Концепція Кодексу просторового планування та забудови територій (Містобудівного кодексу України)

ВИКОНАВЧЕ РЕЗЮМЕ

Зміст

1. Стан правового регулювання сфери містобудування в Україні
2. Виклики сьогодення
3. Необхідність реформування містобудівного законодавства
4. Передумови кодифікації містобудівного законодавства
5. Мета, завдання і предмет регулювання Кодексу
6. Відповідність міжнародно-правовим зобов'язанням України
7. Методика розробки Концепції правового документу
8. Основні напрямки реформ
   - 8.1. Державна і місцева політика у сфері містобудування
   - 8.2. Просторове планування
   - 8.3. Землеустрій
   - 8.4. Вишукувальна діяльність
   - 8.5. Проєктування
   - 8.6. Будівництво
   - 8.7. Реставрація
   - 8.8. Експлуатація об'єктів нерухомості
   - 8.9. Ліквідація об'єктів нерухомості
   - 8.10. Екологія
   - 8.11. Благоустрій, тимчасові споруди для ведення підприємницької діяльності, зовнішня реклама
   - 8.12. Пам'яткоохоронна діяльність
   - 8.13. Археологія
   - 8.14. Освітнє, наукове забезпечення містобудівної діяльності, професійна атестація фахівців, саморегулівні організації
   - 8.15. Житлове будівництво
   - 8.16. Цінове регулювання у будівництві
   - 8.17. Страхування у будівництві
   - 8.18. Публічні закупівлі у сфері містобудування
   - 8.19. Компенсаторне регулювання у сфері містобудування
   - 8.20. Фінансове забезпечення
   - 8.21. Авторське право у сфері архітектури
   - 8.22. Транспорт
   - 8.23. Цивільний захист
   - 8.24. Цифровізація
   - 8.25. Представлення України на міжнародних заходах, присвячених архітектурі
9. Орієнтовна структура Кодексу

Розробка Містобудівного кодексу України відбувається на доручення Голови Комітету з питань державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Верховної Ради України. Рішення про створення Робочої групи з розробки Містобудівного кодексу України при Комітеті з питань державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Верховної Ради України (далі — Робоча група) було прийнято на засіданні Комітету 15 березня 2023 року (протокол № 114). 26 квітня 2023 року на засіданні Комітету було затверджено склад Робочої групи в кількості 189 осіб — представників народних депутатів України — членів Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування; народних депутатів України — представників

інших комітетів; представників Міністерств та ЦОВВ; представників експертної спільноти; представників громадського сектору; асоціацій органів місцевого самоврядування.

Розробка Концепції Містобудівного кодексу України відбувається відповідно до вимог Закону України «Про правотворчу діяльність».

1. Стан правового регулювання сфери містобудування в Україні

З моменту проголошення Незалежності Україна пройшла чималий шлях становлення і розвитку законодавства у різних сферах життєдіяльності. Впродовж цього часу було ухвалено низку законодавчих актів, які дозволили сформувати правову базу регулювання і містобудівної діяльності. Зокрема, були прийняті, і є чинними на сьогодні закони України: «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Генеральну схему планування територій України», «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про будівельні норми», «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності», «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», «Про оцінку впливу на довкілля», «Про надання будівельної продукції на ринку», «Про стратегічну екологічну оцінку», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про енергоефективність будівель», «Про благоустрій населених пунктів» та інші. Містобудівні правові норми також наявні у Земельному кодексі України, Водному кодексі України, Цивільному кодексі України, законах України «Про землеустрій», «Про охорону культурної спадщини» та інших.

В українській правовій системі сформовано розгалужене містобудівне законодавство, що охоплює суттєвий масив нормативних актів, які упорядковують процеси просторового планування та будівництва, його окремі складові чи прояви. Це: кодекси, закони, постанови Кабінету Міністрів України, накази центральних органів виконавчої влади, державні будівельні норми, галузеві будівельні норми, національні стандарти, що стосуються вимог до виготовлення містобудівної, проєктної, науково-проєктної документації, методів проєктування, процесів виконання будівельних робіт, методів випробувань, конструктивних та інженерних систем. Однак, жоден із наведених законодавчих актів не закріплює загальні принципи (основні ідеї) містобудівної діяльності, які б відігравали роль «фундаменту», на якому й мали б будуватися підходи до здійснення містобудівної діяльності.

2. Виклики сьогодення

Впродовж останніх років Україна стикнулася з низкою викликів, що стосуються у тому числі сфери містобудування:

Євроінтеграційні прагнення України посилюють необхідність гармонізації національного містобудівного законодавства із стандартами, що діють у цій сфері в європейських країнах. В умовах інтенсифікації глобалізованих економічних процесів важливе місце займають норми міжнародного права, які формуються у процесі консолідації правових звичаїв та спільних суспільних потреб і виражаються у міжнародних актах. Для сучасної української правозастосовної практики даний процес має суттєве значення в умовах європейської інтеграції та підвищення стандартизації виробництва, що безпосередньо стосується містобудівної діяльності. Гармонізація норм національного законодавства у сфері будівництва з міжнародними нормами і стандартами є важливим елементом посилення конкурентоздатності будівельної сфери, а також інвестиційної привабливості українських об’єктів будівництва.

Повномасштабне вторгнення російської федерації спричинило значні руйнування населених пунктів, втрату інфраструктури. Відтак найближчою перспективою в українській післявоєнній політиці є відбудова глобальних руйнувань житлового фонду,

інфраструктурних і промислових об'єктів, завданих російським широкомасштабним воєнним вторгненням. Відновне будівництво несе у собі нові виклики, пов'язані не тільки з модернізацією технологій спорудження, але й удосконаленням законодавчого забезпечення містобудування та будівельної галузі загалом.

3. Необхідність реформування містобудівного законодавства

Законодавча інфляція. В Україні діє велика кількість законодавчих актів, що регулюють відносини у сфері містобудування, постійно оновлюються та змінюються. До прикладу, в Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» було внесено зміни 76-ма законами, причому майже половина з них була ухвалена в період 2019-2025 років. Попри це, закон містить величезну кількість прогалин і невідповідностей іншим законодавчим актам, що свідчить про стан законодавчої інфляції у сфері містобудування. За умов кількісного збільшення нормативного нормативно-правових актів набула неабиякої актуальності проблема їх впорядкування й систематизації прийнятих правових актів з метою ефективного їх використання, адже від впорядкованості законодавства залежить розвиток держави. Наразі сферу містобудування регулюють 5 кодексів, 61 закон, 60 постанов Кабінету Міністрів України, 31 наказ профільного міністерства, 108 ДБН, 23 ГБН. Зростання кількості правових актів, нагромадження правових приписів різного юридичного характеру створюють ризики правової невизначеності. Отже, кодифікація містобудівного законодавства є юридично-технічною відповіддю на потребу у правовій визначеності, породжену кризою джерел містобудівного права, пов'язаною з безсистемним зростанням їх кількості, зі стрімкою законодавчою інфляцією.

Закон України «Про адміністративну процедуру», що набрав чинності 15 грудня 2023 року, встановив прийнятні для європейської спільноти правила взаємодії органів публічної влади і громадян. Це глибока і кардинальна зміна регулювання публічно-правових відносин у сфері публічного адміністрування. Основний акцент зроблено на людиноорієнтовність юридичних приписів, спрямування діяльності публічної адміністрації на реалізацію та захист прав, свобод і законних інтересів фізичних та юридичних осіб. У той же час, попри таке зв'язування спеціальних законів із Законом України «Про адміністративну процедуру», положення про порядок вирішення адміністративних справ у сфері містобудування залишилися незмінними, що викликає проблеми у практичному застосуванні стандартів належного адміністрування при видачі дозволів, сертифікації, проведенні перевірок і притягненні осіб до адміністративної відповідальності.

4. Передумови кодифікації містобудівного законодавства

На засіданнях Робочої групи з розробки Кодексу наголошувалося, що час для кодифікації містобудівного законодавства прийшов. Серед передумов кодифікації зазначалося, зокрема:

- ***зміна суспільного договору*** (війна загострила запит на справедливість у відносинах між громадянами і державою; становлення громадянського суспільства та євроінтеграційні процеси посилили зацікавленість громадян в участі у вирішенні питань спільного життя та забезпечення публічних інтересів);
- ***великі економічні зміни*** (зруйновані війною населені пункти потребують відбудови за принципом «краще, ніж було», з урахуванням ідей, закладених у Нову програму розвитку міст; це, в свою чергу, дозволить залучити інвестиції, створити нові робочі місця, збільшить надходження податків і сприятиме подоланню кризи);
- ***зміна ролі органів місцевого самоврядування*** (посилення їх повноважень під час реалізації реформи децентралізації, збільшення їх ролі в обороні територій, створення механізмів залучення мешканців до життя громад; все це потребує законодавчих новел для забезпечення ефективної реалізації органами місцевого самоврядування повноважень як у сфері просторового планування, так і при забудові територій).

- ***соціальна потреба у забезпеченні правової визначеності***, що була спотворена кризою джерел права, пов'язаною з їхнім безсистемним розростанням, труднощами розуміння правових норм, стрімкою законодавчою інфляцією;

Вітчизняне законодавство у сфері просторового планування та забудови територій потребує кодифікації, яка переслідує дві важливі цілі:

1) об'єднання великої кількості правових норм, розміщених у різних законодавчих актах, їх узгодження, усунення недоліків і прогалин;

2) якісне вдосконалення законодавства у цій сфері з урахуванням міжнародних стандартів планування територій, їх забудови, європейських принципів взаємовідносин особи з публічною владою. Відтак, Концепція Кодексу ставить за мету як кодифікацію законодавства, так і його модифікацію.

Має відбутися змістовне переосмислення законодавства, відновлення його основ до такої якості, яка не була б перешкодою для економічного і соціального розвитку громади, а навпаки – йому б сприяла. Саме на цьому етапі є можливість розробити якісний, комплексний кодифікований акт, який би врахував позитивний і негативний досвід застосування законодавства, його проблеми і недоліки, виклики, що постали перед державою, громадами й іншими суб'єктами містобудівної діяльності. Результатом цих змін має стати Кодекс просторового планування та забудови територій України, який відповідатиме потребам часу і ситуації, в якій опинилася держава.

Кодекси врегульовують найбільш значимі й важливі відносини в державі. Вони забезпечують більшу порівняно з іншими законами стабільність правового регулювання окремої сфери життєдіяльності або відносин, пов'язаних із певним об'єктом.

5. Мета, завдання і предмет регулювання Кодексу

Метою Кодексу просторового планування та забудови територій є правове регулювання суспільних відносин, що виникають у зв'язку з плануванням територій, досягнення балансу інтересів суб'єктів планування і забудови територій, регулюванням повного життєвого циклу об'єктів будівництва, створенням умов для безпечного і комфортного середовища для населення, забезпеченням публічного адміністрування у сфері будівництва.

Кодекс просторового планування та забудови територій має на меті комплексно поєднати норми, що регулюватимуть такі напрямки (сфери) діяльності:

- планування розвитку територій;
- просторове планування територій;
- землекористування;
- архітектурне та інженерне проєктування;
- захист навколишнього природного середовища при здійсненні будівельної діяльності;
- захист культурної спадщини при здійсненні будівельної діяльності;
- будівництво;
- забезпечення повного життєвого циклу об'єктів будівництва;
- контроль у сфері будівництва, у тому числі громадський;
- авторський та технічний нагляд у сфері будівництва;
- державний нагляд у сфері просторового планування і будівництва;
- експлуатація об'єктів нерухомості;
- відповідальність за правопорушення у сфері планування та забудови територій.

Завданням Кодексу просторового планування та забудови територій є:

- систематизація законодавчих положень, пов'язаних із усіма сферами його регулюючого впливу, усунення прогалин і колізій у регулюванні будівельної галузі;

● запровадження нових підходів при розробці документації з просторового планування (містобудівної документації), удосконалення її структури та забезпечення переходу від розподілу території за функцією до планування процесів розвитку територій з урахуванням ресурсів у часі;

● фіксація вихідного значення документації з просторового планування (містобудівної документації) у врегулюванні розвитку населених пунктів і територій;

● закріплення проведення комплексної експертизи для всіх видів документації з просторового планування (містобудівної документації);

● розмежування владних повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування при розробленні, затвердженні та реалізації документації з просторового планування (містобудівної документації);

● впорядкування видів містобудівної документації на місцевому, регіональному і державному рівнях;

● забезпечення доступності та публічності документації з просторового планування (містобудівної документації);

● створення прозорих, ефективних і дієвих механізмів урахування інтересів громадськості та збалансування публічних і приватних інтересів при розробленні документації з просторового планування (містобудівної документації);

● розв'язання проблеми неузгодженості земельного та містобудівного законодавства;

● об'єднання положень, що стосуються будівництва, і тих, що регулюють архітектурну діяльність, питання захисту навколишнього середовища та культурної спадщини при будівництві об'єктів;

● встановлення адміністративних процедур у сфері будівництва з урахуванням європейських стандартів належного адміністрування;

● запровадження дієвих інструментів контролю та нагляду у будівельній діяльності;

● закріплення підстав для притягнення до відповідальності осіб, які вчинили порушення у сфері планування територій та при здійсненні будівництва.

При цьому Кодекс просторового планування та забудови територій не просто має систематизувати існуюче законодавство, а запровадити якісно нову систему та підходи до планування територій, здійснення будівельної діяльності, забезпечивши формування різноманітного середовища, максимальне підвищення уваги до індивідуальних особливостей ділянки та архітектури навколишньої забудови; запровадити інструменти врахування позиції міжнародних організацій щодо змін клімату та ролі України в цьому питанні; забезпечити відновлення природного комплексу, оздоровлення навколишнього середовища, відмову від будівництва на ділянках зелених насаджень, заповідних територіях, водоохоронних зон і на нових територіях; зафіксувати пріоритет громадського транспорту над індивідуальним транспортом, впровадження енергозберігаючих технологій у комунальне господарство; гарантувати можливості участі громадськості у вирішенні всіх питань планування територій із забезпеченням безпеки й належного комфорту проживання на даній території; оптимізувати зміст документації з просторового планування (містобудівної документації); унеможливити створення корупційних схем при розробці документації з просторового планування (містобудівної документації), забезпечити відкритість такої документації; розмежувати повноваження різних органів при розробленні документації з просторового планування (містобудівної документації), встановити правила забудови та іншого використання територій і об'єктів у населених пунктах, на територіях об'єднаних територіальних громад; передбачити здійснення комплексної експертизи для всіх видів документації з просторового планування (містобудівної документації); визначити історико-архітектурний опорний план як вихідні дані для розроблення документації із просторового планування (містобудівної документації); передбачити забезпечення

належної забудови земельних ділянок відповідно до затверджених детальних планів території та проєктів забудови територій.

Предметом правового регулювання Кодексу просторового планування та забудови територій мають стати суспільні відносини, що виникають у зв'язку зі здійснення планування територій та діяльністю, пов'язаною з будівництвом та забезпеченням життєвого циклу об'єктів будівництва, контролем і наглядом за будівництвом, притягненням до юридичної відповідальності осіб, які вчинили порушення у цій сфері.

У Кодексі мають бути закріплені принципи діяльності з планування та забудови території, серед яких визначальне місце займуть наступні:

- повнота, прозорість та доступність інформації про планувальну та будівельну діяльність для всіх її учасників;
- підвищення ролі громадськості при прийнятті рішень щодо планування територій;
- пріоритетність збереження культурної спадщини та навколишнього природного середовища;
- усунення корупційних ризиків;
- збалансованість (пропорційність) рішень у сфері просторового планування;
- сталий розвиток територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- чіткість та однакове застосування законодавства про планування та забудову територій;
- підвищення професійної компетентності учасників будівельного ринку, створення ефективного конкурентного середовища;
- збереження повноцінного життєвого середовища, довкілля та культурної спадщини при розміщенні об›єктів будівництва;
- належне публічне адміністрування у сфері будівництва;
- захист від свавілля з боку публічної адміністрації;
- ефективний контроль і нагляд у галузі будівництва, створення дієвих механізмів відповідальності за порушення містобудівного законодавства, прозорості та публічності у здійсненні дозвільних процедур;
- створення системи містобудівного моніторингу;
- підвищення ролі саморегулівних організацій у сфері містобудівної діяльності;
- завершення децентралізації в сфері містобудування.

Варто врахувати, що в Кодексі мають бути об'єднані норми різної функціональної спрямованості.

Низка таких нормативних приписів має закріплювати публічно-правові інституції та інших суб'єктів, уповноважених на здійснення публічного адміністрування у сфері містобудування, отже, виконувати установчу функцію. Важливе місце серед них має бути відведено саморегулівним організаціям, що діють у сфері містобудування. Їх активне залучення до процедури допуску фахівців до професії, надання їм функцій контролю за професійною діяльністю архітекторів, будівельників, реставраторів тощо і реагування на порушення професійних обов'язків та професійної етики дозволить ефективно упереджувати прояви неналежної професійної поведінки.

