

родские пространства не просто позволяют людям разрабатывать свои собственные пути, они обогащаются ими. Архитектура превращается в представление, разговор, «живую игру», которая продолжается в течение всего существования архитектурной среды.

1. Керешун А.И. Возможности интерактивной архитектуры // Архитектон. – 2006. – №14 // [http://archvuz.ru/magazine/Numbers/2006\\_022/cont.html](http://archvuz.ru/magazine/Numbers/2006_022/cont.html).
2. Щепетков Н.И. Светоцветовой дизайн города. – М.: Архитектура - С, 2006. – 320 с.
3. Кужель С.С., Кужель О.С. Информационные технологии – средство развития системного творческого мышления // Educational Technology & Society. – 2002. – №5. – С.264-275 // <http://www.ifets.info>.
4. Казусь И. Идея космической архитектуры и русский авангард XX века // Проект Россия. – 2000. – №1. – С.81-88.
5. Рязанова А.А. Качественные особенности архитектурного пространства, интегрированного цифровыми технологиями // Архитектон. – 2004. – №4 // [http://archvuz.ru/magazine/Numbers/2008\\_2/print.html?pr=DESIGN/des1](http://archvuz.ru/magazine/Numbers/2008_2/print.html?pr=DESIGN/des1).
6. Кузнецов С.С. Что реально в виртуальной реальности? // IEEE Computer Society. – 2007. – №7 // <http://www.citforum.ru>.

*Получено 14.10.2009*

УДК 711.04.34

І.І.АНАНЯН, С.Г.КУЗНЕЦОВ, канд. техн. наук  
*Донбаська національна академія будівництва і архітектури, м.Макіївка*

## **ДО ПИТАННЯ ПРО ПРАВОВЕ ВИЗНАЧЕННЯ ДЕЯКИХ ПРОБЛЕМ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

Розглянуто найбільш нагальні напрямки рішення проблем співвідношення інтересів владних структур, суб'єктів господарювання і громадян під час здійснення містобудівної діяльності.

Рассмотрены наиболее актуальные пути решения проблем соотношения интересов властных структур, субъектов хозяйствования и граждан при осуществлении градостроительной деятельности.

In the paper is presented the most actual ways of decision of problems of correlation of interests of imperious structures, subjects of management and citizens during realization of town-planning activity.

*Ключові слова:* містобудівна інформація, містобудівна політика, містобудівні норми.

Бурхливий розвиток міської забудови в ХХ ст. визначив вельми непросту проблему співвідношення інтересів владних структур, суб'єктів господарювання і громадян. Найбільш уразливими до будь-яких необережних втручань до їх середовища є житлові зони. Майже всі скарги останніх років, що надходять від українців в центральні, регіональні і місцеві органи управління архітектури і містобудування,

стосуються погіршення умов проживання, ущільнення забудови в житлових кварталах і мікрорайонах за рахунок нового будівництва, скорочення часу інсоляції, зменшення частки зелених насаджень, звуження дворових просторів і т.п. Значне зменшення площі земельних ділянок під існуючими житловими будівлями відбувається на практиці під час розробки і реалізації проектів забудови і межування, що виконуються згідно з нормативами чинних містобудівних документів. Найчастіше за формально-юридичною стороною діла стоять практичні міркування, підкріплені шляхом затвердження і реалізації певної містобудівної політики, яка завжди є результатом прийнятого балансу різноспрямованих і суперечливих інтересів.

Вирішення проблем удосконалення нормативно-правової бази містобудування, адаптованої до умов ринкової економіки є нагальною потребою для всіх країн пострадянського простору. Шляхи розв'язання цих складних питань постають як перед державними установами і організаціями, проєктувальниками і забудовниками, так і перед некомерційними громадськими фондами і об'єднаннями. Найбільш змістовними в даній сфері є наукові і практичні розробки Українського інституту проєктування міст "Діпромiсто", в Російській Федерації – Фонду "Институт экономики города".

