах та видах штрафів між юридичними та фізичними особами, довести необхідність узаконення шляхом усунення фактору порушення або ж знесення об'єктів із суттєвими порушеннями правил забудови.

### **Виклад основного матеріалу дослідження**

За даними Державної архітектурно-будівельної інспекції, найпоширенішим серед усіх порушень є самочинне будівництво. Воно складає близько 90% від усіх порушень.

Основні ознаки самочинного будівництва:

- 1) Якщо воно здійснюється на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети.
- 2) У разі здійснення будівництва без належного дозволу.
- 3) У випадку будівництва об'єкта без належно затвердженого проекту.
- 4) У разі виконання будівельних робіт з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

### **Причини виникнення самочинного будівництва в Україні**

*(АБО: Фактори, що сприяють самочинному будівництву)*

1. Ускладнена і довготривала процедура документальної підготовки до будівництва та проходження дозвільних процедур
2. Можливість легалізації (узаконення) самочинного будівництва у судовому порядку.
3. Легалізація самочинного будівництва шляхом прийняття відповідних рішень органами місцевого самоврядування.
4. Недотримання органами місцевого самоврядування та експлуатуючими організаціями встановленого порядку підключення об'єкта самочинного будівництва до інженерних мереж та постачання на об'єкт необхідних ресурсів.
5. Недосконалість деяких положень законодавства, що встановлює особливості здійснення контролю за самочинним будівництвом
6. Неefективна система відповідальності за правопорушення у сфері містобудування, в тому числі за самочинне будівництво.
7. Відсутність в більшості адміністративно-територіальних одиниць затвердженої містобудівної документації.
8. Незнання забудовниками чинного законодавства у сфері містобудування, зокрема, в частині необхідності отримання відповідних дозвільних документів.

### **Основні підстави для проведення перевірки:**

- звернення фізичних чи юридичних осіб про порушення суб'єктом містобудування вимог містобудівного законодавства;
- виявлення факту самочинного будівництва об'єкта;
- перевірка виконання суб'єктом містобудівної діяльності вимог приписів органів державного архітектурно-будівельного контролю;
- планова перевірка;

### **Наслідки порушень правил забудови**

За порушення правил забудови на порушника виписують штраф та складають припис. Розмір штрафу залежить від категорії складності об'єкту (I–V) та виду особи (юридична, фізична). Штрафи для фізичних осіб становлять 170-28900 грн. Для юридичних осіб 4134-1240200 грн. За несплату штрафу органи виконавчої служби накладають арешт на майно. Арешт майна - накладання заборони на право розпоряджатися майном з метою його збереження до визначення подальшої долі цього майна. Застосовуються органами суду і прокуратури для забезпечення цивільного позову або виконання вироку про конфіскацію майна.

Припис – це обов'язкова для виконання у визначені строки письмова вимога посадової особи органу державного нагляду (контролю) суб'єкту господарювання щодо усунення порушень вимог законодавства. За невиконання вимог припису, згідно із частиною сьомою статті 376 ЦК України суд за позовом відповідного органу державної влади може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову. Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне

будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану. За не виконання припису згідно із частиною сьомою статті 376 ЦК України в разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову. Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.[5]

**Категорії складності будівельних об'єктів (I – V):**

**I. Категорія складності**



Рисунок 1 – а) Гаражі; б) Сарай.

**II. Категорія складності**



Рисунок 2 – а) Індивідуальний житловий будинок ; б) Склад.

**III. Категорія складності**



Рисунок 3 – а) 9-ти поверховий будинок(1-2 під'їзди); б) Магазин.

#### IV. Категорія складності

До IV категорії складності відносяться об'єкти будівництва, які мають хоча б одну з таких ознак:

- 1) розраховані на постійне перебування більш як 300 осіб та (або) періодичне перебування більше 500 осіб;
- 2) становлять можливу небезпеку для більш як 10000 осіб, які перебувають поза об'єктом;
- 3) у разі аварії або неможливості (недоцільності) подальшої експлуатації:
  - можуть спричинити збитки в обсязі понад 15000 мінімальних розмірів заробітних плат;
  - можуть призвести до припинення функціонування об'єктів транспорту, зв'язку, енергетики та інженерних мереж регіонального рівня;
  - можуть призвести до втрати об'єктів культурної спадщини місцевого значення.<sup>[2]</sup>



Рисунок 4 – а) Група багатоповерхівок; б) Завод

#### V. Категорія складності

До V категорії складності відносяться об'єкти будівництва, які мають хоча б одну з таких ознак:

- 1) згідно із Законом України "Про об'єкти підвищеної небезпеки" ( 2245-14 ) є об'єктами підвищеної небезпеки;
- 2) розраховані на постійне перебування більш як 400 осіб та (або) періодичне перебування понад 1000 осіб;
- 3) становлять можливу небезпеку для більш як 50000 осіб, які перебувають поза об'єктом;
- 4) у разі аварії або неможливості (недоцільності) подальшої експлуатації:
  - можуть спричинити збитки в обсязі понад 150000 мінімальних розмірів заробітних плат;
  - можуть призвести до припинення функціонування об'єктів транспорту, зв'язку, енергетики та інженерних мереж загальнодержавного значення;
  - можуть призвести до втрати об'єктів культурної спадщини національного значення.<sup>[2]</sup>



Рисунок 5 – а) Пам'ятки архітектури; б) Великий завод

#### *Аналіз існуючої ситуації*

У Вінницькій області за 9 місяців поточного року зафіксовано 363 правопорушення в сфері містобудівної діяльності на суму 3133823 гривень, з них:  
591073 гривень накладено штрафів згідно Кодексу України про адміністративні правопорушення;



2542750 гривень накладено штрафів відповідно до Закону України “Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності”.