Окремого правового регулювання й перегляду потребують компетенційні приписи у сфері містобудування. Чітке розмежування повноважень між органами державної влади та місцевого самоврядування сприятимуть налагодженій роботі публічної адміністрації.

Крім того, важливо виробити підходи до встановлення суб'єктів, уповноважених на здійснення контролю у сфері містобудування з тим, щоб, по-перше, забезпечити ефективність будівельної діяльності та упередити прояви корупційних діянь з боку публічної адміністрації.

Правові норми регулятивного спрямування, через які закріплюються права і обов'язків суб'єктів будівельної діяльності, мають бути узгоджені з європейськими стандартами у цій сфері, зі стандартами належного адміністрування, що гарантує фізичним і юридичним особам захист від свавілля з боку представників влади та забезпечить цим особам прозорість і зрозумілість відносин, у які вони вступають.

Крім того, важливо закріпити чіткі й однозначні норми обмежуючого та примусового характеру. Це забезпечить публічний інтерес у сфері містобудування, а також сприятиме прогнозованості розвитку суспільних відносин.

Важливо передбачити в Кодексі і норми стимулюючого характеру, що підвищить рівень професіоналізму у цій сфері і дозволить залучати інвесторів.

Кодифікований акт у сфері містобудування також має виконувати й правоохоронну функції. Це дозволить публічній адміністрації ефективно і вчасно реагувати на порушення з боку суб'єктів будівельної діяльності. Ці норми мають спиратися на владні повноваження публічної адміністрації та корелюватися з примусом і юридичною відповідальністю.

Організаційна функція приписів Кодексу проявлятиметься в організуючому впливі на різні сфери будівельного простору, що не може бути відірваним від інших сфер діяльності, які забезпечують повний життєвий цикл об'єктів будівництва. Це потребує встановлення правил узгодженого прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території.

6. Відповідність міжнародно-правовим зобов'язанням України

В основу Концепції Кодексу просторового планування та забудови територій України покладені такі ***міжнародні документи***: Нова програма розвитку міст, ухвалена Конференцією ООН з житла і сталого міського розвитку (Хабітат-ІІІ) у 2016 р.; Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони, ратифікована Законом України від 16.09.2014 р. № 1678-VII; Цілі сталого розвитку до 2030 року, затверджені на Саміті ООН зі сталого розвитку у 2015 році; Європейська хартія місцевого самоврядування, ратифікована Законом України від 15.07.1997 р. № 452/97-ВР; Лейпцизька хартія «Міста Європи на шляху сталого розвитку», прийнята у 2007 р. зі змінами 2017 р.; Конвенція про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля (Орхуська Конвенція), ратифікована Законом N 832-XIV (832-14) від 06.07.99 р.; Керівні принципи сталого просторового розвитку Європейського континенту, прийняті на 12-й Сесії Європейської конференції міністрів, відповідальних за регіональне планування, що відбулася в Ганновері 7-8 вересня 2000 р.

Концепція Кодексу просторового планування та розвитку територій враховує наступні ***Директиви та Регламенти ЄС***: Регламент ЄС 305/2011 про будівельну продукцію (замінює Директиву щодо будівельних виробів (89/106/ЄЕС). 27 листопада 2024 року в Європейському Союзі прийнятий новий Регламент №2024/3110, що набув чинності 7 січня 2025 року з перехідним періодом 1 рік та замінює попередній Регламент №305/2011; Директива 2014/24/ЄС від 26 лютого 2014 року про публічні закупівлі та про скасування Директиви 2004/18/ЄС; Директива 2001/42/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 27 червня 2001 р. про оцінку впливу певних планів і програм на навколишнє середовище; Директива 2007/2/ЄС від 14.03.2007 р. про утворення інфраструктури просторової інформації в Європейському Співтоваристві; Директива 2003/35/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 26 травня 2003 року, що передбачає участь громадськості у розробці певних планів і програм, що стосуються довкілля, і вносить зміни щодо участі громадськості та доступу до правосуддя в Директивах Ради 85/337/ЕЕС та 96/61/ЕС; Директива 2011/92/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 13 грудня 2011 року про оцінку впливу деяких державних і приватних проєктів на навколишнє середовище (кодифікація); Директива від 16.09.2009 р. № 2009/104/ЄС стосовно мінімальних вимог

щодо безпеки та здоров'я при використанні робочого обладнання робітниками при здійсненні професійної діяльності (друга окрема Директива у розумінні пункту (1) статті 16 Директиви 89/391/ЄЕС); Директива 2010/31/ЄС від 19 травня 2010 року про енергетичні характеристики будівель»; Регламент (ЄС) № 765/2008 від 9 липня 2008 року про встановлення вимог до акредитації та ринкового нагляду, пов'язаних з реалізацією продуктів, та про скасування Регламенту (ЄЕС) № 339/93.

Рекомендації та Резолюції Комітету Міністрів Ради Європи: Резолюція (77) 31 Комітету Міністрів про захист особи стосовно актів адміністративних органів влади, Рекомендація № R (80) 2 Комітету Міністрів державам-членам стосовно реалізації адміністративними органами влади дискреційних повноважень, Рекомендація № R (87) 16 Комітету Міністрів державам-членам стосовно адміністративних процедур, які впливають на права великої кількості осіб; Рекомендація Rec (2001) 9 Комітету Міністрів Ради Європи державам-членам щодо альтернатив судовому розгляду спорів між адміністративними органами й сторонами – приватними особами Рекомендація (2007)7 Комітету Міністрів Ради Європи державам-членам про добре адміністрування від 20 червня 2007 року.

Повний перелік міжнародних документів, на які спирається Концепція, наведено у відповідних розділах.

7. Методика розробки Концепції правового документу

Розробка Концепції Кодексу відбувалася шляхом безпосереднього формування тез Концепції членами Робочої групи та залученими експертами. У відповідності з принципами, викладеними в Декларації Лугано, були застосовані наступні підходи до формування Робочої групи: демократична участь, залучення багатьох стейкголдерів, гендерна рівність та інклюзія.

У відповідності до положень Закону України «Про правотворчу діяльність» перед розробкою первинного акту законодавства або Кодексу необхідно розробити **Концепцію** відповідного правового акту. Для цього був застосований **формат широких публічних консультацій.**

При проведенні публічних консультацій було дотримано наступних принципів: **відкритість, інклюзивність, прозорість, взаємодія.**

Протягом всього періоду діяльності Робочої групи до участі в її засіданнях, листуванні, заповненні опитувальників, спілкуванні в групових чатах Робочої групи самостійно долучалися незалежні експерти у сфері містобудування та суміжних сферах. Станом на 2025 рік загальна кількість незалежних фахівців, які беруть участь у заходах Робочої групи та інформуються про діяльність Робочої групи на постійній основі, складає: близько **300 осіб.** Серед наявних рівнів громадської участі — **інформування, консультування, залучення, співпраця, наділення повноваженнями було використано всі рівні.**

Публічні консультації складалися з декількох етапів:

1. **Нетворкінг** — 1 захід, загальна кількість учасників 150 осіб.
2. **Збір вихідних даних**: 4 заходи, присвячені визначенню стану урбанізації України, її демографічних тенденцій, руйнацій внаслідок російської агресії та форсайту щодо майбутніх сценаріїв розвитку країни; обговорення ідентичності українців та їхніх цінностей; знайомство із методами кодифікації законодавства в Україні і світі; вимогами ЄС щодо містобудівної та регіональної політики, європейських директив. Загальна кількість учасників 353 особи.
3. **Проблематика:** 4 заходи, присвячені законодавчому регулюванню у сферах: просторове планування, проєктування, будівництво та експлуатація будівель та споруд. Загальна кількість учасників 277 осіб.

4. **Освітня програма. Іноземний досвід.** (11 заходів онлайн + 1 захід офлайн+онлайн). На цьому етапі основним завданням було ознайомитися із міжнародним досвідом країн Польща, Данія, США, Великобританія, Швеція, Німеччина, Литва, Австрія, Ізраїль. Окремі заходи були присвячені конкретним аспектам: дослідження чеського експерта щодо інституту головних архітекторів в Європі, судовій практиці в Німеччині в аспекті будівельного права, охороні культурної спадщини в Польщі, цивільному захисту в Ізраїлі. Під час засідань представлялися проміжні підсумкові звіти попередніх засідань, були заслухані лекції від іноземних експертів. Відбулося обговорення результатів міжнародного досвіду. Загальна кількість учасників: 616 осіб.

5. **Проблематика окремих важливих аспектів містобудівної діяльності** на запит членів Робочої групи (3 заходи онлайн) + обговорення плану роботи в підгрупах (1 захід онлайн).

На запит членів Робочої групи відбулися обговорення окремих аспектів містобудівної діяльності, а саме: проблематика міст, що скорочуються (досвід США); дослідження системи просторового планування в Україні за методологією COMPASS; інженерне страхування у світі й Україні. Після чого відбулося організаційне засідання щодо роботи в підгрупах. Загальна кількість учасників: 104 особи.

6. **Розробка пропозицій до концепції кодексу.** Робота в підгрупах (у форматі онлайн).

На цьому етапі основним завданням було зібрати пропозиції членів Робочої групи та зацікавлених осіб до Концепції містобудівного кодексу. Для цього був розроблений **опитувальник**, до якого отримано більше 110 пропозицій.

Робоча група була розподілена на **25 підгруп** за наступними сферами:
Г-1. АВТОРСЬКЕ ПРАВО — 12 учасників
Г-2. АРХЕОЛОГІЯ — 22 учасники
Г-3. БЛАГОУСТРІЙ. ТС. РЕКЛАМА — 24 учасники
Г-4. БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО — 26 учасників
Г-5. БУДІВНИЦТВО — 46 учасників
Г-6. ДЕРЖ АРХ БУД КОНТРОЛЬ — 31 учасник
Г-7. ЕКОЛОГІЯ — 20 учасників
Г-8. ЕКСПЛУАТАЦІЯ — 14 учасників
Г-9. ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ — 12 учасників
Г-10. ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА — 16 учасників
Г-11. ЗЕМЛЕУСТРІЙ — 26 учасників
Г-12. КОМПЕНСАТОРНІ МЕХАНІЗМИ — 9 учасників
Г-13. ОСВІТА І НАУКА — 30 учасників
Г-14. ПАМ'ЯТКООХОРОННА ДІЯЛЬНІСТЬ — 23 учасники
Г-15. ПРОЄКТУВАННЯ — 35 учасників
Г-16. ПРОФЕСІЙНА АТЕСТАЦІЯ — 34 учасники
Г-17. ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ — 54 учасники
Г-18. ПУБЛІЧНІ ЗАКУПІВЛІ — 17 учасників
Г-19. РЕСТАВРАЦІЯ — 22 учасники
Г-20. СОЦІАЛЬНО-ГУМАНІТАРНА СФЕРА — 11 учасників
Г-21. ТРАНСПОРТ — 11 учасників
Г-22. ФІНАНСУВАННЯ І СТРАХУВАННЯ — 17 учасників
Г-23. ЦІНОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ — 28 учасників
Г-24. ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ — 18 учасників
Г-25. ЦИФРОВІЗАЦІЯ — 25 учасників

Було проведено 42 зустрічі підгруп онлайн (у деяких підгрупах по декілька зустрічей). Загальна кількість учасників обговорень: 353 особи. За результатами роботи

підгруп сформовано 42 підсумкові звіти, в яких представлено основні напрямки необхідних реформ у сфері містобудування. В період з 21 березня по 9 травня 2024 року відбулися 8 заходів з представлення напрацювань всіх підгруп (онлайн). Загальна кількість учасників: 296 осіб.

Повний звіт про результати публічних консультації наведено в Додатку до Концепції.

Текст Концепції Кодексу було упорядковано експертами в сфері просторового планування, проєктування, будівництва, економіки, екології та права.

8. Основні напрямки реформ

8.1. Державна і місцева політика у сфері містобудування

В розвинених країнах світу (країни Європи, Великобританія, США) існує окремий документ «Державна (національна) політика в сфері містобудування», який чітко вказує на основні напрямки державної політики у сфері містобудування і є базисним для подальшої законотворчої роботи та технічного регулювання, формування правил, порядків, документації просторового планування на місцевому рівні, а також для використання базових принципів у проєктній діяльності. Також у розвинених країнах місцевому самоврядуванню відводиться провідна роль у формуванні власних місцевих правил забудови, які формують місцеву політику в сфері планування і забудови.

В Україні відсутній документ, який би окреслював напрямки Державної політики у сфері містобудування, а поняття «місцева політика в сфері містобудування» в законодавстві України не існує, хоча унікальність і розмаїття міст, сіл і селищ є запорукою для залучення мешканців для майбутнього проживання в населеному пункті. Це особливо важливо для реалізації реформи децентралізації і посилення спроможності громад.

Невизначеність основних принципів містобудівної діяльності, як-от: протидія розповзанню міст, кліматичним змінам, концентрація зусиль на розвитку немоторизованого транспорту, енергоефективності, цифровізації послуг у сфері будівництва, процедурам фахового обговорення проєктів, активному залученню мешканців до прийняття рішень у містах, що стосуються містобудування, тощо, призводить до зниження якості планувальних та проєктних рішень і відповідно до зниження комфортності і привабливості населених пунктів України.

Державна політика у сфері містобудування тісно пов’язана із політикою регіонального розвитку. Наразі в Україні існують складнощі з ієрархією стратегічних документів і документів з просторового планування. Це пов’язане в тому числі з динамічними процесами, що відбуваються в країні внаслідок російської агресії, появою нових стратегічних документів, таких як програми і плани комплексного відновлення територій областей і громад, концепцій інтегрованого розвитку територій територіальних громад та нових документів просторового планування — комплексних планів розвитку територій територіальних громад.

Зв’язок документів стратегічного і просторового характеру до кінця не проявлений, хоча за логікою Політики Згуртованості Європейського Союзу він має проявлятися наступним чином: потенціал території формує стратегічне бачення розвитку, яке реалізується через плани просторового розвитку. Зміна стратегічного документу веде за собою і зміну просторового. Зміна потенціалу території запускає процес наново. Це нерозривні процеси. 13 серпня 2025 року Кабінет Міністрів України прийняв розпорядження № 853-р “Про схвалення Концепції національної системи стратегічного планування”, яка ще очікує на законодавчі ініціативи. Наразі в Україні реалізується реформа системи публічних інвестицій, яка також пов’язана, як з заходами регіонального розвитку, так і з містобудівними процесами.

В Кодексі необхідно визначити процедури розроблення політик у сфері містобудування та відповідальні органи влади на державному, регіональному та місцевому рівнях.

8.2. Просторове планування

Просторове планування регулюється Законами України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Генеральну схему планування територій України», низкою підзаконних актів та державних будівельних норм. У 2020 році було здійснено реформування сфери розроблення містобудівної документації, яке мало на меті поєднання містобудівної і землевпорядної документації, а також введення нового виду документації — комплексного плану розвитку території територіальної громади внаслідок реформи децентралізації і нового адміністративно-територіального устрою (Закони України № 711-IX, 1423-IX). З огляду на виклики російсько-української війни законами України «Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності» № 2254-IX та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України» № 3563-IX встановлені винятки, які дозволяють будівництво без наявної містобудівної документації або всупереч їй. Генеральна схема планування територій України наприкінці 2021 року вичерпала свою дію. Законодавче регулювання містобудівної документації на державному та регіональному рівнях характеризується великим рівнем правової невизначеності. Схеми планування районів з введенням в законодавче регулювання комплексних планів втратили своє значення.

Відповідно до вимог Закону України № 711-IX з 1 січня 2025 року єдиним планувальним інструментом для громад став комплексний план, який включає в себе: функціональне зонування та всі інші шари містобудівної документації на місцевому рівні для всієї території громади, генеральні плани населених пунктів (що також включають плани зонування, історико-архітектурні опорні плани), планувальні рішення генеральних планів населених пунктів, детальні плани території, планувальні обмеження у використанні земель, землевпорядну документацію для території всієї громади. З огляду на відсутність комплексних планів у переважної більшості громад (99%) станом на 1 січня 2025 року в серпні 2025 року був прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури» № 4321-IX, яким було відтерміновано провідну роль комплексного плану до 1 січня 2028 року. Тепер функцію генеральних планів населених пунктів можна змінювати рішеннями детальних планів територій без обмежень, що нівелює основний принцип просторового планування — «від загального до детального».

Діяльність з просторового планування в Україні охоплює всі етапи створення та реалізації містобудівної документації на державному, регіональному та місцевому рівнях. Нинішня система є багатошаровою та містить ознаки фрагментарності, що пояснюється поєднанням різних підходів — радянської моделі генеральних планів, елементів американського зонування та окремих європейських практик. Це ускладнює взаємозв’язок між документами різних рівнів і своєчасність їх оновлення, що потребує подальшого вдосконалення.

