

Як можна вирішити будівельні конфлікти?

Написав Олександр Дядюк

Вівторок, 27 грудня 2016, 23:22 - Останнє оновлення Неділя, 01 січня 2017, 19:59



Одразу наголошу на тому, на чому в наголошую весь час – я не відношусь до тієї категорії активістів, які свято впевнені, що останнє законне будівництво – це будівництво того будинку, в якому живуть вони, а всі інші наступні забудови у світі – незаконні (повірте – є і такі активісти). Ні – я один із самих палких прихильників будівельної галузі, бо усвідомлюю, що ця галузь (разом із суміжними) – це мільйони робочих місць і податки для країни. Це нове житло, нові підприємства і т.д.

Я не борюсь із будівництвом – я борюсь із беззаконням, навіть не скільки самого будівництва – скільки корупційної складової у ньому.

І от підсумовуючи рік що минає, та напевно і попередні, я можу чесно визнати низьку ефективність діяльності громадських активістів у цій сфері.

Чому? – тому, що так склалось, що ми боремося з наслідками, а не з причинами. Ми боремось з «вітряними млинами», а не з вітром, що їх рухає.

Адже насправді, головним джерело проблем, принаймні в переважній більшості випадків є не стільки сам забудовник – скільки корумпований чиновник.

Хіба були б незаконні забудови – якби корумповані депутати не затверджували незаконні ДПТ? Хіба були б незаконні забудови, якби корумповані чиновники не видавали б явно протиправні містобудівні умови та обмеження та явно незаконні дозволи на будівництво? Хіба б руйнувались пам'ятки культурної спадщини, якби продажні «культуро-охоронні» чиновники не вилучали б пам'ятки із державного реєстру? Хіба продовжувались би незаконні будівництва, якби прокурори, отримавши хабаря не писали б – «підстав для прокурорського реагування немає» та не підігрували б забудовнику у судах?

В результаті – ну зупиняємо ми незаконну забудову. Хто страждає? Забудовник? – ну добре, якщо він також свідомо причетний до отримання цих незаконних документів – то так йому і треба, а якщо він реально не приделах?

А що ж джерело зла - ЧИНОВНИК? А нічого – він рже як з нас так і того лоха-збудовника, якого він гарно подоїв.

Ну повернув суд земельну ділянку місту, завтра продажні депутати за хабарі нададуть її комусь іншому, а корумповані чиновники видадуть комусь іншому незаконні дозвільні документи і погодження. І я ще не чув, щоб в таких випадках, хоч один чиновник повернув попередньому забудовнику отримані хабарі.

Від незаконних забудов страждають кияни, права яких порушує незаконна забудова, забудовник (якщо таке незаконне будівництво вдасться зупинити), інвестори, які вклали гроші у сумнівну забудову і єдиний хто ні за що так і не відповідає і продовжує їздити на

купленому за хабарі лексусі – це чиновник.

Відтак, ситуація кардинально зміниться, не тоді коли ми зупинимо ще одну незаконну забудову (хоча це треба продовжувати робити), а тоді коли в тюрму сядуть (або хоч втратять посади) кілька чиновників Департаменту містобудування КМДА, кілька чиновників ДАБІ і хоча б кілька прокурорів і от лише тоді ситуація із незаконними будівництвами - дійсно зміниться на краще.

ПРОБЛЕМИ ЗАКОНОДАВСТВА.

Тепер я хотів би зупинитись на другій складовій проблеми – це чинне законодавство.

1. Підсудність.

Є така народна мудрість – у мутній водичці і рибка добре ловиться – так це про українське законодавство.

Чого вартий той факт, що починаючи з прийняття у 2005 році Кодексу адміністративного судочинства році Верховний суд України, як мінімум 4 рази кардинально міняв свою позицію стосовно оскарження рішень місцевих рад у земельних питаннях.

Спочатку вирішили, що їх мають розглядати суди адміністративної юрисдикції, потім через пару років Верховний суд передумав і вирішив, що це цивільна юрисдикція. Потім вже Конституційний суд України роз'яснив, що такі спори – це все ж таки юрисдикція адміністративних судів. І що Ви думаєте? – ще через кілька років судді Верховного суду приймають лукаве формулювання – да – рішення місцевих рад – це адміністративна юрисдикція, але якщо рішення вже реалізоване і на його підставі фактично надано землю, то треба оскаржувати все разом (і рішення ради і правовстановлюючий документ) – у судах загальної і господарської юрисдикції.

А чому я не можу спочатку оскаржити рішення ради в адміністративному суді, а потім на його підставі звернутись до господарського суду про розірвання договору оренди?

Ми всі розуміємо, що такі кульбіти і «кардинальна зміна поглядів» у суто комерційному закладі – Верховний суд України відбувалась також не спроста, а під конкретного «жирного замовника».

В результаті люди роками судяться – виграють першу інстанцію, апеляцію, можливо навіть касацію, а потім у касації або уже у Верховному суді їм скасовують ці рішення і кажуть – робяти все хорошо – але ви помилились судом - йдіть у інший суд. Але ж ви су...ки у мантиях самі кілка років підряд розглядали справи і приймали рішення саме по цій юрисдикції. Немає слів.

Якщо до цього додати ще колосальну корумпованість наших суддів, то в результаті маємо, що маємо. Виграні суди першої та апеляційної інстанцій по Львівській, 15 та по Біонік Хілл були к чортям собачим програні у «вишках», а у справі по Львівській, 15 прокуратура взагалі була на боці забудовника і аж зі шкіри лізла, щоб його обслужити.

2. Проблема добросовісного набувача і хто має нести відповідальність?

Ще одна правова проблема, яка ускладнює боротьбу – це проблема так званого добросовісного набувача.

Проаналізуємо її на конкретних прикладах.

