
**ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА**

УДК 343.3

DOI: <https://doi.org/10.32782/2520-2200/2019-6-49>**Білоусова Н.В.**кандидат географічних наук,
доцент кафедри землеустрою та кадастру
Національного авіаційного університету**Лугова А.С.**магістр
Національного авіаційного університету**Левковська Т.А.**старший викладач кафедри вищої математики
Національного авіаційного університету**Bielousova N.V.**

National Aviation University

Luhova A.S.

National Aviation University

Levkovska T.A.

National Aviation University

**ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ
В УМОВАХ СУЧАСНОЇ МІСЬКОЇ ЗАБУДОВИ****ENVIRONMENTAL AND ECONOMIC PROBLEMS
OF LAND MANAGEMENT IN MODERN URBAN DEVELOPMENT**

Стаття присвячена проблематиці незаконної забудови міст та екологічному стану територій після забудови, де аналітичним маркером є місто Київ загалом та об'єкти несанкціонованого будівництва в ньому зокрема. Розглянуто дані інформаційно-аналітичної системи «Майно» про незаконне будівництво в місті Києві. Для деталізації цього питання запропоновано розгляд ЖК "Grand Park" як об'єкт самовільної забудови в м. Києві з позначенням шару «незаконне будівництво» в інформаційно-аналітичній системі «Майно». Проаналізовано загальний стан окремих адміністративно-територіальних одиниць (за районами) за допомогою інформації Геопорталу містобудівного кадастру. Вивчено проблеми несанкціонованої забудови в місті Києві, надано пропозиції щодо шляхів вирішення проблеми незаконної забудови.

Ключові слова: еколого-економічні фактори, незаконне будівництво, містобудування, екологія, зелена зона, озеленені території, забезпеченість зеленими насадженнями.

Статья посвящена проблематике незаконной застройки городов и экологическому состоянию территорий после застройки, где аналитическим маркером является город Киев в целом и объекты несанкционированного строительства в нем в частности. Рассмотрены данные информационно-аналитической системе «Имущество» о незаконном строительстве в городе Киеве. Для детализации этого вопроса предложено рассмотрения ЖК "Grand Park" как объект самовольной застройки в г. Киеве с указанием слоя «незаконное строительство» в информационно-аналитической системе «Имущество». Проанализировано общее состояние отдельных административно-территориальных единиц (по районам) с помощью информации Геопортала градостроительного кадастра. Изучены проблемы несанкционированной застройки в городе Киеве, предоставлены предложения касательно путей решения проблемы незаконной застройки.

Ключевые слова: еколого-економічні фактори, незаконне будівництво, градостроїтельство, екологія, зелена зона, озеленені території, забезпеченість зеленими насадженнями.

The work deals with the problems of illegal construction of cities without approved projects, with significant deviations from the project and violation of building codes. A dwelling house, building, structure, other real estate is considered to be self-contained construction or illegal construction, if constructed or under construction on a plot of land that has not been earmarked for this purpose, or without a proper permit or properly approved project, or with significant violations of building codes and rules. Illegal construction is an urgent problem in our city. Developers do not adhere to building codes, which leads to the risk of living in these buildings and the demolition of neighboring homes, destroying green, landscape and recreational areas. Building such zones worsens the environmental conditions of the city. Construction companies do not follow the current legislation of Ukraine and imply liability. The ecological status of the city by post-construction areas, where the city of Kyiv as whole and certain objects of unauthorized construction in the city, act as an analytical marker are also considered. The information of the information-analytical system "Property" concerning illegal construction in the city of Kiev is considered. In order to elaborate on this issue, an analysis of the unfinished construction of the Grand Park residential complex was conducted. It was proposed as a topic of unauthorized development in Kiev, indicating the layer of "illegal construction" owned by the Information-analytical system. The general situation of individual administrative-territorial units by districts is analyzed using information from the geo-portal of the city cadaster. Problems due to the unauthorized development of the city of Kyiv are analyzed and suggestions are made on ways to solve the problems of illegal development. An important problem of illegal construction and overdevelopment is the destruction of green areas in the city, as green areas play a major role in urban development. Environmental improvements have been considered to develop options. Integrated development of the green zone of Kyiv 2010.