На сьогодні спостерігається певна недостатня узгодженість між просторовим плануванням і документами стратегічного та програмного розвитку, а також відсутність чіткого визначення їхньої пріоритетності. У результаті планувальні рішення не завжди узгоджуються з цілями громад, доступними ресурсами та часовими рамками. Технічні завдання на розроблення документації формуються не завжди з широким залученням фахівців, що створює ризик зниження якості кінцевих рішень.

Однією з ключових проблем є нечітка та нефіксована відповідальність за розроблення, оновлення та дотримання містобудівної документації. Попри формальні норми чинного законодавства, відсутнє чітке розмежування повноважень між суб’єктами — від замовника до контролюючого органу. Немає юридично обов’язкових механізмів контролю виконання планувальних рішень. Органи місцевого самоврядування, державні органи, інвестори та інші суб’єкти не несуть персоніфікованої відповідальності у разі

ігнорування чи порушення затверджених документів. Через це документація часто залишається декларативною і втрачає практичне значення.

Система містобудівної документації сьогодні є багатокомпонентною і потребує підвищення гнучкості та ефективності з урахуванням сучасних викликів. Йдеться про адаптацію до ринкових умов, рівня спроможності органів місцевого самоврядування, наявності кваліфікованих фахівців та достатнього фінансування, а також до швидких змін у просторовій структурі, демографії та розміщенні підприємств, що виникли внаслідок війни.

Фахівці неодноразово звертали увагу на потребу системної реформи у сфері планування. У процесі консультацій пропонувалося запровадити єдину логіку підготовки документації, уніфікувати процедури та встановити чіткі правила формування технічних завдань. Також фахова спільнота підтримує обов'язкове залучення професіоналів до консультативних і архітектурно-містобудівних рад, розмежування відповідальності та впровадження цифрових інструментів.

У межах Кодексу необхідно сформувати узгоджену систему документації, яка передбачає чіткий поділ за рівнями, визначення процедур розроблення, погодження, затвердження, оновлення та реалізації. Варто, щоби всі розділи Кодексу, що стосуються документації, мали спільну логіку структурування: визначення документа, замовник, джерела фінансування, розробник, етапи розроблення, погодження, затвердження, внесення змін, оновлення, реалізація, особливості.

У законодавстві мають бути чітко визначені відповідальні суб'єкти на кожному етапі життєвого циклу документації — від замовлення до контролю реалізації, з персоніфікованою юридичною та фінансовою відповідальністю. Документація має розроблятися на основі єдиної системи уніфікованих вихідних даних, що формуються, зберігаються та надаються через геоінформаційну платформу Містобудівного кадастру.

Ці дані мають бути відкритими, структурованими, актуальними, машиночитаними (окрім обмежень, визначених законом), і відповідати європейським стандартам. Це дозволить унеможливити дублювання витрат, неузгодженості та підвищити якість планувальних рішень.

Важливо забезпечити взаємопов'язаність між стратегіями розвитку територій, документацією з просторового планування та програмами соціально-економічного розвитку. Така логіка дозволяє узгодити цілі, просторову реалізацію та часові горизонти. Стратегія має відповідати на питання "що ми робимо", документація — "де саме це реалізується", а програма соціально-економічного розвитку — "коли саме це відбувається і чиїм коштом", керуючись нормами Закону України "Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України".

На етапі формування технічного завдання має бути передбачено обов'язкове залучення фахової спільноти. Це дозволить підвищити обґрунтованість, врахувати специфіку територій, зменшити конфлікти та узгодити підходи.

Система планування має бути гнучкою, адаптивною, реалізаційною і не перевантаженою зайвими вимогами. Термін "містобудування" як калька з радянського "градостроительство" не відображає сучасної практики управління простором. Його доцільно виключити з законодавчого поля та замінити на "просторове планування" — міжнародно визнаний термін (spatial planning), який охоплює стратегічне, функціональне, середовищне та ресурсне управління простором.

8.3. Землеустрій

Правове поле землеустрою формують Земельний кодекс України, закони «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» та «Про регулювання містобудівної діяльності». Окрім них, діє велика кількість підзаконних актів, технічних стандартів і методичних документів. Ці нормативні акти ухвалювались у різні періоди, з різною логікою, і не формують цілісної системи.

Ключовою спробою змінити цю ситуацію став Закон №711-IX, який запровадив комплексний план просторового розвитку території громади як інструмент поєднання містобудівної та земельної політики. Формально він закладає основу для інтеграції: передбачає встановлення функціонального зонування на всій території громади, поширення планувальних рішень на землі за межами населених пунктів, надання інформації для оновлення кадастру. Однак ця інтеграція можлива лише у випадку, якщо комплексний план дійсно розроблений, затверджений і містить відповідні рішення.

Унаслідок цього нормативна база землеустрою не забезпечує узгодженості дій між органами, фахівцями та цифровими системами. Земельна і містобудівна документація існують паралельно. Їхні процедури та правові наслідки — різні й часто суперечливі. Функціональне зонування, передбачене у планувальній документації, не має визначального впливу на цільове призначення земель, зафіксоване в кадастрі. Обмеження, закладені у містобудівних рішеннях, не потрапляють до Державного земельного кадастру, або вносяться із затримкою. Дані в кадастрах не оновлюються синхронно, дублюються або вступають у суперечність. Архітектори не мають доступу до повної кадастрової інформації, як і землевпорядники — до даних містобудівного кадастру. Межі громад часто неактуальні, а картографічні основи — неоднорідні. Це унеможливлює реалізацію комплексного планування, стримує інвестиції, поглиблює правову невизначеність і відкриває ризики зловживань.

Учасники експертних обговорень неодноразово підкреслювали: без нормативної інтеграції реформа просторового планування залишиться неповною. Фахівці наполягають на синхронізації кадастрів, уніфікації документації, узгодженні термінології, єдиній цифровій основі і — передусім — на встановленні юридичної сили планувальних рішень у земельних процедурах.

У країнах Європейського Союзу та ОЕСР землеустрій є частиною єдиної системи просторового управління. Правове регулювання землі, нерухомості та планування — взаємопов’язане, а нормативна база забезпечує юридичну єдність усіх дій щодо території. У Німеччині, Нідерландах, Франції та скандинавських країнах функціональне використання території визначається виключно планувальними документами. Зміна цільового призначення допускається лише відповідно до затверджених планів.

Важливою вимогою ЄС є Ґрунтова директива (планування відведення земель, або як в Європі називають «споживання земельних ресурсів»). Кожна країна в Європі встановлює свій ліміт по споживанню с/г або ґрунтових ресурсів на день. В Німеччині — це 64 га на день, до 2030 року планують зменшити до 30 на день, а в 2050 році вийти на нульовий баланс.

У більшості країн кадастри — земельний, містобудівний і реєстр нерухомості — синхронізовані, працюють у єдиній цифровій системі, а передача даних між ними — автоматизована. Земля і нерухомість вважаються єдиним об’єктом правового регулювання, а не окремими реєстраційними одиницями. Інформація про обмеження, охоронні зони, сервітути, технічні характеристики — відкрита, доступна та просторово прив’язана. Містобудівна документація інтегрується безпосередньо в кадастрові бази.

Ключову роль відіграють муніципалітети. Вони не лише планують, а й мають інструменти управління вартістю землі, механізмами резервування територій і примусового викупу для публічного користування. Усе це працює завдяки чітко визначеним нормативним процедурам, заснованим на на балансі публічних і приватних інтересів.

Для переходу до сучасної, інтегрованої моделі просторового управління в Україні необхідно змінити нормативну базу землеустрою і перебудувати взаємодію між земельним і містобудівним законодавством. Кодекс має закріпити юридичну силу планувальних рішень у питаннях формування, зміни чи відведення земельних ділянок. Це означає, що функціональне зонування має визначати допустиме цільове призначення, а кадастрові записи — оновлюватися відповідно до планів.

Також потрібно забезпечити синхронне ведення земельного та містобудівного кадастрів, встановити уніфіковану цифрову основу, обов'язкове оновлення меж і внесення всіх обмежень до кадастрів — незалежно від форми власності.

Ці положення мають бути закріплені в Кодексі, а також у відповідних змінах до Земельного кодексу України, законів «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр» і підзаконних актів. При цьому зміни повинні спиратися на практику комплексного планування, передбачену Законом №711-IX.

8.4. Вишукувальна діяльність

Законодавство України не містить чіткого визначення поняття вишукувань при будівництві під час планування територій, проектуванні та будівництві попри важливість цієї діяльності, яка передує процесу проєктування. Відсутні: перелік обов'язкових вишукувань для будівництва, мінімальний перелік вишукувань, що мають проводитись для об'єктів різних класів наслідків, не встановлені строки застосування вишукувань та порядок їх оновлення, перелік контрольних геодезичних знімань та згадки про те, що контрольне геодезичне знімання виконується як для об'єкту так і по всім наявним інженерним комунікаціям.

Інженерно-геодезичні вишукування: для органів місцевого самоврядування існують обмеження у використанні наявних картографічних основ, розроблених не коштом громади. Це практично унеможливлює повноцінне планування населених пунктів. Різні закони вказують на різний фах спеціалістів, що відповідають за внесення до ЄДЕССБ контрольних геодезичних знімань. Режим охорони прав інтелектуальної власності, встановлений у ДБН, протирічить положенням профільного законодавства в сфері охорони інтелектуальної власності.

Інженерно-геологічні вишукування: законодавством передбачено збір даних про геологічні вишукування та консолідацію на базі державного підприємства, реалізовано геологічний геопортал для взаємодії з нею, але жодним чином не прописано їхнє повторне використання органами державної влади та органами місцевого самоврядування для суспільних потреб. Вимоги щодо необхідності проведення інженерно-геологічних вишукувань на рівні законів — відсутні.

В межах Кодексу необхідно передбачити створення окремого шару геопросторових даних у складі містобудівного кадастру із результатами інженерних вишукувань, виконаних у межах просторового планування, оцінки впливу на довкілля, техніко-економічного обґрунтування або будівництва об'єктів.

Встановити основні положення і вимоги до проведення інженерних вишукувань для будівництва, ліквідації будівель і споруд, а також для розроблення оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) усіх видів планованого будівництва, техніко-економічних обґрунтувань інвестиційних проектів, документації з просторового планування, наповнення містобудівного та земельного кадастрів, інженерного захисту територій, а також перелік спеціалізованих вишукувань (або умовно вишукувальних робіт).

Необхідно визначити процедури, пов'язані із проведенням інженерних вишукувань при будівництві, встановити строки чинності матеріалів вишукувань (можливість оновлення, та період подовження), мінімальний перелік вишукувань, режим проведення контрольних вишукувань, надання адміністративних послуг та місце вишукувань у процесі будівництва. Привести у відповідність до Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» перелік відповідальних осіб за ведення і внесення до ЄДЕССБ контрольних геодезичних знімань. Встановити, що облік та ведення топографо-геодезичних та геологічних матеріалів реалізується на базі служби, що серед іншого реалізує функцію доступу до даних органам державної влади та органам місцевого самоврядування через електронний кабінет (геопортал) відповідно до територіальної юрисдикції (компетенції). Визначити правовий режим охорони інтелектуальної власності щодо матеріалів вишукувань (науково-технічних звітів) на рівні закону з зазначенням можливості їх використання органами державної влади та органами місцевого

самоврядування для ознайомлення у випадках суспільної потреби та суспільної необхідності.

8.5. Проєктування

Проєктування — важливий етап у процесі будівництва об’єкту. Саме на цьому етапі закладаються основні параметри об’єкту будівництва, визначаються техніко-економічні показники, будівельні матеріали, естетичний вигляд будівлі. Процедури при проєктуванні об’єктів будівництва врегульовано законами України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність» «Про будівельні норми», «Про охорону культурної спадщини», низкою підзаконних актів і державними будівельними нормами.

Вихідні дані на проєктування

Містобудівні умови та обмеження (МУО). Серед проблем, пов’язаних із наданням/отриманням МУО варто відзначити: відсутність джерел формування МУО через брак детальних планів територій по всій Україні; корупційні ризики при відмові у видачі МУО з необґрунтованих причин; правова невизначеність щодо термінології (висотність, щільність забудови); закритість інформації про умови та обмеження земельних ділянок.

Необхідно встановити джерелами МУО всі види містобудівної, землевпорядної, пам'яткоохоронної та природоохоронної документації. При відсутності детального плану територій на вільних територіях, запланованих під житлову забудову, встановити вимогу розробки детального плану. При точковій забудові без детального плану територій включати вимоги щодо щільності, висотності та інших параметрів з огляду на оточуючу забудову (окрім висотних будівель). Переглянути природу МУО, встановити, що МУО є різновидом публічної інформації (за умови встановлення процедури подальшої перевірки проєктної документації на відповідність МУО), встановити право на отримання МУО будь-якої зацікавленої особи (не лише власників ділянок), зробити МУО публічною інформацією з обов'язковою публікацією на сайті УОАМ. Встановити алгоритм формування МУО для випадків наявної та відсутньої містобудівної документації, визначити терміни «висотність будівель та споруд», «щільність забудови». Встановити строки дії МУО.

*Технічні умови (ТУ)***.** Проблематика у наданні/отриманні технічних умов полягає у фрагментарності процедур видачі ТУ різними органами; недостатній стандартизації та суб'єктивній оцінці операторів мереж; корупційних ризиках через непрозорість видачі ТУ; відсутності єдиної цифрової платформи для подання заявок.

Необхідно уніфікувати процедури видачі ТУ*:* встановити єдину процедуру видачі всіх ТУ через ЄДЕССБ*;* ввести категорії ТУ залежно від класу наслідків об'єкта; запровадити спрощений режим для малих об'єктів. Стандартизація змісту*:* встановити обов'язковий зміст ТУ; запровадити уніфіковані тарифи на приєднання за європейським зразком; врахувати вимоги до енергоефективності та відновлюваних джерел енергії.

Завдання на проєктування. В законодавстві наявне різне трактування терміну у різних нормативно-правових актах, також існують правові колізії між законами та підзаконними актами.

Необхідно надати єдине визначення «завдання на проєктування», узгодити з ним норми інших законів і підзаконних актів.

Реставраційне завдання. Є вихідними даними для розробки науково-проєктної документації на реставрацію об’єктів культурної спадщини, однак згадка про нього на рівні закону — відсутня.

Необхідно ввести реставраційне завдання в законодавче поле як вихідні дані для розробки науково-проєктної документації на реставрацію об’єктів культурної спадщини.

Мотивовані висновки уповноваженого органу містобудування та архітектури (УОАМ). Необхідно розробити ієрархію прийняття рішень: становити ієрархію формування умов забудови при відсутності документації просторового планування на місцевому рівні. Пріоритетним має бути обов'язкове врахування наявної містобудівної документації всіх рівнів. Включити в процедуру видачі мотивованих висновків архітектурно-містобудівні

ради. Необхідно сформувати чіткий перелік документів для отримання мотивованого висновку; застосувати польський і німецький досвід: видача містобудівних обмежень в межах щільності оточуючої забудови.

Здійснення проєктної діяльності

Термінологічні проблеми: нечіткість визначень ключових понять: "проєкт", "проєктна документація", "проєкт твору архітектури" тощо; відсутність поняття "стадії проєктування" на рівні закону, колізії між нормативними актами щодо складу проєктної документації демонструють неточності в містобудівному законодавстві, що, вочевидь, потребує врегулювання.

Необхідно ввести поняття "стадії проєктування" на рівні закону; надати чітке визначення поняттям: "проєктна документація на будівництво", "проєктування", тощо; встановити стадії проєктування за аналогією з розвиненими країнами світу.

Процедурні недоліки:неврегульованість експериментального будівництва не дозволяє розвивати науково-технічну складову проєктування; правова невизначеність проєктів повторного використання потребує якісного врегулювання; відсутність імплементації положень Закону України «Про адміністративну процедуру» у процедури, пов'язані з проєктуванням, призводять до неправомірних відмов, затягування строків, прийняття незаконних рішень.

Необхідно встановити право на консультації з органами влади, громадськістю на ранньому етапі, врегулювати види архітектурного проєктування: варіантне, індивідуальне, конкурсне, концептуальне, серійне, типове, експериментальне**.**

Перевірка проєктної документації на відповідність вихідним даним та процедури погодження: попри те, що підзаконними актами встановлено необхідність перевірки проєктної документації на відповідність вихідним даним перевірки проєктної документації на відповідність вихідним даним експертними організаціями, цього недостатньо. Відсутність оприлюднення намірів забудови у громадах призводить до порушення вихідних даних на проєктування при будівництві, і як наслідок, до хаотичної забудови і антизабудовних протестів; невизначеність процедур погодження проєктної документації з органами охорони культурної спадщини призводить до затягування строків розгляду такої документації органами охорони культурної спадщини та корупційних ризиків; заборона фахового розгляду окремих проєктів будівництва на архітектурно-містобудівних радах знижує якість архітектурних рішень. Необхідно встановити публічні та відкриті процедури перевірки проєктної документації на відповідність вихідним даним.

