

Ляшко О.Б.

*здобувач кафедри адміністративного права, процесу
та адміністративної діяльності ОВС
Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*

ПРО МІСТОБУДІВНИЦТВО ТА РЕСТОРАННИЙ БІЗНЕС

Спеціальним законодавством у сфері містобудівної діяльності можна назвати, в першу чергу закони України "Про Генеральну схему планування території України» "Про основи містобудування», "Про архітектурну діяльність" , "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду", "Про землеустрій", іншими нормативно-правовими актами.

Пропонуємо розглянути алгоритм дій, що направлений за відновлення порушених прав власників житла на тишу у, так званих, клубних будинках.

Кілька слів про основні дефініції. Сьогодні поширеними є правочини по придбанню такого виду нерухомості, як квартира у клубному будинку. Мається на увазі малоквартирний житловий будинок , побудований за ексклюзивним проектом у престижному районі міста для кола людей, що відносяться до одного, як правило, високого соціального класу. Характерними ознаками клубного будинку є оригінальні архітектурні рішення, зручне розташування, наявність огороженої території під охороною, власний підземний паркінг, автономна система опалення. Важливо, що планування квартир у клубних будинках ще на етапі будівництва заздалегідь узгоджується з майбутніми мешканцями.

Договір купівлі-продажу квартири у будинку клубного типу має нетипове оформлення. Це пояснюється тим, що придбаває покупець по суті не квартиру, а частину будинку. Як правило, будинок вводиться в експлуатацію як приватний будинок, тому як саме будівництво здійснюється на ділянці з цільовим призначенням «індивідуальне житлове будівництво», що оформлюється зі значною економією у порівнянні з будівництвом багатоповерхових багатоквартирних будинків.

Нотаріальному посвідченню підлягає не договір купівлі-продажу квартири, як вже було зазначено, а купівля-продаж частини приватного домоволодіння. Покупець стає співвласником будинку , тобто крім, власне, квартири, у власність оформлюється частина місць загального призначення і, що вкрай важливо, частина земельної ділянки, на якій стоїть будинок.

Апріорі житло у будинках клубного типу вартує, скажімо, не мало, адже власник сплачує не лише за житл. площу, а й за престиж. І порушення права

на безпечні, адекватні умови проживання і побуту є, крім незаконності, ще й додатково образливими.

Заклад ресторанного господарства - організаційно-структурна одиниця у сфері ресторанного господарства, яка здійснює виробничо-торговельну діяльність: виробляє і (або) доготовляє, продає і організовує споживання продукції власного виробництва і закупних товарів, може організовувати дозвілля споживачів.

Як в межах правового поля захистити свої права, в разі, коли на першому поверсі клубного будинку розташований ресторан? Про планування першого поверху як закладу ресторанного типу власники квартир повинні були обов'язково проінформовані на етапах будівництва та підписання договору купівлі-продажу. Як правило, ситуація наступна, власників попереджають, ті дають свою згоду на роботу ресторану до двадцятої, двадцять другої години. Яле життя верує, власники ресторану змінюються і мешканці елітного клубного будинку вже живуть під гучну музику ресторану у святкові дні цілодобово.

Згідно ст. 4 Закону України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення» громадяни мають право на безпечні для здоров'я і життя умови праці, навчання, виховання, побуту, відпочинку.

Відповідно до ст. 24 вказаного Закону, підприємства, установи, організації та громадяни при здійсненні будь-яких видів діяльності з метою відвернення і зменшення шкідливого впливу на здоров'я населення шуму зобов'язані: вживати заходів щодо недопущення впродовж доби перевищень рівнів шуму, встановлених санітарними нормами. Згідно Санітарним нормам, допустимі рівні шуму в житлових будинках з 7:00 до 23:00 не повинні перевищувати 55 дБА, вночі - не більше 45 дБА. У нічний час, із двадцять другої до восьмої години на захищених об'єктах забороняються гучний спів і викрики, користування звуковідтворювальною апаратурою та іншими джерелами побутового шуму, проведення салютів, феєрверків, використання піротехнічних засобів.

Першим кроком «заручників ресторану» може стати скарга до органів санстанції з вимогою здійснити перевірку діяльності розважального закладу та застосувати заходи щодо припинення порушення санітарного законодавства відповідно до ст. 42 вищезазначеного закону, а саме: обмеження, тимчасова заборона чи припинення діяльності підприємств, установ, організацій, об'єктів будь-якого призначення, у разі невідповідності їх вимогам санітарних норм.

Крім вказаного закону, в Кодексі України про адміністративні правопорушення передбачена адміністративна відповідальність за порушення

вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо захисту населення від шкідливого впливу шуму чи правил додержання тиші в населених пунктах і громадських місцях (ст. 182 КУпАП).

Не зайвим буде звернення до Державної архітектурно-будівельної інспекції з вимогою перевірки дотримання будівельних норм при можливому переплануванні, добудові входів, виходів з ресторану.

Останнє, що може зробити власник квартири у клубному будинку, це подати віндикаційний позов до суду з вимогою усунення перешкод у користуванні своїм власним житлом.

Практика доводить, що на етапі виклику санепідемстанції для перевірки та міліції, власники ресторану змінюють режим роботи закладу, та у святкові дні працюють за звичайним, а не подовженим графіком, а власники квартир можуть ще й знижку на обслуговування в ресторані отримати. Всім успіхів!

Ляшко, О.Б. Про містобудівництво та ресторанний бізнес [Текст] / О.Б. Ляшко // Актуальні проблеми юридичної науки на шляху сучасної розбудови держави і суспільства : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, м. Суми, 5-7 червня 2014 р. / Ред.кол.: В.С. Венедіктов, А.М. Куліш, М.М. Бурбика; За ред.: В.С. Венедіктова, А.М. Куліша. - Суми : СумДУ, 2014. - С. 88-90.