Key words: environmental and economic factors, unlawful service, public parking, environmental protection, green area, green areas, security with greenery.

Постановка проблеми. Самовільне будівництво як будівництво без відповідного дозволу та затвердженого проекту, що має істотні відхилення від проекту, а також грубі порушення основних будівельних норм і правил є актуальною проблемою в Україні впродовж останніх десятиліть.

Сьогодні проблема самовільного будівництва у сфері нерухомості є найбільш гострою та не вирішеною. По-перше, виникнення самовільних споруд викликане низьким рівнем правової відповідальності забудовника за неправомірні дії з об'єктом нерухомості (землею) на певній території. По-друге, високий рівень самовільно побудованих, реконструйованих, перепланованих об'єктів нерухомості характеризується складним механізмом отримання дозвільної та проектної документації в організаціях, дотичної до дозвільних документів на будівництво.

Такі особливості відносин між дозвільними державними організаціями та забудовником створюють певні правові колізії в плануванні містобудування за рахунок незаконно побудованого житлового фонду та впливають на загальний екологічний стан зелених і рекреаційних зон забудованих територій.

Для висвітлення проблематики з незаконної забудови міст ми взяли місто Київ, що має різноманітну містобудівну структуру й значні показники незаконної міської забудови, а для практичної деталізації проблеми зупинимось на особливостях будівництва житлового комплексу "Grand Park".

На початку 2018 року в Києві налічувалося 67 незаконних будівництв (влітку 2018 року –

71 забудова). На початок 2019 року точні дані щодо кількості об'єктів незаконної забудови в місті Києві відсутні. Необхідний плановий аналіз ситуації щодо кількісно-якісних показників побудованих об'єктів, які мають статус незаконних забудов для подальшого визначення шляхів вирішення цієї проблеми.

Таким чином, проблематика незаконної забудови міських територій на прикладі великих населених пунктів, яким є місто Київ, є актуальною та своєчасною.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Більша частина наукових публікацій з містобудівної тематики присвячена теоретико-методологічним аспектам містобудування та інноваційним технологіям у цій галузі. Цікавими, на нашу думку, є наукові праці Г. Дубеліра, що є першим українським ученим, який комплексно досліджував проблеми містобудування, розвитку мережі міського транспорту та впровадження структури міського господарювання. Йому належать розроблення та публікація перших курсів лекцій «Планування міст» (1910 рік) (Dubelier, 1910), «Міські вулиці і бруківки» (1912 рік) (Dubelier, 1912).

О. Єйггорн, створюючи генеральний план міста Харкова, вперше в Україні застосував ідею мікрорайонування паралельно з американцями Т. Адамсом та К.-А. Перрі, увівши поняття «мікрорайон».

І. Малозьомов, створюючи генеральні плани Запоріжжя, Кривого Рогу, Маріуполя, використав принцип кваліметричного прогнозування.

У відомій монографії «Планування міст» П. Хаустов і Г. Шпаровський (Haustov,

Shparovsky, 1931) висловлюють низку цікавих зауважень щодо концепції урбанізму, характеру міста, його технічної організації, упорядкованості містобудування [2; 3].

Однією з найактуальніших сфер інтересів науковців у галузі містобудування середини та кінця ХХ сторіччя була теорія системи населених місць, у якій актуальним питанням було функціонування міста й регіональних систем міст в Україні. Паралельно з роботами московської містобудівної школи (В. Бабуров, О. Гутнов, В. Давидович, В. Лавров, І. Смоляр та інші науковці) проводились дослідження таких учених, як Г. Заблоцький, Г. Лаврик, В. Нудельман, І. Родичкін, В. Тімохін, І. Фомін.

Підсумовуючи містобудівні погляди українських вчених у ХХ сторіччі, зауважимо, що теорія містобудування на зламі ХХ та початку ХХІ сторіччя містила проблеми функціональної структури міста. Особливістю другого десятиріччя ХХІ сторіччя стала проблема незаконного будівництва як феномена сучасного розвитку українського суспільства.