Громадська участь та прозорість

Відсутність чітко визначеної процедури оприлюднення намірів забудови призводить до антизабудовних протестів, зниження якості архітектурного середовища населених пунктів, порушень при отриманні дозволу на будівництво, усуває громадськість і органи місцевого самоврядування від спільнотворення власного міста/селища/села.

Необхідно встановити вимогу обов'язкового оприлюднення намірів забудови до отримання дозволу. Забезпечити публікацію на сайтах органів місцевого самоврядування проєктних рішень у достатньо інформативному вигляді. Визначити обов'язкові випадки, що потребують громадського обговорення. Встановити, що органи самоорганізації населення є обов'язковою стороною планувальних процедур.

Громадське обговорення

Скасування громадських обговорень окремих об'єктів будівництва призвело до численних антизабудовних протестів, відсутність залучення мешканців до прийняття рішень протирічить демократичним принципам розбудови міст.

Необхідно встановити випадки і процедури обов'язкового громадського обговорення окремих визначних об'єктів будівництва.

Необхідно встановити чіткі межі дискусій при громадських обговореннях, забезпечити неможливість відходу від предмету обговорення чи апелювання до проблематики що не відноситься до предмету обговорень, задля розмежування політичних

дискусій та громадських обговорень. Ввести інститут репутації з публічним оприлюдненням задля уникнення наклепу та маніпуляцій.

Технічні та організаційні проблеми

Експертиза та контроль. Серед проблем варто відзначити нечітко встановлені процедури проходження експертизи проєктів з відхиленнями від державних будівельних норм, ввести прецедентний метод для погодженних відхилень від норм, публічність оприлюднення; відсутність єдиних підходів до проводження експертизи в експертних організаціях; недосконалі механізми контролю якості експертних звітів та кваліфікаційних вимог до експертних організацій. *Електронний документообіг*. Неповнота даних в ЄДЕССБ, відсутність стандартизованих форматів для завантаження документації, проблеми інтеграції з іншими державними системами призводять до ручного завантаження документів та проблем із проходженням процедур в електронній системі. *Відповідальність та страхування*. Існує нечітке розмежування відповідальності між учасниками проєктування; відсутнє обов'язкове страхування професійної відповідальності; недосконалі механізми відшкодування збитків.

Необхідно встановити критерії для експертних організацій, порядок позбавлення сертифікатів недоброчесних експертів, процедуру перехресної перевірки якості експертних звітів; визначити права, обов'язки та відповідальність кожного учасника процесу; надати визначення "головного архітектора проєкту" та "головного інженера проєкту", розмежувати їхні повноваження.

Конкурсне проєктування

Конкурсне проєктування в Україні відрізняється малою поширеністю, відсутністю відповідальності за непроведення конкурсів у випадках, коли законом встановлено необхідність їх проведення, відсутністю рамкового терміну «конкурс проєктів» або «конкурс на проєктування», який покриває архітектурні, містобудівні та інші конкурси, відсутні терміни і тлумачення таких видів конкурсів, як “конкурс ідей” та “конкурс проєктів”. Поняття і процедури “відкритий”, “закритий” та “замовлений” конкурси не відповідають загальносвітовим “open competiton” (відкритий конкурсу), “restricted competition” (конкурс з обмеженою участю), “invited competition” (конкурс за запрошенням), що призводить до складнощів при організації і проведенні міжнародних конкурсів. Не встановлена стадія конкурсного проєктування (передпроєктна стадія), це призводить до помилок у програмах та умовах конкурсів та неоднозначного трактування і розуміння як замовниками, так і учасниками і членами журі результатів конкурсів. Законодавчо не визначені принципи конкурсної практики, зокрема: рівність можливостей для всіх учасників; прозорість процедури; незалежність журі; якісне конкурсне завдання; анонімність подачі конкурсних проєктів; премії та винагорода; авторські права; вирішення суперечок; участь громадян. Описані проблеми призводять до погіршення інвестиційного клімату, зниження якості архітектурного середовища, збільшення корупційних ризиків, ускладнення процедур для добросовісних учасників, зменшення довіри громадян до органів влади, хаотичної забудови без належного планування, антизабудовних протестів.

Необхідно закріпити термінологію відповідно до світових стандартів: "конкурси з проєктування"**,** включити принципи проведення конкурсів; врегулювати стадію конкурсного проєктування; визначати "зони конкурсного проєктування" у містобудівній документації; встановити обов'язковість конкурсів для об'єктів повторного використання на замовлення органів місцевого самоврядування та державної влади, врегулювати участь громадськості при проведенні конкурсів на стадії формування конкурсного завдання.

Фаховий розгляд

Необхідно встановити перелік об’єктів, розгляд яких на архітектурно-містобудівній раді є обов'язковим, надати право місцевим радам депутатів визначати типологію таких об’єктів на своїй території.

Консультації та погодження

Необхідно впровадити консультації на різних етапах проєктування та будівництва. Впровадити обов'язок замовника надати проєкт на перевірку вихідних даних до затвердження. Чітко визначити поняття «містобудівні, архітектурні, ландшафтні перетворення». Встановити процедуру погодження органами охорони культурної спадщини та вичерпний перелік документів для надання адміністративної послуги. Визначити критерії погодження та роль та відповідальність консультативних рад, ввести прецедентний метод та публічни розбір та оприлюдненя голосування, клементи інституту репутації.

Проєкти повторного використання

Надати чітке визначення термінам: "проєктні рішення повторного використання", "проєктні рішення прив'язки", визначити обов'язковість архітектурного конкурсу для проєктів повторного використання окремих категорій.

Затвердження та коригування проєктної документації

Встановити чіткі критерії затвердження проєктної документації, класифікувати зміни за ступенем впливу: критичні, значні, незначні; визначити терміни розгляду для кожної категорії змін.

Електронний документообіг

Встановити обов'язковий перелік даних для внесення до ЄДЕССБ, затвердити стандартизовані формати файлів та метаданих; створити інтерфейси інтеграції з іншими державними системами. Впровадити альтернативну можливість роботи в офлайн.

Страхування та відповідальність

Необхідно запровадити обов'язкове страхування професійної відповідальності проєктувальників.

Страховий фонд проєктної документації

Передбачити створення страхового фонду проєктної документації для об'єктів СС2-СС3; визначити порядок закладення проєктної документації до страхового фонду через ЄДЕССБ.

Будівельний паспорт

З огляду на великі руйнації садибної житлової забудови з метою впровадження принципу відбудови “краще, ніж було”, необхідно покращити якість індивідуального житла: запровадити архітектурні конкурси на кращі проєкти садибного житла; обмежити будівництво за будівельним паспортом об'єктами до 180 кв.м; запровадити вимоги "зеленого" будівництва, запровадити систему комплексного підходу до архітектури та дизайн коду території.

8.6. Будівництво

Правовий статус замовника будівництва

У Кодексі необхідно чітко визначити та розмежувати правовий статус усіх ключових учасників будівельних відносин - замовник", "забудовник", "девелопер", "інвестор"; розподілити відповідальність між ними, закріпити чіткий механізм передачі функцій замовника.

Необхідно закріпити девелоперський договір як окремий вид правочину в Цивільному кодексі або Кодексі просторового планування і забудови територій, закріпити його істотні умови, предмет, права та обов'язки сторін, механізм розподілу відповідальності між замовником та девелопером перед третіми особами. Це дозволить вивести з тіні фактичні відносини та захистити всіх учасників.

Застаріла радянська система управління капітальним будівництвом (УКБ) не мотивує до ефективності у державного замовника, присутній розрив відповідальності між УКБ та кінцевим користувачем, велику кількість проблем додає "рване фінансування" через бюджетні періоди.

Необхідна докорінна реформа самої інституції "публічного замовника". Замість монопольних замовників слід перейти до гнучкої системи. Для невеликих та типових проєктів функції замовника варто передавати безпосередньо кінцевому

балансоутримувачу, надавши йому право залучати на договірній основі сертифікованих інженерів та менеджерів проєктів. Для великих, складних інфраструктурних об'єктів необхідно впровадити практику залучення на відкритих та прозорих конкурсах професійних приватних компаній з управління проєктами.

Необхідно запроваджувати підхід "Design-Build" (проєктування та будівництво "під ключ" одним виконавцем), що стимулює інновації та оптимізує витрати. При цьому такий підхід може бути використаний для об’єктів СС1 та СС2. Для складних та важливих об’єктів бажано використовувати традиційну процедуру для забезпечення економічної незалежності архітектора, яка забезпечує вищу якість.

Правовий статус інженера-консультанта

Наразі законодавство не в повній мірі регулює діяльність інженера-консультанта, який має менший обсяг повноважень порівняно з міжнародними стандартами FIDIC, і залежить від договірних відносин з замовником, не маючи самостійного статусу. Високий рівень інфляції знецінює власні кошти замовника, надвисокі відсоткові ставки роблять банківське кредитування нерентабельним, залучення коштів від покупців нерухомості є ризикованим.

Необхідно законодавчо закріпити обов'язкове залучення незалежного інженера-консультанта для всіх значних бюджетних будівництв, обрання його через систему закупівель. Імплементувати в законодавство статус інженера-консультанта, наділивши його повноваженнями, що відповідають міжнародній практиці (FIDIC) і внести зміни до Цивільного кодексу, які б визнавали інженера-консультанта самостійним учасником відносин підряду, чиї рішення (в межах договору) є обов'язковими для підрядника. Крім того, необхідно розробити окреме нормативно-правове регулювання діяльності інженера-консультанта за аналогією з регулюванням порядку виконання авторського та технічного нагляду.

Зниження ризиків інвестицій у будівництво

Наразі інвестиції у будівництво в Україні є ризикованими. Це пов’язано не тільки з викликами війни, а і недосконалими фінансовими механізмами. Найбільш поширеною моделлю фінансування житлового будівництва є залучення коштів фізичних та юридичних осіб — майбутніх власників нерухомості. Ця система, хоч і дозволяє девелоперу розпочинати проєкти з мінімальним власним капіталом, створює ризики для інвесторів (мешканців громад). Будь-яке зниження попиту може миттєво зупинити надходження коштів, що призводить до зупинки будівництва та створює «будівельну піраміду», де добудова об'єкта залежить від залучення нових інвесторів.

Ключовим напрямом має стати стати запровадження обов'язкового фінансування об'єктів нерухомості із залученням коштів населення через ескроу-рахунки. А також розробка державних програм підтримки - субсидування відсоткової ставки за кредитами для проєктів, що мають соціальне чи економічне значення. Одночасно необхідно розвивати ринок небанківського фінансування шляхом впровадження будівельних облігацій з державними гарантіями та створення сприятливого податкового режиму для інвестиційних фондів. Необхідно вдосконалити законодавство про заставу, чітко визначивши механізм використання майбутнього об’єкта нерухомості та спеціальних майнових прав на нього як повноцінного та ліквідного забезпечення, що знизить ризики для банків і зменшить їхні вимоги до додаткового забезпечення.

У сфері залучення коштів від покупців нерухомості потрібно перейти від моделі прямого фінансування забудовника до більш безпечних механізмів, що захищають інвесторів, не паралізуючі при цьому діяльність замовника. Найбільш ефективним рішенням є впровадження обов'язкових ескроу-рахунків (рахунків умовного зберігання), а також страхування об’єктів нерухомості.

Підготовчі роботи

Існує складність розмежування підготовчих робіт від основного будівництва та різночитання щодо допустимих параметрів робіт. Також наявні процедурні складнощі: складність отримання карток на порушення благоустрою; відсутність інтеграції з ЄДЕССБ процедур благоустрою; різні вимоги у різних населених пунктах. У місцевих органів недостатньо ресурсів для контролю, слабкі механізми притягнення до відповідальності, неякісне відновлення благоустрою. Серед екологічних проблем варто відзначити незаконну утилізацію будівельних відходів, порушення вимог щодо родючого шару ґрунту, недостатній контроль з боку екологічних органів. Наявні конфлікти з громадськістю та власниками/користувачами суміжних ділянок. Окремим блоком проблем для замовника є складнощі з тимчасовим використанням земельних ділянок поза межами будмайданчика.

Необхідно розробити деталізований перелік підготовчих робіт з чіткими критеріями їх ідентифікації, що мінімізує ризики для забудовників при виборі дозвільної процедури. Уніфікувати термінологію у всіх дотичних НПА та ДБН. Інтегрувати отримання дозволів на порушення благоустрою до ЄДЕССБ, створивши уніфікований електронний модуль для забезпечення "єдиного вікна". Запровадити принцип "мовчазної згоди" для окремих погоджень. Встановити прозорі методики розрахунку вартості відновлення благоустрою. Впровадити ризик-орієнтований підхід до контролю. Використовувати сучасні технології моніторингу: фото- та відеофіксацію через ЄДЕССБ, дрони та супутникові знімки. Активно залучати громадськість через електронні інструменти для повідомлень про порушення.

Необхідно впровадити ефективну систему поводження з будівельними відходами та ґрунтом. Зробити обов'язковим розроблення Плану управління відходами (ПУВ) як частини ПОБ, з поданням через ЄДЕССБ. Стимулювати роздільний збір та переробку відходів економічними та нормативними заходами. Сприяти розвитку ринку вторинної сировини. Посилити контроль і відповідальність за незаконне розміщення відходів та неналежне поводження з родючим ґрунтом, забезпечивши невідворотність покарання.

Законодавчо закріпити обов'язок забудовника завчасно інформувати громадськість про плановані підготовчі роботи та заходи з мінімізації впливу. Впровадити механізми досудового врегулювання спорів. Створити та підтримувати Єдину електронну державну цифрову карту інженерних комунікацій, інтегровану з ЄДЕССБ, та зробити її обов'язковою для використання. Деталізувати відповідальність учасників за порушення на етапі підготовчих робіт.

Виконання будівельних робіт

Основними проблемами при виконанні будівельних робіт є: порушення технології виконання робіт; використання неякісних або фальсифікованих будівельних матеріалів; низька кваліфікація виконавців; формальний вхідний контроль якості будматеріалів; формальний характер авторського та технічного нагляду; нерегулярне заповнення журналів робіт; відсутність реальних важелів впливу на підрядника, ризики неможливості абсолютної відповідності проєкту при реалізації; тривалі процедури внесення змін; самовільні відхилення підрядників від проєкту; порушення безпеки; ігнорування вимог охорони праці; формальні інструктажі з безпеки; високий рівень травматизму на будівництві, відсутність сортування будівельних відходів; незаконне розміщення відходів і відсутність стимулів для їхньої переробки.

Також наявні повільне впровадження сучасних методів управління та цифрових технологій та дефіцит кваліфікованих кадрів.

Необхідно підвищити статус та відповідальність інженерів технагляду, забезпечивши їхню незалежність (можливо, із залученням через незалежні організації або ЄДЕССБ для об'єктів СС3/бюджетних). Посилити персональну відповідальність за порушення. Надати проєктувальникам (авторський нагляд) реальні важелі впливу, включаючи право вимагати зупинки робіт. Запровадити інститут незалежного аудиту якості для складних об'єктів. Ввести обов'язкове страхування професійної відповідальності для всіх сертифікованих учасників. Цифровізувати журнали нагляду в ЄДЕССБ.

Посилити ринковий нагляд за будпродукцією. Створити в ЄДЕССБ реєстр сертифікованої продукції. Запровадити електронну ідентифікацію та простежуваність ключових матеріалів. Зробити обов'язковим лабораторний супровід для критичних робіт/матеріалів з фіксацією результатів в ЄДЕССБ.

Модернізувати систему професвіти з обов’язковим впровадженням дуальної освіти. Запровадити систему безперервного профрозвитку та регулярної сертифікації інженерно-технічних працівників (наприклад, виконробів). Створити єдиний реєстр сертифікованих фахівців в ЄДЕССБ.

Виконавча документація

Існує розпорошеність норм по актах різної юридичної сили, правова невизначеність щодо складу виконавчої документації. Паперовий документообіг переважає цифровізацію; застарілі форми документів; відсутність гнучкості та ризик-орієнтованого підходу. Невизначений статус цифрових даних; відсутність регулювання BIM-технологій; розмитість порядку внесення змін під час будівництва. Наявні корупційні ризики: суб'єктивізм інспекторів через "орієнтовний" перелік документів; затягування процедур підписання актів; імітація контролю замість реальної перевірки якості.