На наш погляд, найбільш нагальними є три напрямки: по-перше, встановлення належних правових основ надання і отримання містобудівної інформації [5]; по-друге, розробка простої і разом з тим всеохоплюючої форми оцінки житлового середовища, для отримання всіма суб'єктами містобудівного процесу юридично досконалого механізму вирішення всіх спірних ситуацій; по-третє, нормативно-правове забезпечення формування кондомініуму (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків) на основі принципів дотримання мінімального стандарту в частині закріплення ще не реалізованих прав власників, наймачів квартир на простір навколо будинків, в яких вони проживають на підставі нормативів, що були чинними на час забудови.

Всі чинні законодавчі підходи до правового регулювання доступу громадськості до інформації можуть бути визначені як галузеві. Такими законами, що встановлюють порядок надання такого роду комплексної інформації, яка зачіпає інтереси невизначеного кола осіб, є Закони України «Про основи містобудування» і «Про планування і забудову». При цьому ні ці закони, ні підзаконні акти, що прийняті в їх розв'язок, не містять визначення терміна «містобудівна інформація» [2, 3].

Тим не менш, на підставі аналізу положень містобудівного законодавства можна зробити висновок, що загальне призначення даного різновиду інформаційних ресурсів переслідує три цілі. По-перше, правове

регулювання порядку отримання і надання містобудівної інформації є однією з гарантій реалізації права кожного на сприятливе середовище життєдіяльності як складової частини сприятливого навколишнього середовища [3].

По-друге, наявність механізму отримання містобудівної інформації, загальні контури якого закладено в законах, означає спробу законодавця регламентувати досягнення соціального компромісу між суперечливими інтересами міських суб'єктів господарювання, органів державної влади і місцевого самоврядування, а також жителів відповідної території (місто, район, мікрорайон і т.п.) [2, 3]. Остання обставина має велике значення в плані досягнення віддаленої позитивної соціальної перспективи (ліквідація соціальної напруги в поселенні) і слугує гарантією недопущення активних конституційних форм проявлення невдоволення громадян – проведення мітингів, пікетів, направлення позивів до суду і т.д.

По-третє, належне правове регулювання отримання і використання містобудівної інформації дозволяє попередити можливий, але досить суттєвий економічний ущерб. Справа в тому, що з порушенням процедур інформування громадськості і врахування суспільної думки в ряді випадків закон пов'язує можливість громадян вимагати в судовому порядку призупинення або припинення будівництва господарського об'єкту [2, 3]. В разі, коли суд прийме таке рішення, воно може спричинити значні збитки відповідному суб'єкту господарювання.

Містобудівна інформація є неоднозначним правовим явищем. Класифікацію різновидів містобудівної інформації можна провести за декількома критеріями. За критерієм суб'єкту, який має право на отримання інформації в сфері містобудівної діяльності або зобов'язаний її надавати [2, 3]. За критерієм обмеженості доступу можна розрізнити містобудівну інформацію, що становить державну таємницю або ні. За критерієм права власності на інформаційні ресурси в сфері містобудування, слід розрізняти державну, колективну і приватну власність. За критерієм об'єкту інформації, можна виділити інформацію про майбутню або поточну містобудівну діяльність.

Головна роль у комфортності мешкання належить, безперечно, досконалості об'ємно-планувального рішення житлової одиниці, але не менш важливими є показники якості житлового середовища в цілому: інсоляція приміщень, вид з вікна, чистота атмосферного повітря, рівень шуму, сусідство з «незручними» об'єктами міського середовища. Всі перераховані якості середовища можуть суттєво змінюватися в часі, і далеко не завжди в кращій бік, чим спроможні погіршити комфортність мешкання в будинку, комплексі, мікрорайоні. Повністю знешкодити

негативні чинники міського життя неможливо, але створити юридично обґрунтований механізм захисту прав громадянина на якість місця свого мешкання в цивілізованому суспільстві необхідно.

Безумовно, існують нормативні акти, які встановлюють гранично допустимі показники всіх чинників міського середовища [1], але, по-перше, вони розраховані на фахівців, багатоінформативні, вимірюються різними одиницями і не дають прямої відповіді про загальну якість середовища, по-друге, не завжди суворо дотримуються, а по-третє, змінюються інколи не тільки задля покращення умов мешкання, що пов'язане з прагненням отримати найбільший прибуток від використання території.