Метою статті є аналітико-правове оцінювання процесу незаконної забудови міста Києва на прикладі ЖК "Grand Park" та екологічний стан зелених зон у межах досліджуваної території з наданням пропозицій щодо шляхів вирішення проблеми незаконної забудови.

Для досягнення поставленої мети вирішувались такі завдання:

- оцінювання кількісно-якісних показників об'єктів нерухомості, які підпадають під статус незаконних забудов;
- аналіз районної забудови міста Києва щодо незаконної забудови територій;
- визначення проблем незаконної забудови та надання пропозицій щодо шляхів їх вирішення.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Згідно з нормативно-правовими документами (ст. 23 Закону України «Про планування і забудову територій» від 20 квітня 2000 року № 1699-III) під будівництвом розуміється не тільки здійснення нового будівництва, але й реконструкція, реставрація, капітальний ремонт, облаштування об'єктів містобудування, розширення й технічне переоснащення підприємств. З огляду на це визначення негативні наслідки самовільного будівництва наступлять у всіх випадках незалежно від його форм.

Стаття 376 Цивільного кодексу України дає тлумачення поняття «самовільне будівництво» таким чином: «житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самовільним будівництвом, якщо вони побудовані або будуються на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети, без належного дозволу

або належним чином затвердженого проекту, з істотними порушеннями будівельних норм».

Забудовник, який здійснив або здійснює самовільне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього, а це означає, що за наявності однієї з перерахованих ознак об'єкт нерухомості може вважатися самовільно побудованим.

Портал "Domik.ua" регулярно складає перелік незаконних будівельних об'єктів Києва, аналізуючи електронний містобудівний кадастр Київської міської державної адміністрації (рис. 1).

У січні 2018 року в столиці було зафіксовано 67 незаконних житлових новобудов. За шість місяців їх кількість зросла, і за станом на 2 липня 2018 року в Києві налічується 71 незаконна забудова.

У Департаменті містобудування та архітектури Києва статус незаконних надають тим будівництвам, будівельна документація проектів яких не відповідає вимогам чинного українського законодавства, але забудовники ведуть будівельні роботи, незважаючи на це [2].

Порівняльна характеристика кількісно-якісних показників незаконної забудови міста Києва за адміністративно-територіальним поділом (районами) показала, що рівень будівництва незаконних будівель у різних районах столиці різниться: максимальні показники проблемних об'єктів мають Дніпровський та Шевченківський райони; середні показники – Подільський, Голосіївський та Дарницький райони; нижче середнього – Деснянський, Солом'янський, Святошинський і Печерський райони; найнижчі показники має Оболонський район (рис. 2).

Такий розподіл за кількісно-якісними показниками пояснюється територіальними особливостями (віддаленість чи наближеність району до центру міста Києва), наявністю чи відсутністю щільної розгалуженої виробничої та міської інфраструктури, щільністю забудов селітебного господарства тощо.

Цікавим фактом є те, що найбільш популярними для незаконної забудови виявились території центральних районів Києва, які мають історико-культурну цінність, певна частина будинкового фонду належить до реєстру пам'яток історії, архітектури та містобудування.

Найактуальніші дані незаконної забудови можна знайти на інформаційно-аналітичній системі «Майно» (ІАС «Майно» – це система, яка дає змогу швидко отримувати інформацію про майнові та інші об'єкти міської території) (рис. 3).