Існує нагальна потреба врегулювання процесів оформлення виконавчої документації на рівні нормативно-правового акту. Необхідно законодавчо закріпити диференційований підхід до складу виконавчої документації в залежності від класу наслідків. Крім того, необхідно продовжувати інтеграцію BIM у правове поле. Також слід розробити чіткий регламент використання фото та відео як доказів.

Авторський нагляд

Серед проблем варто відзначити відсутність реальних важелів автора щодо припинення порушень, опосередкований механізм впливу через повідомлення, неможливість прямого зупинення неякісних робіт. Досі існують випадки підписання паперів без реального контролю та заповнення журналів постфактум. Проблемою є мінімальне фінансування авторського нагляду. Кошторисні норми для розрахунку вартості авторського нагляду є необ'єктивними, від того існує економічна немотивованість архітекторів до якісного нагляду, адже як наслідок — це робота у збиток або формальні відписки. Розмиті межі між функціями різних видів нагляду. Також присутня афілійованість структур у будівельних холдингах при відсутності економічної незалежності автора, що призводить до неефективного авторського нагляду.

Необхідно розширити та посилити повноваження суб'єктів авторського нагляду, передбачити право ГАПу/ГІПу видавати обов'язковий до негайного виконання припис про зупинення будівельно-монтажних робіт на конкретній ділянці у випадку виявлення критичних відхилень від проєкту. Переглянути методику розрахунку вартості авторського нагляду, яка б базувалася на людино-годинах та враховувала: клас наслідків та категорію складності об'єкта; планову тривалість будівництва; кількість обов'язкових планових візитів на об'єкт на кожному етапі будівництва; реальні витрати на відрядження. Необхідно зробити ведення журналу авторського нагляду в ЄДЕССБ обов'язковим для всіх об'єктів, незалежно від класу наслідків (можливо, зі спрощеним інтерфейсом для СС1). У рамках розробки Кодексу створити чітку "матрицю відповідальності", яка б детально, розмежовувала зони контролю та відповідальності авторського нагляду, технічного нагляду, підрядника та замовника. Крім того, варто поширити вимогу обов'язкового страхування відповідальності не лише на архітекторів, а й на інженерів-проєктувальників, які здійснюють нагляд. Варто запровадити механізми фіксації конфліктів інтересів. Наприклад, запровадити декларування в ЄДЕССБ будь-яких зв'язків (фінансових, родинних, корпоративних) між проєктною організацією, замовником та генпідрядником.

Технічний нагляд

На будівництві наразі існує конфлікт інтересів, а саме фінансова залежність інженера технагляду від замовника будівництва та можливість звільнення принципового фахівця і перетворення інституту технагляду на сервісну функцію замовника. Існує

юридично слабкий статус вимог інженера, довгий шлях реагування через органи державного архітектурно-будівельного контролю, відсутність механізму зупинки робіт. Використовуються неринкові ціни на послуги технічного нагляду, існує фізична неможливість якісного нагляду на багатьох об'єктах, впроваджується "кабінетний" нагляд замість реального контролю. Присутня асиметрія відповідальності: величезна відповідальність при слабких повноваженнях, кримінальна відповідальність без адекватних інструментів, залежність від замовника при персональних ризиках.

Необхідно забезпечити незалежність інженера технічного нагляду. Для об'єктів класів наслідків СС2, СС3 та всіх об'єктів, що фінансуються за публічні кошти, запровадити модель, за якою замовник не наймає інженера технагляду напряму. Натомість він звертається до незалежної інституції (це може бути спеціально створена державна установа або уповноважена СРО) і вносить на її рахунок фіксовану суму, розраховану за державною методикою. Надати інженеру технагляду право видавати в ЄДЕССБ припис про негайне зупинення робіт. Законодавчо встановити жорстку відповідальність (значні штрафи) для підрядників за ігнорування припису інженера технагляду. Розробити та затвердити на рівні КМУ обов'язкову методику розрахунку мінімальної вартості послуг технічного нагляду. Ця вартість має залежати від класу наслідків, складності, тривалості будівництва та включати всі накладні витрати. Необхідно зробити обов'язковою умовою для здійснення діяльності наявність договору страхування професійної відповідальності з реальним, а не символічним покриттям. Страхова історія інженера (кількість страхових випадків) має бути публічною інформацією в реєстрі ЄДЕССБ, що стане додатковим репутаційним фільтром для замовників.

Державний архітектурно-будівельний контроль

Система державного архітектурно-будівельного контролю включає в себе: 1) дозвільну функцію, 2) контроль на будівництві, 3) процедуру введення в експлуатацію об’єкту будівництва.

Дозвільні процедури

Для об'єктів із класами наслідків СС2 та СС3 існують обтяжливі вимоги додаткових погоджень і документів. Контролюючі органи тлумачать положення державних будівельних норм у різний спосіб. Існує простір для зловживань посадовців через розмиті формулювання, відбувається затягування процесу через формальні зауваження. Відсутня прозорість внутрішніх процесів в органах державного архітектурно-будівельного контролю (далі — ДАБК). Досі існують проблеми, пов’язані із впровадженням ЄДЕССБ: часті технічні збої та недоступність систем, неповна інтеграція з іншими державними реєстрами, незрозумілий інтерфейс і послідовність дій для користувачів. Не до кінця реалізована незалежність експертних організацій, відбуваються помилки у визначенні класу наслідків (СС1, СС2, СС3), відсутня єдина практика застосування законодавства, що переджує юридичну невизначеність і непердбачуваність. Часто перевірка документів є формальною, без глибокого аналізу змісту. Нестача кваліфікованих кадрів, низька мотивація та плинність персоналу в в ДАБК негативно впливають на якість та оперативність розгляду документів. Механізми відповідальності за надання неправдивих відомостей та протиправні дії неефективні. Існують колізії між нормами Закону "Про регулювання містобудівної діяльності" та іншими законами (Земельний кодекс, Закон "Про охорону культурної спадщини", екологічне законодавство). Наприклад, вимоги щодо погоджень від органів охорони культурної спадщини нечітко інтегровані в загальну процедуру.

Необхідно поглибити диференціацію залежно від класу наслідків та функціонального призначення: для СС1 та індивідуального житлового будівництва – максимальне збереження та розширення повідомного принципу. При цьому у органу місцевого самоврядування має бути право відреагувати на таке повідомлення. Відповідальність за достовірність даних покласти на замовника та сертифікованого проєктувальника/архітектора. Для СС2 – впровадити дворівневу систему: для стандартних/менш складних об'єктів – розширений повідомний принцип (декларації) з

поданням проєкту та позитивного звіту експертизи, з автоматичною або максимально швидкою реєстрацією; для складних/унікальних/небезпечних об'єктів СС2 – зберегти дозвільний принцип, але зі скороченим переліком документів та строками. Для СС3 – зберегти дозвільний принцип з ретельною перевіркою та комплексною експертизою, але з максимально чіткою процедурою та строками.

Необхідно переглянути перелік документів для отримання дозволу (документи, які існують в реєстрах органів державної влади та місцевого самоврядування не мають вимагатися у заявника), залишивши лише необхідні для підтвердження безпеки та відповідності, максимально використовуючи дані з держреєстрів через ЄДЕССБ. Розглянути можливість надання дозволу на окремий етап будівництва або на певний час, з поновленням після перевірки. Частково зазначені проблеми вирішуються імплементуванням положень Закону України «Про адміністративну процедуру» від 17 лютого 2022 року № 2073-IX до процедур у містобудуванні.

Також необхідно здійснити заходи з максимальної цифровізації та інтелектуалізації ЄДЕССБ.

Для підвищення прозорості та мінімізації корупційних ризиків варто впровадити механізми консультування та допомоги, сформулювати вичерпний та однозначний перелік підстав для відмови у видачі дозволу/реєстрації повідомлення, щоб унеможливити суб'єктивне трактування. Кожна відмова має містити чітке мотивування і зазначення порядку і строків оскарження. Оприлюднювати всі рішення та обґрунтування в ЄДЕССБ для громадського контролю. Встановити чіткі механізми персональної відповідальності посадових осіб ДАБК за неправомірні дії або бездіяльність. Перейти від тотального контролю до ризик-орієнтованого підходу, фокусуючись на об'єктах підвищеного ризику (СС3 та складні СС2). Стандартизувати процедури розгляду документів в усіх органах ДАБК через методичні рекомендації, навчання та контроль з боку ДАБК.

Необхідне чітке визначення відповідальності всіх учасників; забезпечення ефективного механізму оскарження; забезпечення спрощеної процедури для встановлення елементів безбар’єрного доступу до будівель та споруд.

Контроль на будівництві

Заходи з контролю неефективні: наявні обмеження для позапланових перевірок; неспівмірні штрафи з потенційним прибутком від порушень; системне оскарження рішень органів контролю у судах. При цьому відповідальність інспектора є ілюзорною: доведення прямого умислу інспектора є складним; відсутній механізм особистої матеріальної відповідальності; наявна політична залежність та зовнішній тиск.

Необхідно провести реформу кадрової політики, орієнтуючись на професійну складову. Замість утримання великого штату низькооплачуваних та недостатньо кваліфікованих працівників, пропонується перехід до моделі компактної, але елітної служби з радикальним підвищенням вимог до кандидатів. Кожен інспектор має бути висококласним фахівцем з досвідом роботи у будівництві чи юриспруденції, здатним самостійно аналізувати складну проєктну документацію та законодавство. Слід запровадити обов’язковий конкурсний відбір на посади головних інспекторів. слід розглянути можливість закріплення у законодавстві мінімальних розмірів оплати праці головних інспекторів. Для залучення найкращих фахівців з ринку та мінімізації корупційних стимулів необхідно встановити рівень заробітної плати інспекторів, конкурентний з приватним сектором. Щоб забезпечити високі зарплати та унеможливити політичний тиск через бюджетний процес, необхідно диверсифікувати джерела фінансування. Окрім прямого державного фінансування, можна розглянути такі моделі, як адміністративний збір, спеціальний цільовий податок. Потрібно створити механізм, за яким кожне незаконне рішення інспектора матиме для нього прямі негативні наслідки. Зокрема треба запровадити регресну відповідальність держави до інспектора. Необхідно запровадити принцип формування системи органів ДАБК на рівні, максимально наближеному до громадян, враховуючи спроможності громади із забезпеченням уникнення

корупційних ризиків через ефективну систему державного архітектурно-будівельного нагляду.

Технічна інвентаризація

Існують проблеми в застосуванні нормативної бази, а саме практичні проблеми застосування нового Порядку проведення технічної інвентаризації, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 року № 488. Цей документ є відносно новим і значно менш детальним, ніж попередня інструкція. Це залишає багато специфічних та нестандартних ситуацій (наприклад, оцінка стану складних промислових об'єктів, визначення капітальності споруд) на розсуд конкретного виконавця.

Перехід від державних БТІ до ринку приватних виконавців мав на меті покращити сервіс та знизити ціни, але породив нові ризики, зокрема, наступні: демпінг та падіння якості через конкуренцію за ціною, недостатній контроль за діяльністю приватних виконавців, економія на обладнанні та ретельності обстежень.

Існує серйозна проблема недостовірності документів, а саме виготовлення фальшивих технічних паспортів, приховування незаконних відхилень від проєкту, і як наслідок - спотворення даних у державних реєстрах.

Наразі спостерігається слабка цифровізація у сфері технічної інвентаризації, відбувається переважно "аналоговий" процес обмірів, додаються скан-копії замість структурованих даних, відсутня єдина централізована база даних.

Необхідно вдосконалити існуюче правове регулювання, гармонізувати з міжнародними стандартами методику розрахунку площ, класифікацію об’єктів та їх елементів, а також вимоги до проведення обстежень з використанням сучасних технологій, таких як 3D-лазерне сканування та фотограмметрія. Це усуне юридичну невизначеність і забезпечить єдність підходів у правозастосуванні. Необхідно розширити повноваження та відповідальність саморегулівних організацій (СРО), що об'єднують сертифікованих фахівців. Необхідно наділити їх повноваженнями проводити обов'язковий вибірковий аудит технічних паспортів, виготовлених їхніми членами. У разі виявлення грубих порушень чи фальсифікацій, СРО повинна мати право призупиняти або відкликати кваліфікаційний сертифікат свого члена, а також передавати матеріали до правоохоронних органів. Необхідно внести зміни до законодавства, встановивши пряму персональну відповідальність фахівця з технічної інвентаризації за достовірність даних у технічному паспорті. Необхідно створити реєстр технічної інвентаризації.

Прийняття в експлуатацію

Підстави для відмови у видачі сертифіката готовності споруди до експлуатації сформульовані нечітко, що породжує юридичну невизначеність і зловживання з боку владних суб'єктів. Існує проблема некритичних відхилень**.** Жоден складний будівельний проєкт (особливо класів СС2, СС3) неможливо реалізувати з абсолютною, стовідсотковою відповідністю початковому проєкту. Невизначеність у розподілі відповідальності породжує конфлікти між учасниками процесу.

Також наявні міжвідомчі колізії: конфлікт між МУО та підсумковим контролем ДАБК, розрив між даними різних реєстрів, що створюють патові ситуації для забудовника.

Часто процедури є формальними. Приймальна комісія має декларативний характер, існує фінансова залежність членів комісії від замовника, є проблема виключення майбутніх власників з процесу введення в експлуатацію будівлі (у випадку із багатоквартирним житлом). Замість превентивних заходів законодавство в певні періоди пропонує механізми будівельної амністії, які є реактивними. Відсутній контроль за подальшою експлуатацією.

Необхідно встановити чіткі підстави та критерії відмови у видачі сертифіката готовності споруди до експлуатаццї. Необхідно ліквідувати правову невизначеність шляхом внесення змін до законодавства. Слід розробити та затвердити на рівні постанови КМУ вичерпний перелік (чек-ліст) можливих порушень, які можуть бути підставою для відмови, з чітким розмежуванням на "істотні" (що впливають на безпеку) та "неістотні".

Необхідно забезпечити повну інтероперабельність та юридичну синхронізацію ЄДЕССБ, Державного реєстру речових прав та інших електронних реєстрів та баз даних. Має відбутися повна відмова від принципу колективного підписання та перехід до системи персоналізованої відповідальності в цифровому форматі. Необхідно законодавчо закріпити процедуру обов'язкового "перехідного технічного аудиту" багатоквартирного будинку, який має проводитись перед його передачею на баланс ОСББ чи управителю. Цей аудит має здійснювати незалежна інжинірингова компанія, обрана або зборами інвесторів, або з державного реєстру акредитованих аудиторів.

Технічне регулювання

Вітчизняне законодавство потребує гармонізації з правом ЄС, зокрема, відсутні вимоги щодо екології та кліматичних змін, відбулася неповна імплементація Єврокодів.

Щодо базових організацій відзначається відсутність обов'язкової державної атестації для небюджетних організацій і корупційні ризики при виборі організацій приватної форми власності.

При погодженні відхилень від державних будівельних норм існують корупційні ризики, відсутні єдиний порядок погодження відхилень і каталог рішень при відхиленнях.

Не впроваджені галузеві будівельні норми у сфері охорони культурної спадщини. В законодавстві не визначено алгоритм дій проєктувальника і будівельника у випадках оновлення нормативної бази в період проєктування і будівництва.

Необхідно внести до законодавства смислову складову — на що мають бути націлені роботи із будівельного нормування в розрізі сучасних європейських тенденцій, як-от: екологізація, енергоефективність, адаптація до змін клімату, циркулярна економіка в будівництві і загальний рух у напрямку гармонізації технічного регулювання із правом ЄС. Запровадити обов'язкову державну атестацію для базових організацій. Встановити єдиний Порядок погодження відхилення від будівельних норм. Вказати, що при зміні (заміні) нормативного акту (будівельних норм), яке відбулося після надання права на виконання будівельних робіт або початку планувальної процедури коригування містобудівної, проєктної документації на будівництво, науково-проєктної документації на реставрацію об’єкту культурної спадщини не вимагається.

Знесення самочинних споруд

Існують правові колізії щодо порядку знесення об’єктів самочинного будівництва, невизначеність повноважень органів ДАБК, неефективність судового порядку з огляду на тривалість судових процедур та складність доведення необхідності знесення. Не визначена юрисдикція відповідних справ.

Крім того, на сьогодні з прийняттям Закону України "Про адміністративну процедуру" (ЗАП) з'явилася ще одна колізія — щодо порядку вирішення питання про знесення самочинного будівництва. Адже цей Закон уповноважує адміністративні органи самостійно застосовувати заходи впливу для забезпечення виконання адміністративних актів у примусовий спосіб. Натомість, Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" закріплює, що лише суд вправі прийняти рішення про знесення. Відповідно до ч. 2 ст. 3 ЗАП спеціальним законом можуть бути встановлені особливості адміністративного провадження для окремих категорій адміністративних справ, проте такі особливості повинні відповідати принципам адміністративної процедури. У Прикінцевих та перехідних положеннях ЗАП зазначено, що до приведення законодавчих актів у відповідність із цим Законом вони застосовуються в частині, що не суперечить принципам цього Закону. Судовий порядок вирішення питання про знесення самочинного будівництва, принаймні, ставить під сумнів ефективність адміністративного провадження, оскільки не дозволяє оперативно здійснювати вплив та усувати виявлені порушення у сфері будівництва. Відтак, у Кодексі просторового планування та забудови територій має бути чітко визначено порядок вирішення питання про примусове знесення самочинно збудованого об’єкта.