Ще літом я писав про те, як колишній керівник апарату Верховної ради України Зайчук разом (по слухам) з «хазяїном» Кличка (В. Столаром) повернули обладнання із земельною ділянкою по Глибочицькій 73-77.

Рішенням Київської міської ради від 01.10.2007 № 423/3257 цю ділянку було продано у приватну власність. І хоча суд 2009 року і визнав, що земля має належати Верховній раді, проте керівник апарату Зайчук, проявивши злочинну бездіяльність, не вжив жодних заходів для оформлення цього права і пропустив всі процесуальні строки для судового оскарження, що дало можливість перепродати її кілька разів і врешті решт її придбав ЖБК «Березнякижитлобуд».

Хтось ну дуже впливовий прикривав цю «тему», тому що скільки разів я не писав у КМДА і в Київраду – жодної реакції і, нарешті, з великими трудами ми змусили прокуратуру подати позов. Проте, 29 листопада 2016 року Господарський суд м. Києва прийняв рішення, яким відмовив прокуратурі у її позові <http://reyestr.court.gov.ua/Review/63190750>

Як на підставу такого рішення суд послався на ст. 388 Цивільного кодексу України, якою встановлено, що - якщо майно придбане в особи, яка не мала права його відчужувати - за відплатним договором, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), то власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно вибуло з володіння власника не з його волі.

Проте, ми кияни умудрились обрати собі в 2006 році «класного» представника (нашого повіреного) в особі «молодої команди Черновецького» (яка по закону діяла від нашого імені). І цей наш «повірений» 01.10.2007 прийняв рішення № 423/3257, яким продав цю ділянку за відплатним договором.

І суд, пославшись на ці обставини, а саме, на те, що воля власника (Київради) була і що договір був відплатним, визнав ЖБК «Березнякижитлобуд» і ТОВ «ДІА РК» добросовісними набувачами, у яких земля не може бути витребувана.

Я ще тоді, влітку писав, що «Березнякижитлобуд» скоріш за все були не в темі обладнання і були лише лохами, яким впарили цю ділянку і певна логіка у судовому рішенні є – є юридично-формальні підстави вважати їх добросовісними набувачами.

І я знаючи нашу судову систему та судову практику, яка склалась за останні роки в судах, включаючи вищі судові інстанції, в аналогічних справах, розумію, що практично майже 100%, що апеляційний суд залишить це рішення в силі, тобто земля залишиться у теперішнього власника.

Але мене засмучує не це. Якщо «Березнякижитлобуд» (чи тепер «Діа-РК») дійсно

Як можна вирішити будівельні конфлікти?

Написав Олександр Дядюк

Вівторок, 27 грудня 2016, 23:22 - Останнє оновлення Неділя, 01 січня 2017, 19:59

добросовісний набувач і не причетний до незаконних дій – то вже бог з ним – нехай буде. Мене не це хвилює. Мене хвилює – чи понесе відповідальність за цю оборудку «джерело зла» - чиновник Зайчук і депутат Столар?? І я дуже мрію про те, що пізно чи рано, напевно не при цій владі, але вони понесуть таку відповідальність.

Проте, моя готовність «змиритись», стосується лише тих випадків, де «джерелом зла» є чиновник, а сам забудовник не причетний до протиправних дій.

Але зовсім інша справа, коли «джерелом» беззаконня - є сам забудовник.
Це ми проілюструємо також на прикладі:

Наразі у Солом'янському районі Києва здійснюється масштабна незаконна забудова – такий собі ЖК ««ParkLand».

Отут у мене претензії якраз не стільки до чиновників, як до самого забудовника.

В 2007 році Київрада і ці землі роздала по 8-10 соток під садибну забудову.

Згодом частину цих ділянок скупили, як кажуть «в одні руки».

Навіть сумно відомий Вавриш, в даному випадку не осмілювався порушити закон і видав забудовнику Містобудівні умови та обмеження на будівництво будинків садибного типу, не вище 4 поверхів (і це враховуючи цокольний і мансардний поверхи). Наразі такі садибні будинки (хатки) будуються і нічого незаконного у цьому нема <http://olexsandrnya.dyk.livejournal.com/22064.html>

Проте, отримавши містобудівні умови та обмеження на будівництво будинків садибного типу не вище 4 поверхів, забудовник подав декларації по 3 категорії – на будівництво багатоповерхових (9-10) багатоквартирних будинків.

Тобто, проекти і подані декларації будівництв не мають нічого спільного з граничними параметрами визначеними у містобудівних умовах та обмеженнях, як говориться – навіть близько не стояли.

Таким чином, в даному випадку порушив закон саме безпосередньо забудовник, а не чиновник і в даному випадку жодної мови про те, щоб «змиритись» із забудовником не може навіть і бути – бо це його, забудовника злочин.

Звичайно, таких правових колізій і підводних каменів багато, але щоб їх всі описати треба з кілька книжок написати, тому я зупинився на більш свіжих, які «на пам'яті».

«Что день грядущий нам готовит?»

Майбутнє хвилює завжди значно більше чим минуле – і воно мене хвилює ще більше і більше.

Недавно Мінрегіонбуд розтрубив на всі усюди, що він скасував 13 будівельних норм, а 44 зробив не обов'язковими.

Можливо деякі з них і варто було скасувати, але як кажуть – змусь лдурня богу

Як можна вирішити будівельні конфлікти?

Написав Олександр Дядюк

Вівторок, 27 грудня 2016, 23:22 - Останнє оновлення Неділя, 01 січня 2017, 19:59

молитись – то і лоба поб'є.

Чи не станеться так, що забудовники пролобіювали собі право – «на берпредел» і тепер вони нестимуть загрозу всьому оточуючому – цілком законно?