Система надає величезну кількість інформації: від обліку комунального майна та неза-

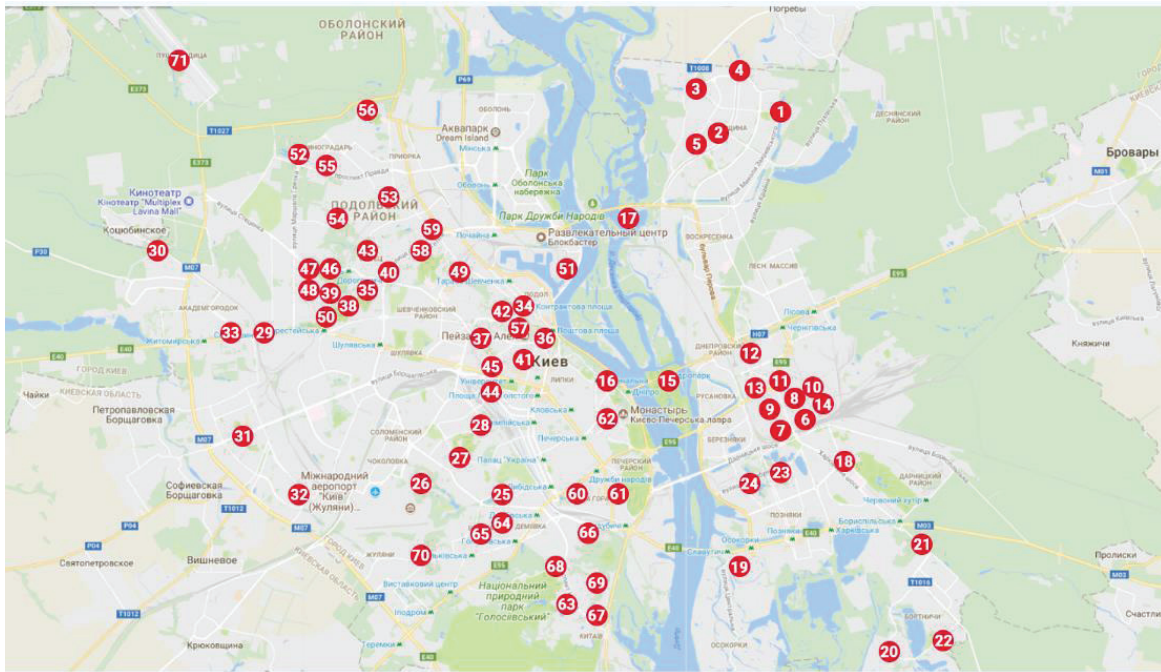


Рис. 1. Картосхема незаконних забудов у місті Києві в другій половині 2018 року

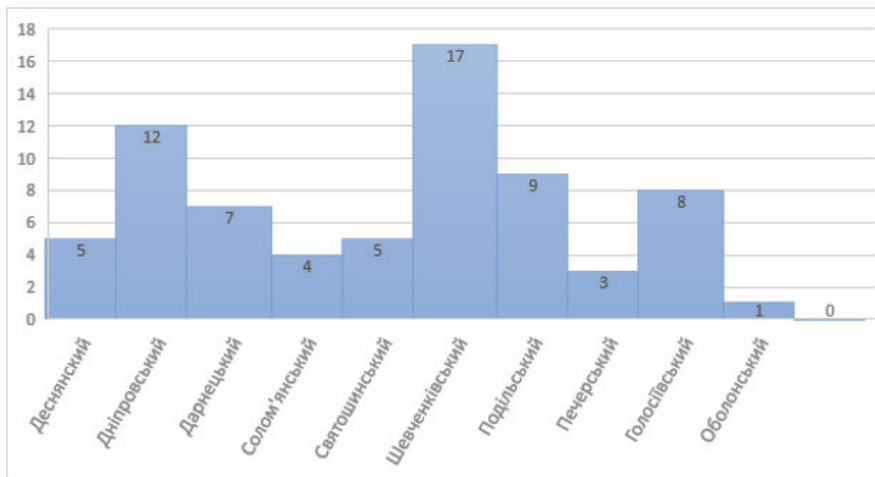


Рис. 2. Кількість незаконних забудов по районах м. Києва

конної забудови до моніторингу доріг і надання містобудівної документації. Вона створена для оперативного й ефективного прийняття управлінських рішень, пов'язаних з використанням майнового комплексу та сталого соціально-економічного розвитку міста.