8.7. Реставрація

Реставраційна діяльність в Україні регулюється Законом України "Про охорону культурної спадщини" (як основний вид робіт на об’єктах культурної спадщини) та Законом України “Про регулювання містобудівної діяльності” (як вид будівництва).

В українському законодавстві відсутнє чітке визначення поняття "предмет охорони пам'ятки", що призводить до суб'єктивного тлумачення при розробці реставраційних проєктів. Поняття "автентичність" потребує деталізації та адаптації до європейських стандартів.

Порівняно з європейською практикою, де діють чіткі методичні рекомендації реставрації, в Україні відсутня єдина методика реставрації пам'яток. Це створює правову невизначеність при обґрунтуванні реставраційних рішень перед замовником. В ДБН А.2.2-14:2016 не конкретизовано принципи реверсивності та мінімального втручання відповідно до стандартів ICOMOS.

Також наявна проблематика відсутності професійної атестації реставраторів, архітекторів-реставраторів, наукових керівників реставрації, що призводить до зниження якості.

Необхідно законодавчо визначити поняття "предмет охорони об'єкта культурної спадщини" як сукупність архітектурно-художніх, історичних, конструктивних та інших цінних властивостей, що підлягають обов'язковому збереженню. Потребує деталізації поняття "автентичність" з урахуванням матеріальної, функціональної, історичної та естетичної складових відповідно до рекомендацій ICOMOS. Варто запровадити обов'язкове дотримання принципу реверсивності всіх реставраційних втручань з можливістю їх скасування без шкоди для автентичності пам'ятки. Потребує впровадження система атестації наукових керівників та архітекторів-реставраторів, реставраторів із делегуванням функцій атестації саморегулівним організаціям (СРО) у сфері охорони культурної спадщини зобрв’яковим врахуванням досвіду реставрації.

Науково-проєктна документація на реставрацію: структура та етапність: необхідно ухвалити Порядок розроблення, погодження, затвердження і внесення змін до науково-проєктної документації з реставрації о’б’єктів культурної спадщини, до якого, зокрема, внести положення щодо обов'язкового виділення дослідницької частини НПД як окремого першого етапу з самостійним фінансуванням; Типові програми науково-дослідних робіт для різних категорій пам'яток (архітектурні, археологічні, садово-паркові, містобудівні, історичні) з урахуванням сучасних методів досліджень. Необхідно визначити пріоритетні процедури відбору розробників науково-проєктної документації у відповідності до вимог Євродирективи з державних закупівель (використання нецінових критеріїв). Необхідно розробити рекомендації щодо адаптації пам’яток під сучасні потреби задля збереження та уникнення невірних тлумачень.

Технології та матеріали реставраційних робіт: має бути створений Державний реєстр реставраційних матеріалів та технологій з обов'язковою сертифікацією на відповідність вимогам збереження культурної спадщини. Розроблені рекомендації по застосувванню зазначених матеріалів відповідно до епох та особливостей об’єктів культурної спадщини.

Є потреба у створенні національного центру випробувань реставраційних матеріалів при УкрНДІпроєктреставрація для експериментальної апробації нових технологій. Необхідно запровадити обов'язкову вимогу реверсивності всіх застосовуваних в реставрації матеріалів та технологій з документуванням методів їх видалення. Потребують розроблення технічні регламенти виробництва та застосування традиційних будівельних матеріалів (вапняні розчини, керамічна цегла, природний камінь) для реставраційних потреб. Необхідно встановити обов'язкову атестацію підрядників, що використовують спеціальні реставраційні технології (ін'єкційне зміцнення, електрофізичні методи консервації).

Науковий керівник проєкту реставрації та функціональний розподіл

Вимоги до кваліфікації учасників реставраційного процесу, встановлені Законом про охорону культурної спадщини. ДБН А.2.2-14:2016 не конкретизує функції наукового керівника проєкту та його взаємодію з головним архітектором проєкту. В європейській практиці існує чітке розмежування між науковим дослідником (conservation scientist) та проєктувальником (conservation architect). В Україні ці функції часто поєднуються в одній особі, що знижує якість як наукового обґрунтування, так і проєктних рішень. Відсутні кваліфікаційні вимоги до наукового керівника проєкту та процедури його атестації. Відтак, необхідно законодавчо визначити функції наукового керівника проєкту реставрації як відповідального за наукове обґрунтування всіх реставраційних рішень та їх відповідність принципам збереження культурної спадщини. Встановити обов'язкову участь наукового керівника у проєктах реставрації пам'яток національного значення та складних об'єктів місцевого значення, а також розробити кваліфікаційні вимоги до наукового керівника.

Технічні вимоги та нормативи реставраційних робіт

Окремі технічні норми ДСТУ-Н Б В.3.2-4:2016, особливо в частині застосування сучасних технологій неруйнівного контролю та діагностики конструкцій, застаріли. Будівельні норми не адаптовані до специфіки реставраційних робіт. Порівняно з європейськими стандартами в Україні недостатньо врегульоване питання енергоефективності при реставрації з дотриманням принципів збереження автентичності. Відсутні спеціалізовані норми для реставрації пам'яток різних типів (дерев'яна архітектура, кам'яна архітектура, садово-паркове мистецтво). Контроль якості реставраційних робіт не передбачає використання сучасних методів діагностики.

8.8.Експлуатація об’єктів нерухомості

Основою управління нерухомістю є об'єктивна та актуальна інформація про її поточний стан. Визначення та моніторинг технічного стану — це безперервний процес діагностики стану будівлі, який складає систему періодичних обстежень та спостережень, що дозволяють виявляти дефекти та пошкодження на ранніх стадіях, прогнозувати їх розвиток та запобігати виникненню аварійних ситуацій. Моніторинг технічного стану будівлі включає технічну паспортизацію, технічне обстеження (огляд), спеціалізоване (інструментальне) обстеження. Утримання будівлі в належному стані досягається поточним ремонтом, перепланування, капітальним ремонтом, аварійно-відновлювальними роботами. Енергетична сертифікація – це процес оцінки ефективності споживання (використання) енергії будівлею або групою будівель з метою визначення економічно обґрунтованих рекомендацій щодо підвищення рівня енергетичної ефективності будівлі або групи будівель. Екологічна сертифікація оцінює вплив будівлі на довкілля протягом усього її життєвого циклу, а не лише на етапі експлуатації. Оцінка проводиться за широким спектром критеріїв: використання екологічно чистих та відновлюваних матеріалів, ефективність водокористування, управління відходами, якість внутрішнього повітря, вплив на біорізноманіття на ділянці, транспортна доступність.

Законодавче регулювання сфери експлуатації об’єктів нерухомості в Україні наразі є фрагментарним, застарілим та суперечливим. Нормативна база не узгоджена, містить розмиті формулювання та створює правові колізії.

Серед ***проблем моніторингу стану будівель*** варто відзначити: відсутність універсальної системи обов'язкових періодичних технічних оглядів; подвійна природа та неефективність технічного паспорта; прогалини у відповідальності за непроведення обстежень; недостатня кваліфікація та контроль за виконавцями обстежень.

Проблеми у сфері системи утримання в належному стані будівель: термінологічна плутанина "поточний" vs "капітальний" ремонт; хаос у регулюванні перепланувань; провал системи фінансування капітальних ремонтів; правова невизначеність та застарілість технічних норм для проведення ремонтів

Проблеми у сфері екологічної та енергетичної сертифікації: формальний характер енергетичної сертифікації; відсутність системних економічних стимулів; практична відсутність національної системи екологічної сертифікації.

Для подолання глибокої системної кризи у сфері експлуатації об'єктів нерухомості необхідний комплексний підхід, що поєднує нормативно-правові зміни, інституційні реформи, створення економічних стимулів та цифровізацію процесів. Необхідне запровадження обов'язкового періодичного технічного огляду для всіх будівель; створення Єдиного державного електронного реєстру технічного стану будівель та споруд; чітке визначення відповідальності та створення механізму примусу; посилення вимог до кваліфікації та відповідальності експертів; створення уніфікованого та юридично зобов'язуючого класифікатора будівельних та ремонтних робіт; впровадження "повідомного принципу" для безпечних перепланувань та посилення відповідальності за небезпечні; запровадження обов'язкових цільових фондів капітального ремонту для всіх будівель; стимулювання розробки та впровадження "Типових проєктів капітального ремонту"; перетворення енергетичного сертифіката на дієвий ринковий інструмент; розробка та впровадження національної системи екологічної сертифікації; створення економічних стимулів для "зеленого" будівництва та реконструкції.

8.9. Ліквідація об’єктів нерухомості

Процес ліквідації об’єкту нерухомості — це комплексна юридична та технічна процедура, що включає фізичне припинення існування об'єкта шляхом його знесення (демонтажу) та юридичне припинення його статусу як об'єкта цивільних прав шляхом анулювання відповідних записів у державних реєстрах. Технічний аспект ліквідації охоплює розробку проєкту організації робіт зі знесення, безпосередній демонтаж конструкцій з дотриманням вимог безпеки праці, а також належне поводження з будівельними відходами. Юридичний аспект ліквідації починається з прийняття власником рішення про знесення та отримання відповідних дозвільних документів. Після фізичного знищення об'єкта необхідно офіційно зафіксувати цей факт, що є підставою для звернення до державного реєстратора з метою припинення права власності на об'єкт, який більше не існує. В умовах України, а особливо у світлі масштабних руйнувань, завданих війною, тема ліквідації об'єктів набуває особливої гостроти.

Серед європейських вимог замкнутого циклу економіки необхідно відзначити Новий план дій із економіки замкнутого циклу (new Circular Economy Action Plan (CEAP) березень 2020 та Рамкову Директиву щодо відходів (2008/98/EC)52, яка має на меті досягти 70% відновлення відходів будівництва та знесення до 2020 року та пропонує спочатку збільшити термін служби будівель, а потім збільшити повторне використання та переробку матеріалів.

Серед проблем в цій сфері варто відзначити: колізії законодавства та процедурна плутанина — наразі відсутні законодавчі засади регулювання процедур знесення об’єктів; криза у сфері поводження з будівельними відходами — в Україні відсутня як нормативна база, так і сучасна інфраструктура для переробки будівельних відходів; існують проблеми безпеки та нерегульованість ринку демонтажних послуг.

Розробка та прийняття спеціального законодавства **—** вирішення проблем у сфері ліквідації об'єктів нерухомості вимагає системного та комплексного підходу, сфокусованого на створенні нової, сучасної та прозорої нормативно-правової бази. Ключовим кроком має стати розробка законодавчих норм, які б чітко визначали термінологію, класифікували об'єкти за складністю демонтажу та встановлювали для них диференційовані процедури.

Створення національної системи управління відходами від руйнувань — необхідно створити систему, за якої переробка відходів стане економічно вигіднішою за їх захоронення шляхом введення високого екологічного податку на захоронення будівельних

відходів та, водночас, надання податкових пільг для підприємств, що займаються їх переробкою та виробляють продукцію з вторсировини. Знесення будь-яких будівель має бути документально підтверджено. Необхідно забезпечити систему контролю за утилізацією будівельних відходів.

Регулювання ринку демонтажних послуг — для підвищення рівня безпеки та професіоналізму, діяльність з демонтажу об'єктів середнього (СС2) та значного (СС3) класів наслідків має підлягати ліцензуванню. Демонтажні компанії, що працюють на складних об'єктах, повинні мати обов'язковий договір страхування відповідальності перед третіми особами за можливу шкоду, завдану їхньому майну чи здоров'ю в процесі робіт або використовувати компенсаційні механізми.

8.10. Екологія

Через швидкі темпи урбанізації природні екосистеми все більше витісняються містами. Урбанізація сприяє швидкому соціальному та економічному розвитку, але в той же час призводить до викликів, таких як концентрація населення, нестача житла, дефіцит ресурсів, зменшення територій та негативний вплив на природно-заповідний фонд, скорочення біорізноманіття, ефект «теплового острова», шум, неефективне управління відходами, промислове забруднення повітря та води. Урбанізація в поєднанні зі зміною клімату призводять до збільшення ризиків і негативного впливу на людей, їхнє здоров’я, засоби існування та впливає на місцеву та національну економіку й екосистеми.

Необхідно забезпечити сталий розвиток українських природоорієниованих міст і територій шляхом інтеграції принципів екологічної безпеки, адаптованих до вимог міжнародного та європейського законодавства, зокрема Паризької угоди, Сендайської рамкової програми зі зменшення небезпеки стихійних лих, Регламентів та Директив ЄС, пов’язаних із захистом довкілля, кліматичною нейтральністю та енергоефективністю.

Міське планування і використання територій мають відбуватися за такими принципами:

Сталий розвиток: врахування інтересів довкілля, економіки та соціальної сфери на всіх етапах містобудівного планування.

Дотримання екологічних стандартів та директив ЄС: гармонізація українського законодавства із Директивами ЄС в рамках євроінтеграційного процесу та Європейського зеленого курсу; пріоритет відновлюваної енергетики, зелених зон та збереження природного середовища, зниження промислового забруднення.

Принципи кліматичної нейтральності: розвиток інфраструктури, яка сприяє зменшенню викидів парникових газів, відповідно до Європейського зеленого курсу; проєкти зі зниження енергоспоживання через інноваційні рішення в архітектурі, будівництві та транспортуванні.

Екологічна інтеграція в містобудування: збереження біорізноманіття у проєктуванні нових районів; розвиток систем управління дощовими водами та захист територій від підтоплень.

Прозорість і участь громадськості: інтеграція процесів публічних консультацій у планування; врахування думки місцевих громад щодо екологічних ризиків та переваг.

Екологічні вимоги до просторового планування:

містобудівні рішення мають відповідати принципам сталого розвитку, забезпечуючи баланс між економічним, соціальним та екологічним вимірами. Планування та забудова територій мають враховувати довгострокові екологічні наслідки, включно з: забезпеченням енергоефективності будівель, впровадженням відновлюваних джерел енергії, оптимізацією використання земельних та природніх ресурсів. Містобудівні рішення мають відповідати Основним засадам (стратегії) державної екологічної політики України на період до 2030 року, затвердженим Законом України від 28.02.2019 р. № 2697-VIII, відповідним регуляторним рішенням України, іншим стратегічним документам України. Усі генеральні плани міст, детальні плани територій та інші містобудівні документи мають проходити процедури стратегічної екологічної оцінки (СЕО). Містобудівні рішення повинні відповідати екологічним стандартам та всім відповідним директивам ЄС .

Екологічні вимоги до забудови:

у процесі планування нових районів або реконструкції існуючих необхідно забезпечити: збереження зелених зон та їх розширення, включення у проєкти забудови заходів із зменшення підтоплень, захисту водних ресурсів від забруднення та управління дощовими водами, використання екологічно чистих та енергоефективних будівельних матеріалів, прозорість та відповідність законодавству. У кожному проєкті повинні бути передбачені заходи зі збереження біорізноманіття.

Кліматична нейтральність:

містобудівне планування має сприяти зменшенню викидів парникових газів шляхом: розвитку громадського транспорту, велосипедної та пішохідної інфраструктури; створення зон низьковуглецевого впливу в містах; запровадження інструментів кліматичного фінансування та його обов'язкової звітності. У містобудівних рішеннях обов'язково враховуються заходи щодо адаптації до змін клімату, включаючи: використання зелених дахів і фасадів, створення систем збору дощової води для її повторного використання.

Громадська участь та прозорість: громадськість має право брати участь у розробці містобудівних документів, особливо тих, що стосуються екологічних питань. Органи місцевого самоврядування забезпечують доступ до екологічної інформації, пов'язаної з містобудівними проєктами, через публічні обговорення та онлайн-платформи.

Контроль та моніторинг: органи державної влади здійснюють державний нагляд (контроль) за дотриманням екологічних вимог та стандартів у містобудуванні. Створюються механізми моніторингу екологічного стану міських територій, включаючи: системи моніторингу якості повітря, води та ґрунтів, відстеження ефективності реалізованих екологічних заходів.

Відповідальність за порушення екологічних вимог: особи та організації, відповідальні за містобудівну діяльність, несуть відповідальність за порушення екологічних стандартів згідно із законодавством України. До порушників застосовуються санкції, включно з: адміністративними штрафами, призупиненням будівельних робіт, усуненням екологічних збитків за рахунок порушника.