В умовах постійного розвитку міста правове зонування його території, перш за все житлових зон, повинно закріплювати за кожним мешканцем право на певний рівень комфортності, який він обрав для себе, оселившись в тому чи іншому районі, будинку, квартирі [6]. Всі якості житлового середовища повинні бути виражені в сукупному, закріпленому законодавчо, показнику рівня комфортності житлового середовища. В разі зниження за будь-яких обставин (крім форс-мажорних) цього рівня, житель має право відстоювати свої законні вимоги в судовому порядку.

На сьогодні нормативно-правові акти у сфері містобудування побудовані на принципах, які категорично не відкидають, але й не стверджують обов'язковість нормативів забудови минулих років при визначенні мінімальної площі земельних ділянок [6]. Як наслідок, інтереси правовласників квартир в існуючих багатоповерхових будинках не мають належного захисту.

На наш погляд, доцільним є встановлення на законодавчому рівні принципу дотримання мінімального стандарту щодо закріплення ще не реалізованих прав власників, наймачів квартир на простір біля будинків, в яких вони мешкають, тобто всі правовласники квартир в багатоквартирних будинках мають право на відповідну земельну ділянку, розміри якої не можуть бути менше відповідної мінімальної величини [7] (за винятком випадків, коли землекористування, що склалося, не дозволяє дотриматись цієї мінімальної величини); вказане право не обмежується за строком реалізації і не може бути ущемлене адміністрацією або третіми особами, наприклад, у разі ущільнення забудови.

Це право може бути реалізовано тільки одним способом – шляхом межування [4]. При його проведенні (незалежно від того, за чією ініціативою і з якою метою воно проводиться) повинні бути дотримані вказані мінімальні стандарти, які визначаються не за намірами, що виникли на даний момент (наприклад, намірами ущільнити існуючу

забудову шляхом додаткового нового будівництва), а ситуацією, що виникла раніше. Це припускає наступну послідовність дій: спочатку фіксація і правове закріплення факту землекористування [4], що відбувся задовго до виникнення намірів сьогодення, а потім – повага закріпленого правовим чином факту (виділених земельних ділянок в розмірах не менше за мінімальні) шляхом публічного рішення питання про можливість, або неможливість зміни складеного землекористування (в тому числі і шляхом ущільнення забудови, якщо таке допустимо при наявності вільних ділянок, або за волевиявленням правовласників квартир, які на той час реалізували своє право на земельні ділянки будинків, в яких вони мешкають).

Отже, містобудівна інформація – це сукупність відомостей в письмовій, графічній, електронній або іншій матеріальній формі про стан середовища життєдіяльності в поселення, змінах, що передбачаються, в тому числі відомостей про діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб у сфері містобудівного планування розвитку територій і поселень, визначення видів використання земельних ділянок, проектування, будівництва і реконструкції об'єктів нерухомості.

Найбільш перспективним шляхом удосконалення порядку надання містобудівної інформації є розробка та прийняття відповідних змін до чинного законодавства в сфері містобудування.

- 1.ДБН 360-92\*\*. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. – К.: Мінбудархітектури України, 2002. – 92 с.
- 2.Про основи містобудування: Закон України (2780-12).
- 3.Про планування і забудову територій: Закон України (1699-14).
- 4.Земельний кодекс України (2768-14).
- 5.Плешкановська А. Вплив сучасних суб'єктно-об'єктних відносин на зміни нормативної бази містобудівного проектування // Зб. наук. праць Українського держ. наук.-досл. ін-ту проектування міст "Діпромісто". – 2004. – №7. – С.129-135.
- 6.Ананян И.И., Богак Л.Н., Кузнецов С.Г. Местные правила застройки и проект-концепция распределения территорий центральной части города // Вісник Донбаської нац. акад. будівництва і архітектури (Макіївка). – 2006. – №3 (59). – С.22-27.
- 7.Кузнецов С.Г., Ананян И.И. Обоснование предельных параметров придомовых территорий в условиях реконструкции // Сучасне промислове та цивільне будівництво. – 2006. – №3. Т.2. – С.121-127.

*Отримано 13.10.2009*