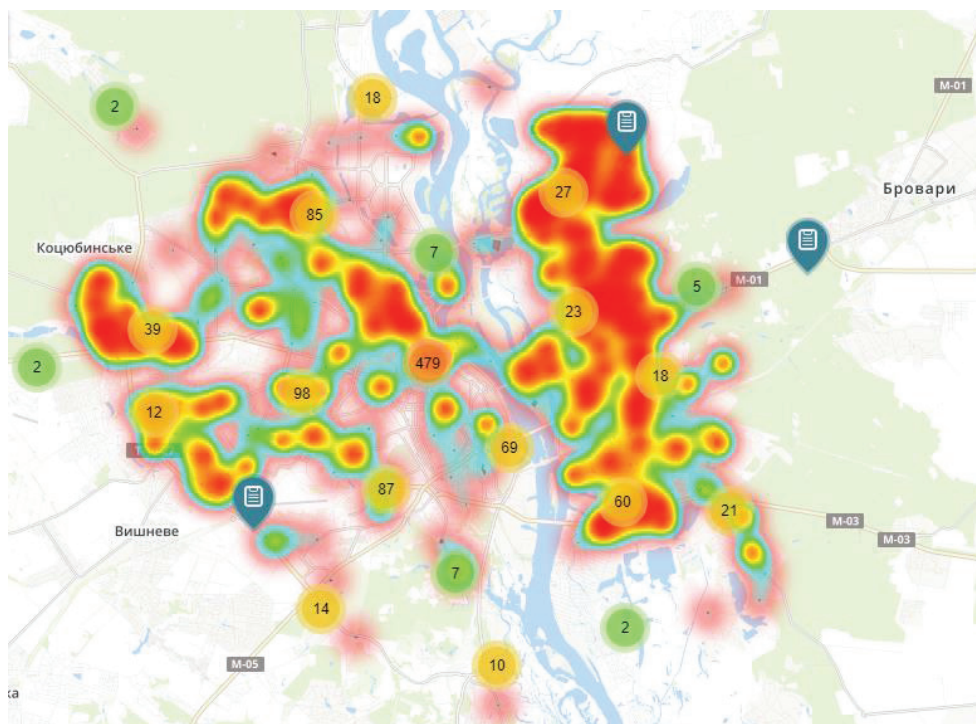
Для практичної деталізації проблеми незаконної забудови розглянемо житловий комплекс "Grand Park", що розташований у Шевченківському районі на вулиці Олени Теліги, 25 (рис. 4).

Недобудована будівля становить значну небезпеку для місцевих жителів. Громада вимагала знести цю будівлю, розчистити майданчик й облаштувати там місце для відпочинку або об'єкт соціальної інфраструктури.

Згідно з інформацією на сайті міжвідомчого центру за такою адресою в Києві будують житловий будинок із вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом.

Забудовником цього проекту є ТОВ «Алімпекс-Мартінгер». За даними моніторингу для об'єкта реєстрували містобудівні умови у вигляді архітектурно-планувального завдання, що отримало номер 05-1159. У 2007 році для зведення комплексу отримали дозвіл на виконання будівельних робіт.

У I кварталі 2008 року розпочалася реалізація проекту будівництва ЖК "Grand Park". Заявленим строком введення в експлуатацію є IV квартал 2010 року. У зв'язку з економічною кризою в Україні з III кварталу 2008 року будівництво об'єкта призупинилось. Нині територія ЖК "Grand Park" перетворилась на велике звалище з видом на Дорогожицький парк. Недобудована будівля вже неодноразово горіла. Будівництво визнано незаконним. Забудовник не зареєстрував карту порушення благоустрою для відновлення території після будівництва. 31 липня 2015 року районне управління поліції почало досудове розслідування за фактом незаконного будівництва. Нині ведуться