8.11. Благоустрій, тимчасові споруди для ведення підприємницької діяльності, зовнішня реклама

Благоустрій територій

Закон України “Про благоустрій населених пунктів” регламентує правові, економічні, екологічні та організаційні засади благоустрою винятково в межах населених пунктів. Натомість питання благоустрою територій поза межами населених пунктів (наприклад, об’єктів дорожньої інфраструктури, рекреаційних зон, сільськогосподарських угідь, зон навколо історико-культурних пам’яток та ін.) законодавчо залишаються неврегульованими або фрагментарно регулюються іншими актами, що створює прогалини у системному підході до планування та утримання таких територій. У зв’язку із новим адміністративно-територіальним устроєм змінюються підходи до розроблення містобудівної документації — в комплексних планах розвитку території територіальної громади територія громади розглядається як цілісне утворення територій і населених пунктів.

Відсутнє нормативне визначення та вимоги до окремого виду проектної документації — «Проект благоустрою території», не пов’язаного з будівництвом, що унеможливлює легальну реалізацію повноцінних проєктів благоустрою без зведення об’єкта капітального будівництва. В українському законодавчому полі відсутнє поняття “публічні простори”, що створює неможливість їхнього якісного регулювання.

Необхідно встановити обов’язковість включення схем озеленення (зелених коридорів, дощових садів) до містобудівної документації. Запровадити інтеграцію процедур благоустрою до електронної платформи «Дія» з автоматичним зв’язком із містобудівним кадастром. Запровадити регулювання благоустрою територій поза межами населених пунктів із визначенням відповідальних суб’єктів та мінімальних стандартів облаштування. Визначити окремий вид проектної документації — «Проект благоустрою території», який можна розробляти незалежно від будівництва об’єкта, з чітко встановленою процедурою розробки та реалізації. Ввести поняття “публічний (громадський) простір”, надати законодавче підґрунтя для режимів використання у взаємодії із формою власності.

Національна політика та стратегічне планування

Необхідно розробити Державну політику у сфері благоустрою з чіткими цілями та дорожньою картою реалізації, яка поєднує просторове планування, архітектуру, екологію, соціальні функції та естетику публічного простору. Інтегрувати процедуру оцінки впливу на оточуючий благоустрій довкілля до експертизи проєктів будівництва. Запровадити секторальні програми з терапевтичним ефектом міських просторів (паркові зони, арт-інсталяції, зелені коридори).

Зелена інфраструктура та екологічний каркас

У генеральних планах багатьох населених пунктів не закладено кліматично адаптовані рішення для управління зливовими водами. Відсутні нормативні вимоги до зелених коридорів і біоретенційних систем, що ускладнює боротьбу з паводками й перегрівом міських територій.

Необхідно визначити стандартні елементи зеленого каркасу (біологічно активні зони (БАЗ), озеленені канали, дощові сади) як обов’язковий компонент містобудівної документації. Рекомендувати розробити методичні рекомендації з планування кліматично адаптованих рішень у контексті кліматичних змін. Встановити обов’язкове оцінювання ефективності зелених інфраструктур у планах зонування.

Дизайн-коди

Відсутність єдиної методології призводить до хаотичного оформлення вивісок, інформаційних щитів та вуличних меблів. Місцеві дизайн-коди часто не узгоджені з генеральними планами та режимом охорони культурної спадщини.

Необхідно надати місцевим радам право затверджувати дизайн-коди й паспорти вулиць. Внести пропозиції щодо розробки Типових рекомендацій щодо індивідуального дизайн-коду для кожного історичного центру із деталізацією характерних принципових рішень, фасадних матеріалів, кольорів і вивісок. Включити положення про уніфікацію вивісок і зовнішньої навігації до Типових правил благоустрою.

Зональне регулювання благоустрою

Необхідно визначити у містобудівній документації окремі зони з жорсткими вимогами до благоустрою для історичних і рекреаційних територій. Розробити зональні паспорти, які містять перелік дозволених елементів благоустрою та малих архітектурних форм. Затвердити уніфіковані кольорові й матеріальні палітри для кожної зони.

Тимчасові споруди для ведення підприємницької діяльності (ТС)

Процедури отримання паспортів прив'язки непрозорі та різняться між громадами, що стимулює самовільне встановлення ТС і корупційні практики. Відсутні єдині строки розгляду заяв і стандарти благоустрою прилеглої території.

Необхідно встановити строк розгляду заяв на паспорт прив'язки ТС. Уніфікувати форму заяви та перелік необхідних документів із додатком щодо благоустрою прилеглої території. Перенести процедуру погодження в єдину електронну систему «Дія» з інтеграцією в містобудівний кадастр.

Зовнішня реклама та схеми розміщення

Відсутність єдиної інформаційної бази й чітких правил призводить до хаотичного розміщення рекламних конструкцій, візуального шуму та порушення фасадів будівель, включаючи пам'ятки.

Необхідно створити відкриту електронну базу даних засобів зовнішньої реклами. Визначити технічні параметри рекламних конструкцій: максимальні розміри, місця розташування та вимоги до матеріалів реклами.

Пам'ятники та місця пам'яті

Необхідно визначити поняття «пам'ятник» (монументальний об'єкт у матеріальній формі) та «місце пам'яті» (простори, зелено-світлові інсталяції). Запровадити обов'язкові конкурси серед архітекторів, дизайнерів і художників із залученням громадськості. Розробити методичні рекомендації щодо розміщення та погодження, ураховуючи сакральність і культурний контекст

Контроль, відповідальність та публічно-приватне партнерство (ППП)

Необхідно створити єдину електронну систему моніторингу благоустрою з публічним доступом до результатів інспекцій. Визначити штрафи та компенсації за порушення правил благоустрою з обов'язковим відновленням пошкоджених об'єктів. Поширити практику використання ППП у сфері благоустрою: концесії на утримання парків, зелених зон та вуличної інфраструктури.

8.12. Пам'яткоохоронна діяльність

Система управління охороною культурної спадщини

Необхідно створити єдину управлінську вертикаль охорони культурної спадщини для координації діяльності всіх рівнів управління через систему державних уповноважених з питань культурної спадщини в областях. Запровадити інститут державних інспекторів з питань культурної спадщини з правом проведення перевірок дотримання законодавства та складання протоколів про адміністративні правопорушення. Розробити та впровадити національну систему моніторингу стану об'єктів культурної спадщини з використанням

цифрових технологій, GIS-систем та дронових обстежень відповідно до європейських стандартів превентивної консервації. Встановити вимогу погодження всієї містобудівної документації, що розробляється в межах територій, де розташовані об’єкти культурної спадщини, їх охоронні зони, а також територій із потенційним археологічним шаром, з відповідними органами охорони культурної спадщини. Передбачити включення процедур превентивної археології на етапі планування, з обов’язковим визначенням строків археологічного обстеження і розгляду документації. Створити єдиний електронний реєстр рішень органів охорони культурної спадщини з публічним доступом для забезпечення прозорості та підзвітності системи управління.

Цінна історична забудова

В законодавстві відсутні чіткі критерії та процедури визначення цінної історичної забудови, що призводить до її безконтрольного знищення через недосконалість правових механізмів захисту. Органи місцевого самоврядування не мають достатніх повноважень та фінансових можливостей для ефективного захисту об'єктів, які не внесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Необхідно визначити поняття "цінна історична забудова" з чіткими критеріями віднесення об'єктів до цієї категорії, включаючи архітектурну, історичну, мистецьку та містобудівну цінність. Надати повноваження органам місцевого самоврядування самостійно формувати та затверджувати переліки цінної історичної забудови за участі органів охорони культурної спадщини та громадськості. Створити систему фінансової підтримки власників об'єктів цінної історичної забудови через надання податкових пільг. Запровадити механізм "тимчасової охорони" для об'єктів, які претендують на включення до переліків цінної історичної забудови, з правом органів місцевого самоврядування призупиняти роботи, що загрожують збереженню об'єкта.

Реєстри пам'яток, облік та інвентаризація об'єктів

Державний реєстр нерухомих пам'яток України оновлюється повільно та не містить вичерпної інформації про включені об'єкти, що ускладнює ефективне управління культурною спадщиною. Відсутність сучасної системи цифрового обліку перешкоджає інтеграції з європейськими базами даних.

Необхідно забезпечити інтероперабельність між Державним реєстром об’єктів культспадщини, містобудівним кадастром, Державним земельним кадастром, державними реєстрами. Впровадити використання геоінформаційних систем (GIS) з прив'язкою до системи координат УСК-2000. Запровадити систему QR-кодування пам'яток для швидкого доступу до облікової інформації, створення інтерактивних туристичних маршрутів та можливості подання звітів про порушення через мобільні додатки. Розробити національний стандарт цифрового документування об'єктів культурної спадщини з використанням технологій 3D-сканування, фотограмметрії та LIDAR для об'єктів національного значення. Встановити обов'язок оновлення облікових даних не рідше одного разу на три роки з проведенням технічного обстеження стану об'єктів та фотофіксацією змін. Для об'єктів, що перебувають у критичному стані, встановити річну періодичність оновлення інформації. Створити систему автоматичного сповіщення про зміни в межах пам'яток та зон їх охорони через інтеграцію з системами містобудівного кадастру та моніторингу земельних ділянок.

Виявлення пам'яток

Відсутні чіткі строки та процедури виявлення об'єктів культурної спадщини усіх видів, що призводить до їх втрати до моменту офіційного визнання. Недостатнє фінансування археологічних досліджень перед будівництвом призводить до знищення

необлікованих археологічних об'єктів. Низький рівень обізнаності органів місцевого самоврядування щодо критеріїв виявлення пам'яток архітектури та містобудування унеможливлює своєчасне їх виявлення та занесення до переліків. Відсутність системного підходу до виявлення пам'яток історії призводить до втрати об'єктів.

Необхідно встановити єдину систему виявлення об'єктів культурної спадщини з розподілом повноважень між центральними та місцевими органами охорони культурної спадщини відповідно до категорії об'єктів. Запровадити обов'язкове проведення попереднього комплексного обстеження (археологічного, архітектурного та історичного) всіх територій перед видачею містобудівних умов та обмежень для забудови в історичних ареалах населених місць. Удосконалити систему швидкого реагування на виявлення об'єктів культурної спадщини з можливістю тимчасового призупинення будівельних робіт та укладання охоронних договорів. Розробити критерії виявлення пам'яток архітектури, історії та містобудування з урахуванням європейських стандартів та методичні рекомендації для органів місцевого самоврядування щодо їх застосування. Створити мобільний додаток або сайт для громадського сприяння виявленню об'єктів культурної спадщини з можливістю подання інформації та фотофіксації потенційних пам'яток архітектури, історії та містобудування. Розробити типові форми документації для виявлення об'єктів усіх видів з використанням цифрових технологій документування та єдиних стандартів опису. Забезпечити та опрацювати можливість та критерії внесення до реєстрів пам’яток будівель періоду модернізму та пізніших періодів таких як постмодернізм та інші.

Історико-архітектурний опорний план (ІАОП)

Більшість історичних населених пунктів України (близько 70%) не мають затверджених ІАОП, що унеможливлює ефективне управління історичними територіями та призводить до хаотичної забудови у історичних ареалах. Відсутні механізми оперативного оновлення ІАОП при змінах містобудівної ситуації, втраті об'єктів або виявленні нових пам'яток. Недостатня інтеграція ІАОП у систему містобудівного планування призводить до того, що історико-архітектурна документація розглядається як формальна вимога без реального впливу на містобудівні рішення. Відсутність зв'язку між ІАОП та земельним кадастром ускладнює визначення режимів використання земельних ділянок у історичних ареалах.

Необхідно встановити обов'язковість розробки мапи об’єктів культурної спадщини в складі плану громади та генерального плану міста в якості вихідних даних для розробки містобудівної документації. Визначити ІАОП як вихідні дані для розроблення містобудівної документації. Запровадити систему регулярного моніторингу та оновлення ІАОП кожні п'ять років з можливістю внесення оперативних змін при втраті об'єктів, виявленні нових пам'яток або зміні функціонального призначення територій. Створити єдині методичні рекомендації з розробки ІАОП з урахуванням європейських стандартів, рекомендацій ЮНЕСКО та принципів сталого розвитку історичних територій. Запровадити обов'язкові громадські слухання при розробці та внесенні змін до ІАОП з правом громадськості подавати альтернативні пропозиції та оскаржувати рішення в установленому порядку. Створити національну базу даних ІАОП з публічним доступом через веб-портал та можливістю завантаження матеріалів у відкритих форматах для наукових досліджень та туристичних проектів.

Участь громадськості

Низький рівень довіри між державними органами управління культурною спадщиною та недержавними організаціями обмежує ефективність співпраці у сфері збереження культурної спадщини. Відсутність системних механізмів залучення

громадськості до прийняття рішень призводить до конфліктних ситуацій та опору громадських ініціатив. Недостатня правова регламентація процедур громадського контролю за станом пам'яток та діяльністю органів охорони культурної спадщини знижує ефективність громадських зусиль. Відсутність фінансової підтримки громадських ініціатив з боку держави обмежує можливості громадських організацій здійснювати системну діяльність.

Необхідно встановити обов'язкові громадські слухання для всіх проектів у зонах охорони пам'яток з правом громадськості на отримання повної інформації про проекти та можливістю подання мотивованих заперечень, які повинні розглядатися органами охорони культурної спадщини. Запровадити механізм громадських ініціатив щодо внесення об'єктів до переліків пам'яток або цінної історичної забудови з обов'язковим розглядом таких пропозицій органами охорони культурної спадщини з мотивованою відповіддю. Розробити та запровадити програми освіти та підвищення обізнаності громадян щодо цінності культурної спадщини через систему формальної та неформальної освіти, включаючи шкільні та університетські програми. Створити національну електронну платформу "Громадський контроль культурної спадщини" для подання звернень, отримання інформації про стан пам'яток та координації діяльності громадських організацій. Рекомендувати Кабміну розробити і затвердити Порядок винагороди громадських інспекторів на виконання вимог Закону.

Освіта та реставраційна школа

Критична нестача кваліфікованих реставраторів та фахівців з охорони культурної спадщини обмежує можливості якісного збереження об'єктів культурної спадщини. За оцінками експертів, потреба у фахівцях-реставраторах перевищує їх наявну кількість у 3-4 рази. Відсутність системи обов'язкової сертифікації фахівців для роботи з об'єктами культурної спадщини призводить до залучення некваліфікованих працівників та погіршення якості робіт. Застарілість матеріально-технічної бази навчальних закладів та відсутність сучасного обладнання для навчання реставраційним технологіям знижує якість підготовки фахівців. Недостатня інтеграція навчальних програм з європейськими стандартами підготовки реставраторів обмежує можливості міжнародного визнання українських дипломів.

Необхідно створити національну систему сертифікації архітекторів, інженерів та реставраторів для роботи з об'єктами культурної спадщини з обов'язковим підтвердженням кваліфікації кожні п'ять років та ведення державного реєстру сертифікованих фахівців. Запровадити обов'язкові курси з пам'яткознавства для всіх фахівців будівельної галузі в рамках програм підвищення кваліфікації та професійної перепідготовки. Розробити та запровадити національні стандарти підготовки реставраторів відповідно до європейських вимог ICOMOS та E.C.C.O. з можливістю отримання подвійних дипломів українських та європейських ВНЗ. Створити мережу регіональних центрів навчання реставраційним технологіям при провідних ВНЗ з сучасним лабораторним обладнанням та можливістю проведення практичних занять на реальних об'єктах культурної спадщини.

Відповідальність та утримання пам'ятки

Слабкість чинного законодавства в частині визначення відповідальності за порушення режимів охорони та використання пам'яток призводить до безкарності порушників та руйнування об'єктів культурної спадщини. Недосконалі механізми фінансових санкцій не створюють достатнього стримуючого ефекту для потенційних порушників. Відсутність дієвих економічних стимулів для належного утримання пам'яток приватними власниками призводить до їх поступової деградації через високі витрати на утримання та обмеження щодо використання. Складність процедур отримання дозволів на

проведення ремонтних робіт часто призводить до самовільного проведення робіт з порушенням вимог охорони.

Необхідно посилити адміністративну відповідальність за порушення режимів охорони культурної спадщини, орієнтуючись на проєкт КУПАП. Запровадити систему прогресивних санкцій за повторні порушення з можливістю позбавлення права власності на пам'ятку через судовий механізм вилучення у разі систематичного нехтування охоронними обов'язками. Створити систему компенсаційних виплат власникам пам'яток за додаткові витрати на їх утримання відповідно до охоронних договорів. Запровадити механізм страхування об'єктів культурної спадщини національного значення з державною підтримкою страхових внесків. Встановити право органів місцевого самоврядування і органів державної влади на вилучення та викуп пам'яток. Створити систему регулярних перевірок стану об'єктів культурної спадщини зі складанням актів технічного стану та планів невідкладних заходів.