***Приклади порушення правил забудови по м. Вінниця***

1. Вул. Квятека 20

Діяння, передбачені частиною одинадцятою цієї статті, вчинені щодо об'єктів III категорії складності. [3]

Штраф 8500-10200 грн.



Рисунок 6 – Самочинне будівництво і порушення ДБН

2. Немирівське шосе, бн

Відсутність дозвільної документації на проведення земельних робіт [3]

ст.96 ч.8. Штраф 8500-10200 грн.



Рисунок 7 – Підготовчі земляні роботи

3. Самочинне переобладнання балкону в центральному районі Вінниці[3]

ст.96 ч.8. Штраф 8500-10200 грн.



Рисунок 8 – Влаштування балкону без дозвільної документації

4. Вул. Чехова, 31 в

Порушення:

Фізична особа: 1. Передача замовнику проектної документації для виконання будівельних робіт на

об'єкті, розробленої з порушенням вимог законодавства, містобудівної документації, вихідних даних для проектування об'єктів містобудування, будівельних норм, державних стандартів і правил, а також заниження категорії складності об'єкта будівництва[4]

Юридична особа: Суб'єкти містобудування, які здійснюють проектування об'єктів, експертизу проектів будівництва, несуть відповідальність у вигляді штрафу за передачу замовнику проектної документації для виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва, розробленої з порушенням вимог законодавства, містобудівної документації, вихідних даних для проектування об'єктів містобудування, будівельних норм, державних стандартів і правил, у тому числі за заниження категорії складності об'єкта будівництва: проектна організація. [8]

Штрафи:

Ф. особа 25 500 – 28 900 грн.

Ю. особа 124 020 грн.

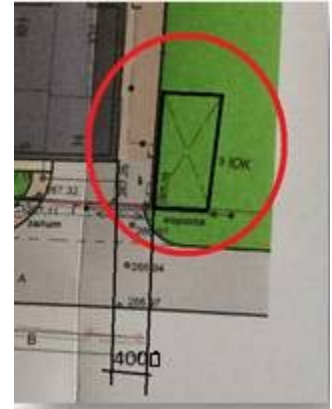


Рисунок 9 – Генеральний план проекту

5. Самочинне переобладнання технічного поверху у багатоповерховому будинку в одному з житлових мікрорайонів міста  
Штраф 8500-10200 ст.96 ч.8

а)



б)



Рисунок 10 – Приклади самочинного переобладнання технічного поверху

6. Порушення ведення журналів виконання будівельних робіт

Є декілька видів таких журналів:

- Огляду вантажопідіймальних механізмів, захоплюючих та чалочних пристосувань, тросів, стропів.

- Нівелювання підкранових колій баштового крану.
- Періодичного огляду тари.
- Реєстрації інструктажів з питань охорони праці на робочому місці.
- Реєстрації інструктажів з питань пожежної безпеки.
- Зварювальних робіт.
- Авторського нагляду за будівництвом.
- Загальний журнал.

Штраф становить 8500-10200 грн.

#### Висновки

- Визначено зміст поняття "самочинне будівництво". Основними ознаками самочинного будівництва є здійснення будівництва на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, у разі здійснення будівництва без належного дозволу, у випадку будівництва об'єкта без належно затвердженого проекту, а також у разі виконання будівельних робіт з істотними порушеннями будівельних норм і правил.
- Розглянуто основні методи боротьби із злісними правопорушниками, а саме штраф та припис, за невиконання яких в судовому порядку призначаються більш серйозні покарання у вигляді арешту майна та/або знесення.
- Проаналізовано можливі наслідки недотримання норм та правил ведення будівельних робіт. Найбільш поширеними є виникнення потенційної загрози для здоров'я і безпеки проживання громадян, збереження їх майна та екологічної ситуації.

#### Використана література

1. Прилипка Т. В., Потапова Т. Е., Скрипник О. Ю.. Екологічна безпека міської забудови. ВНТУ 2013.
2. Постанова від 27 квітня 2011 р. N 557 Київ "Про затвердження Порядку віднесення об'єктів будівництва до IV і V категорій складності".
3. Кодекс України про адміністративні правопорушення ст. 96. ч. 8 «Порушення вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил під час будівництва».
4. Кодекс України про адміністративні правопорушення Ст. 96<sup>1</sup> «Порушення законодавства під час планування і забудови територій».
5. Кодекс України про адміністративні правопорушення. Ст. 188<sup>42</sup>. «Невиконання законних вимог (приписів) посадових осіб Державної архітектурно-будівельної інспекції України або її територіальних органів».
6. ст. 2 Закону України "Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності".

**Прилипка Тетяна Володимирівна** – асистент кафедри містобудування та архітектури Вінницького національного технічного університету.

**Потапова Тетяна Едуардівна** – асистент кафедри містобудування та архітектури Вінницького національного технічного університету.

**Козак Вадим Юрійович** – студент Вінницького національного технічного університету.

**Прилипка Татьяна Владимировна** – ассистент кафедры градостроительства и архитектуры Винницкого национального технического университета.

**Потапова Татьяна Эдуардовна** – ассистент кафедры градостроительства и архитектуры Винницкого национального технического университета.

**Козак Вадим Юрьевич** – студент Винницкого национального технического университета.

**Prilipko Tatiana** – assistant of planning and architecture Vinnitsa National Technical University.

**Tetyana Potapova** – assistant of the department of urban planning and architecture Vinnytsia National Technical University.

**Kozak Vadim** – student Vinnitsa National Technical University.