**Рис. 3. Дані системи ІАС «Майно»
про незаконне будівництво в місті Києві (2018 рік)**

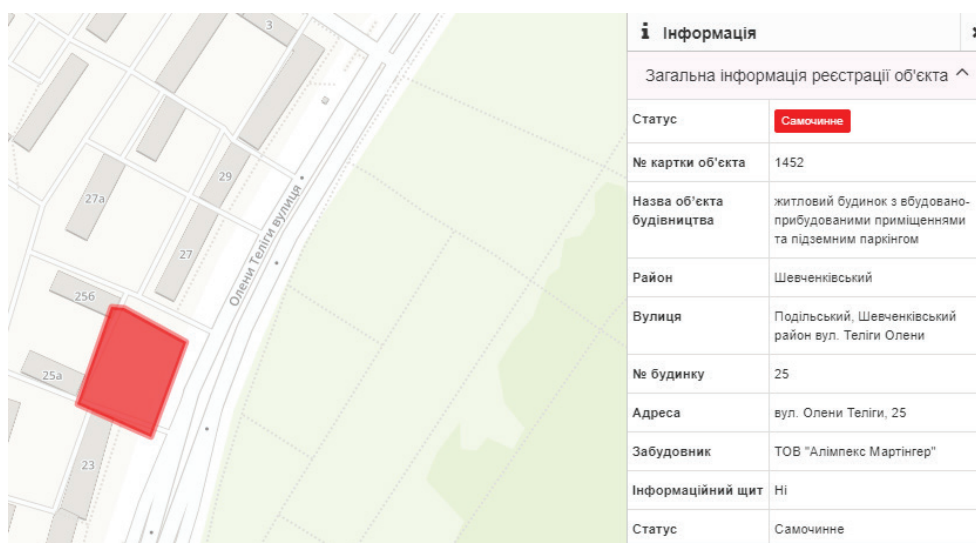


Рис. 4. ЖК "Grand Park" (за даними системи «Майно»)

роботи для покращення будівельних норм на території забудови.

Існує ціла низка причин, які сприяють «розквіту» незаконного будівництва.

1) Простежується ситуація, коли правоохоронні й різноманітні контролюючі органи починають перевірки сумнівних будівництв тільки тоді, коли вони вже перебувають на стадії завершення.

2) Справжні громадські слухання стосовно скандальних забудов ініціюють самі меш-

канці, коли виходять зносити паркани будмайданчиків.

Для вирішення проблеми незаконного будівництва у м. Києві слід прийняти генеральний план розвитку міста Києва, що дасть змогу мешканцям міста чітко знати, яким чином розвиватиметься його район та Київ загалом, що планують ще збудувати. Затвердження цього плану відбуватиметься відкрито із залученням громадськості. Саме таким рішенням ми зможемо розв'язати багато конфліктів, які, на жаль, ще існують.

Зелені зони відіграють велику роль у містобудуванні. Зелені насадження – це краще середовище для оздоровлення та рекреації населення. Створення насаджень – це не лише засіб поліпшення екологічних умов життя в окремих населених пунктах, але й один з основних.

В Програмі «Комплексного розвитку зеленої зони м. Києва на 2010 рік» зазначено, що територія зелених насаджень усіх видів у межах міста, згідно зі звітними даними, становить 56,5 тис. га, або 67,4% всієї площі міста, зокрема 21,6 тис. га перебувають у межах міської забудови. Фактична забезпеченість зеленими насадженнями населення м. Києва з міськими лісами становить $215,2 \text{ м}^2/\text{ос.}$, а в межах міської забудови – $82,3 \text{ м}^2/\text{ос.}$

У 2002 році на одного киянина припадали $16,9 \text{ м}^2$ зелених зон загального користування, тобто парків і скверів. Згідно з Генпланом у Києві не заплановано знищення жодної зеленої зони до 2020 року, адже парків у місті й так недостатньо: відповідно до наявних норм, на одного постійного мешканця столиці має припадати 20 м^2 зелених зон.

Цифрові показники площ орієнтовні й мають бути уточнені під час установлення меж та проведення інструментальної зйомки, але з огляду на дані «Програми розвитку зеленої зони Києва до 2010 року (продовженої до 2020 року) та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста» є фактичні показники забезпеченості по місту за адміністративними районами.

Останніми роками площа зелених зон стрімко скорочується, а саме віддається під забудову, частіше незаконну, що впливає на якість атмосферного повітря та кліматичні умови міського середовища.

Порівнюючи забезпеченість зеленими насадженнями в межах міської забудови ($82,3 \text{ м}^2/\text{ос.}$) і з міськими лісами ($215,2 \text{ м}^2/\text{ос.}$), бачимо, що різниця кардинально велика.

Загальний рівень забруднення повітря в Києві вище середнього по Україні та оцінюється фахівцями як високий. Найбільш значущими складовими екосистеми є повітряний басейн міста та зелені зони. Міжнародні експерти провели дослідження у 215 містах світу, Київ у міжнародному рейтингу посідає 29 місце за забрудненням.

Висновки з проведеного дослідження. Сьогодні самочинно здійснене будівництво є попу-

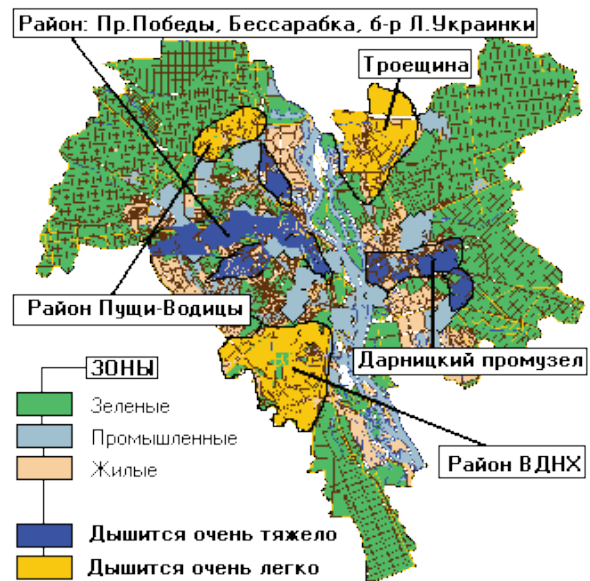


Рис. 5. Екологічна карта Києва

лярним явищем, тому це поняття охоплює не тільки випадки зведення нових об'єктів нерухомості з порушенням або недотриманням необхідної процедури, але й, наприклад, випадки перепланування, що пов'язані зі збільшенням житлової площі приміщення.

Попри всі намагання влади боротися в м. Києві з незаконними забудовами, ця проблема залишається гострою та актуальною. Причинами такої ситуації є відпрацьована система та механізм забудови території без наявної нормативно-правової документації, відсутність настання індивідуальної відповідальності за порушення норм і правил забудови, системи прозорого регулювання відносин між державними структурами в галузі будівництва та забудовником.

Для вирішення проблеми забудови зелених зон доцільно на основі даних відобразити найбільш критичні райони з найнижчими показниками, такі як Дарницький, Святошинський та Солом'янський, для яких вкрай важливо створити нові зелені насадження, а також відповідним чином змінити програми їх розвитку, наслідком чого має стати збільшення показника забезпеченості населення озеленими територіями та формування принципів елементів екосистеми міста Києва.

Доки не будуть вирішені ці та інші питання, проблема незаконної забудови буде актуальною в кожному місті України.

Список використаних джерел:

1. Цивільний Кодекс : стаття 376 від 16 січня 2003 року № 435-IV / Верховна Рада України. *База даних «Законодавство України»*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n2039>.
2. Земельний Кодекс : Закон України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» від 10 листопада 1994 року № 239/94-ВР IV / Верховна Рада України. *База даних «Законодавство України»*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/208/94-%D0%B2%D1%80>.
3. Environmental orientation of consumer behavior: motivation component / S. Smerichevskiy, T. Kniazieva, Yu. Kolbushkin, I. Reshetnikova, A. Olejniczuk-Merta. *Problems and Perspectives in Management*. 2018. Vol. 16. No. 2. P. 424–437. URL: [http://dx.doi.org/10.21511/ppm.16\(2\).2018.38](http://dx.doi.org/10.21511/ppm.16(2).2018.38).
4. Інформаційно-аналітична система «Майно». URL: <https://gis.kievcity.gov.ua>.
5. Містобудівний кадастр Києва. URL: <https://mkk.kga.gov.ua>.
6. Новаковська І. Управління міським землекористуванням : монографія. Київ : Аграрна наука, 2016. 304 с.
7. Новаковська І. План земельно-господарського устрою населеного пункту. *Довідник із землеустрою* / за ред. Л. Новаковського. 4-те вид., перероб. і доп. Київ : Аграрна наука, 2015. С. 281–286.
8. Хаустов П., Шпаровський Г. Планування міст. Харків ; Київ, 1931. С. 19–20.
9. Novakovska I., Bulgakov V., Ivanov S., Dukulis I. Formation of sustainable land-use systems in erosion dangerous landscapes. *Engineering for rural development* : 17 International Scientific Conference (May 23–25, 2018). Latvia University of Life Sciences and Technologies Faculty of Engineering. Vol. 17. P. 378–386.
10. Екологічна карта міста Києва: Бюро технічного нагляду. URL: <http://www.btn.kiev.ua/ekologicheskaya-karta-kieva.html>.
11. Kniazieva T., Smerichevskiy S. Atia Walid. Assessment of marketing activity management in territorial units: theoretical-methodological approach. *Baltic Journal of Economic Studies*. 2018. Vol. 4. No. 4. P. 326–333. URL: <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2018-4-4-326-333>.

References:

1. Tsyvil'nyy Kodeks: Stat'ya 376 vid 16.01.2003 № 435-IV / Verkhovna Rada Ukrayiny // Baza danykh "Zakonodavstvo Ukrayiny". URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n2039>.
2. Zemel'nyy Kodeks : Zakon Ukrayiny "Pro vidpovidal'nist' za pravoporushennya u sferi mistobudivnoy diyal'nosti" vid 10.11.94 N 239/94-VR IV / Verkhovna Rada Ukrayiny // Baza danykh "Zakonodavstvo Ukrayiny". URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/208/94-%D0%B2%D1%80>.
3. Smerichevskiy S., Kniazieva T., Kolbushkin Yu., Reshetnikova I., Olejniczuk-Merta A. Environmental orientation of consumer behavior: motivation component // Problems and Perspectives in Management. 2018. Vol. 16. No. 2. P. 424–437. URL: [http://dx.doi.org/10.21511/ppm.16\(2\).2018.38](http://dx.doi.org/10.21511/ppm.16(2).2018.38).
4. Informatsiyno-analitychna systema "Mayno" // URL: <https://gis.kievtsity.gov.ua>.
5. Mistobudivnyy kadastr Kyyyeva. URL: <https://mkk.kga.gov.ua>.
6. Novakovs'ka I. Upravlinnya mis'kym zemlekorystuvanniam : monohrafiya. K. : Ahrarna nauka, 2016. 304 s.
7. Novakovs'ka I. Plan zemel'no-hospodars'koho ustroyu naselenoho punktu. Dovidnyk iz zemleustroyu / za red. L. Novakovs'koho. 4-te vyd., pererob. i dop. K. : Ahrarna nauka, 2015. S. 281–286.
8. Khaustov P, Shparovs'kyu H. Planuvannya mist. Kh. ; K., 1931. S. 19–20.
9. Novakovska I., Bulgakov V., Ivanov S., Dukulis I. Formation of sustainable land-use systems in erosion dangerous landstapes. 17 International Scientifics Tsonferentse "Engineering for rural development". Volume 17, May 23–25, 2018 / Latvia University of Life Scientists and Technologies Fatuity of Engineering. S. 378–386.
10. Ekolohichna karta mista Kyyyeva: Byuro tekhnichnoyi nahlyadu. URL: <http://www.btn.kiev.ua/ekologicheskaya-karta-kieva.html>.
11. Kniazieva T., Smerichevskiy S. Atia Walid. Assessment of marketing activity management in territorial units: theoretical-methodological approach. *Baltic Journal of Economic Studies*. 2018. Vol. 4. No. 4. P. 326–333. URL: <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2018-4-4-326-333>.