Дозвільні процедури

Складні та тривалі процедури погодження робіт на об'єктах культурної спадщини призводять до затягування реалізації проектів, додаткових фінансових витрат та часто до самовільного проведення робіт з порушенням вимог охорони. Відсутність чітких строків розгляду документів органами охорони культурної спадщини створює правову невизначеність для заявників. Неузгодженість вимог різних органів охорони культурної спадщини (центральних, обласних, місцевих) призводить до дублювання процедур та суперечливих висновків щодо одних і тих же проектів. Відсутність єдиних стандартів оцінки впливу проектів на культурну спадщину ускладнює прийняття обґрунтованих рішень.

Необхідно запровадити спрощену процедуру для поточних реставраційних ремонтів пам'яток місцевого значення за обов’язкової участі сертифікованого архітектора, а при впровадженні сертифікації архітекторів-реставраторів — архітектора-реставратора. Створити єдину електронну систему подання та розгляду документів "Е-дозвіл культурна спадщина" з інтеграцією до системи "Дія" та автоматичним відстеженням статусу розгляду заявником через особистий кабінет. Встановити диференційовані строки розгляду документів для поточних ремонтів, капітальних ремонтів, реконструкції об’єктів будівництва в зонах охорони пам’яток та реставрації об’єктів культурної спадщини, нового будівництва в зонах охорони пам'яток. Запровадити систему попереднього консультування заявників щодо вимог до науково-проектної та проєктної документації через консультації органів охорони культурної спадщини та типові технічні умови для різних видів робіт. Створити єдиний реєстр рішень органів охорони культурної спадщини з публічним доступом через веб-портал та можливістю пошуку за адресою об'єкта, типом робіт та статусом розгляду. Запровадити механізм оскарження рішень органів охорони культурної спадщини через адміністративні суди з правом призупинення дії оскаржуваних рішень до розгляду справи по суті.

Державні програми

Критично недостатнє фінансування охорони культурної спадщини призводить до прогресуючої деградації об'єктів та їх безповоротної втрати. За даними Міністерства культури, видатки на збереження культурної спадщини скоротились на 52% за останні п'ять років. Непрозора процедура відбору об'єктів для бюджетного фінансування та затримки надходження коштів ускладнюють планування реставраційних робіт та призводять до їх подорожчання. Відсутність довгострокових програм фінансування унеможливлює системний підхід до збереження культурної спадщини. Слабкість механізмів залучення приватного фінансування та міжнародної допомоги обмежує можливості реалізації

масштабних проектів збереження культурної спадщини. Відсутність податкових стимулів для приватних інвесторів знижує їх мотивацію до участі у пам'яткоохоронних проектах.

Необхідно встановити мінімальний рівень фінансування охорони культурної спадщини від обсягів ВВП з поступовим збільшенням протягом десяти років через закріплення відповідної норми у бюджетному законодавстві. Створити Державний фонд ревіталізації історичних територій для фінансування комплексних проектів відновлення історичних ареалів. Запровадити систему грантового співфінансування проектів місцевого самоврядування з відшкодуванням витрат на збереження пам'яток місцевого значення та на об'єкти, включені до переліків цінної історичної забудови. Розробити комплексну програму податкових стимулів для приватних інвесторів, включаючи звільнення від податку на прибуток коштів, інвестованих у реставрацію пам'яток, зниження земельного податку для власників пам'яток та пільгове оподаткування доходів від туристичного використання відреставрованих об'єктів. Запровадити дієву систему публічно-приватного партнерства у сфері збереження культурної спадщини з можливістю передачі об'єктів у концесію для їх відновлення та туристичного використання на підставі затвердженого проекту на великі терміни 30 та 50 років.

Інтеграція з ЄС

Поки що відсутня системна адаптація українського законодавства до директив ЄС у сфері культурної спадщини, що обмежує можливості інтеграції до європейського культурного простору. Неузгодженість термінології та стандартів з європейською практикою ускладнює міжнародне співробітництво та обмін досвідом. Недостатня інституційна спроможність українських органів охорони культурної спадщини для участі в європейських програмах та проектах обмежує доступ до міжнародного фінансування та технічної допомоги. Відсутність систематичного навчання українських фахівців європейським стандартам та методикам знижує якість пам'яткоохоронної діяльності. Війна в Україні актуалізувала потребу в адаптації європейських стандартів захисту культурної спадщини в умовах воєнного конфлікту, включаючи протоколи евакуації культурних цінностей та відновлення пошкоджених об'єктів відповідно до європейських стандартів.

Необхідно розробити та затвердити Національний план адаптації українського законодавства до директив ЄС у сфері культурної спадщини з конкретними строками (до 2030 року), відповідальними органами та індикаторами виконання, включаючи імплементацію всіх ключових європейських директив. Запровадити європейські стандарти документування та каталогізації об'єктів культурної спадщини відповідно до міжнародних стандартів CIDOC-CRM, LIDO та Dublin Core з інтеграцією до загальноєвропейської платформи Europeana. Створити Національне агентство з європейської інтеграції у сфері культурної спадщини для координації участі в європейських програмах, залучення міжнародного фінансування та забезпечення відповідності національних стандартів європейським вимогам. Розвинути систему регулярного обміну фахівцями з європейськими інституціями охорони культурної спадщини. Запровадити європейські стандарти оцінки впливу на культурну спадщину для всіх інфраструктурних проектів відповідно до Директиви 2011/92/ЄС. Створити мережу транскордонних проектів збереження культурної спадщини з сусідніми країнами ЄС.

8.13. Археологія

У сфері археологічної діяльності наявні наступні проблеми: відсутність інтеграції археологічної складової в процеси просторового планування та проєктування, що призводить до втрати археологічної спадщини, інвестиційних ризиків, руйнує тяглість розвитку територій. Недосконаліть процедур археологічного супроводу будівництва та відсутність чітких зобов'язань забудовників щодо фінансування археологічних досліджень.

Відсутній Порядок проведення археологічних досліджень та чіткий регламент залучення археологів при будівництві. Відсутність археологічних досліджень або відповідних зобов'язань для власників земельних ділянок на етапі розробки землевідведення, неврахування результатів археологічних досліджень під час погодження проектів і програм містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земельних робіт органами містобудування та охорони культурної спадщини. Відсутність єдиної інформаційної системи археологічних даних та її інтеграції з містобудівними інформаційними системами, що обмежує право на інформацію.

Необхідно визначити археологічну спадщину як невід'ємну складову просторового планування та містобудівної діяльності. Встановити обов'язковість урахування археологічних даних на всіх етапах містобудівного планування і проєктування з дотриманням принципів прозорості та участі громадськості. Створити інтегровану систему управління археологічною спадщиною в контексті містобудівної діяльності з забезпеченням балансу інтересів усіх сторін. Визначити механізми фінансування археологічного супроводу будівництва за принципом "забудовник платить".

Види археологічних об'єктів

Відсутність чіткої класифікації археологічних об'єктів для потреб містобудівного планування та різних режимів їх використання в містобудівній діяльності. Проблема визначення території щойно виявленого об'єкту культурної спадщини за видом археологія до набуття статусу пам'ятки місцевого чи національного значення та їх співвідношення з межами земельних ділянок і використання таких територій з містобудівної точки зору. Відсутність механізмів оперативного внесення інформації про нові археологічні зони до містобудівної документації та відповідних реєстрів та повне невиконання процедури інформування власників (користувачів) та уповноважених органів щодо набуття земельною ділянкою правового статусу щойно виявленого об'єкта культурної спадщини відповідним органом охорони культурної спадщини в письмовій формі. Недієвість механізму вилучення пам'ятки археології з Державного реєстру нерухомих пам'яток України та містобудівної документації після її комплексного дослідження.

Необхідно встановити єдину класифікацію археологічних об'єктів для потреб містобудівного планування з визначенням режимів їх використання. Визначити процедуру оперативного внесення та відповідного винесення інформації про щойно виявлені археологічні об'єкти до містобудівної документації та інформаційних систем. Встановити порядок визначення та зміни меж археологічних ландшафтів.

Облік і реєстрація археологічних об'єктів

Відсутність цифровізації археологічних зон та об'єктів шляхом інтеграції їх до галузі містобудування призводить до недосконалості процедури видачі дозволів та погоджень для проведення будівельних та земляних робіт та призводить до фактичного знищення об'єктів археології без виконання будь-яких досліджень in situ – відсутність єдиної Археологічної карти обмежує доступ до інформації про археологічні об'єкти при прийнятті рішень з просторового планування. Недосконаліть процедур оперативного внесення нових археологічних знахідок до облікових систем та їх синхронізації з містобудівною документацією.

Необхідно створення цифрової Археологічної карти України, синхронізованої із Державним реєстром нерухомих пам'яток України. Передбачити Археологічну карту України як науково-інформаційну систему, що містить відомості про всі відомі та виявлені на території України об'єкти археологічної спадщини. Розробити порядок обліку археологічної спадщини, обов'язковість інтеграції Археологічної карти України з містобудівними інформаційними системами та кадастрами.

Зони охорони археологічної спадщини

Необхідно визначити диференційовані режими використання археологічних зон залежно від категорії археологічних об'єктів та рівня археологічного потенціалу території. Створити механізми координації між органами охорони культурної спадщини та іншими державними інституціями при встановленні археологічних зон.

Археологічні дослідження

Відсутність чітких стандартів та методології проведення археологічних досліджень у контексті містобудівного супроводу. Необхідно впровадити основи та вимоги до розроблення порядку проведення археологічних досліджень. Необхідно визначити вимоги до наукової методології археологічних досліджень з забезпеченням інформування місцевих громад. Встановити механізми координації археологічних досліджень та створення єдиної бази археологічних даних за результатами досліджень.

Дозвіл на проведення археологічних робіт

Тривалість та складність процедури отримання дозволів на археологічні роботи затримують реалізацію містобудівних проєктів та суперечить принципу ефективності. Відсутність чіткої координації між процедурами отримання археологічних дозволів та містобудівними процедурами (отримання МУО, дозволів на будівництво). Недосконаліть механізмів узгодження археологічних дозволів з місцевими органами влади та врахування інтересів місцевих громад. Проблема визначення строків дії археологічних дозволів та їх співвідношення зі строками дії містобудівних дозволів.

Необхідно інтегрувати процедуру отримання дозволів в єдину систему містобудівних дозвільних процедур. Встановити чіткі терміни розгляду заявок на археологічні дозволи та їх синхронізацію з містобудівними процедурами. Створити механізм електронної подачі та розгляду заявок на археологічні дозволи з інтеграцією в ЄДЕССБ. Визначити процедуру обов'язкового узгодження археологічних дозволів з місцевими органами влади та інформування громадськості.

Археологічний супровід будівництва

Наразі відсутнє чітке визначення випадків обов'язковості археологічного супроводу будівництва та критеріїв археологічного потенціалу територій. Існує недієвість існуючих механізмів оперативного реагування на археологічні знахідки під час будівельних робіт.

Необхідно встановити чіткі критерії обов'язковості археологічного супроводу будівництва на основі археологічного потенціалу територій. Створити систему оперативного археологічного супроводу будівництва з мінімізацією впливу на будівельні терміни. Доопрацювати існуючі механізми дій при виявленні археологічних об'єктів під час будівельних робіт, включаючи механізми компенсації додаткових витрат археологів.

Зберігання і передача знахідок

Недосконаліть системи передачі археологічних знахідок до музейного фонду та їх подальшого обліку і зберігання. Відсутність механізму захоронення антропологічних решток, які не набули статусу предмета музейного значення. Відсутність ефективної системи інвентаризації та каталогізації археологічних знахідок для наукових та освітніх потреб. Недостатність механізмів публічного доступу до інформації про археологічні знахідки та їх наукове значення.

Необхідно встановити єдину систему передачі археологічних знахідок до Музейного фонду з використанням цифрових технологій. Визначити порядок захоронення антропологічних решток, що не набули статусу предметів музейного значення. Створити централізовану цифрову базу археологічних знахідок з можливістю публічного доступу до наукової інформації. Визначити джерела фінансування зберігання археологічних знахідок, включаючи внески забудовників. Встановити вимоги до створення регіональних археологічних депозитаріїв та їх інтеграції з музейною мережею.

Інформаційні системи та публічний доступ, інтеграція даних в містобудівну документацію

Відсутність інтегрованої інформаційної системи археологічних даних, доступної для містобудівного планування та громадськості. Проблема балансування між публічним доступом до археологічної інформації та захистом археологічних об'єктів від незаконних посягань. Недосконаліть цифрових форматів представлення археологічної інформації та їх інтеграції з містобудівними інформаційними системами. Відсутність обов'язковості врахування археологічних даних при розробці містобудівної документації всіх рівнів. Неузгодженість між археологічною інформацією та містобудівними рішеннями. Відсутність стандартизованих форматів відображення археологічної інформації в містобудівній документації. Проблема актуалізації археологічних даних у містобудівній документації при появі нових археологічних знахідок.

Необхідно створити єдину цифрову платформу археологічних даних, інтегровану з містобудівними інформаційними системами. Встановити рівні публічного доступу до археологічної інформації з урахуванням потреб захисту археологічної спадщини. Визначити стандарти якості та формати археологічних даних для їх використання в просторовому плануванні. Встановити обов'язковість урахування археологічних даних в усіх видах містобудівної документації. Визначити стандарти відображення археологічної інформації в детальних планах території, генеральних планах та містобудівних умовах і обмеженнях. Створити механізм автоматичного оновлення археологічної інформації в містобудівній документації через інтеграцію з Археологічною картою України. Встановити процедуру обов'язкового погодження містобудівної документації з органами охорони культурної спадщини у випадку наявності археологічних об'єктів.

8.14. Освітнє, наукове забезпечення містобудівної діяльності, професійна атестація фахівців, саморегулівні організації

Освітнє забезпечення

Серед основних проблем: відсутність галузевого визначення спеціальностей і кваліфікацій, необхідних для здійснення містобудівної діяльності; формальність підходів до сертифікації; низький рівень підвищення кваліфікації, відсутність вимог до оновлення знань при зміні законодавства, інструментів чи підходів до планування та будівництва; недостатня професійна підготовка посадових осіб органів державної влади та місцевого самоврядування; розрив між потребами ринку містобудування та змістом освітніх програм, відсутність дієвого механізму взаємодії між закладами освіти, державою та професійною спільнотою.

Необхідно законодавчо закріпити обов’язкову наявність документа про відповідну вищу освіту за визначеною спеціальністю для осіб, які претендують на сертифікацію для здійснення окремих видів містобудівної діяльності, що мають вплив на публічний інтерес (проєктування, планування, реставрація, експертиза тощо). Визначити перелік спеціальностей, підготовка за якими визнається необхідною умовою доступу до певних напрямів діяльності, із зазначенням, що їх встановлює Кабінет Міністрів України.

Встановлення вимоги щодо періодичного підвищення кваліфікації або професійного оновлення знань для осіб, сертифікованих у галузі містобудування. Визначення кваліфікаційних вимог до посадових осіб, які приймають містобудівні рішення, щодо наявності освіти або спеціальної професійної підготовки у сфері містобудування, архітектури, просторового планування чи будівництва. Передбачення обов'язкової участі професійної спільноти у розробці вимог до змісту освітніх програм, стандартів та механізмів сертифікації, з урахуванням міжнародних освітніх рамок. Визначити алгоритми встановлення обсягу державного замовлення на підготовку фахівців з архітектури та будівництва в залежності від реальних потреб для цілей планування та забудови територій. Створити умови для вступу до закладів вищої освіти через забезпечення можливості пройти творчий конкурс у всіх заявлених вступником закладах вищої освіти.

Наукове забезпечення

Галузеві наукові установи, що історично здійснювали дослідження у сфері містобудування, втратили системну підтримку з боку держави. Більшість з них не змогли адаптувати свою структуру, документообіг та наукові практики до стандартів, визначених Законом України «Про наукову і науково-технічну діяльність». Бюджетні кошти, що спрямовуються на наукові дослідження у сфері містобудування, мають переважно фрагментарний та проєктний характер, не забезпечуючи сталого розвитку наук. Відсутність конкурентного середовища та наукових мереж на рівні містобудівної науки призводить до ізоляції та фрагментарності досліджень. Університетська наука переважно не має сталих зв'язків із замовниками містобудівної документації, а наукові ініціативи з боку громадських об'єднань залишаються поза політикою підтримки з боку профільного міністерства.

Необхідно включення в законодавство положень про наукову діяльність у сфері просторового планування, проєктування, архітектури та будівництва з чітким закріпленням цілей, учасників, форм і базових вимог до підтримки та впровадження наукових розробок. Встановлення правового статусу галузевої науки, у тому числі у форматі громадських або автономних організацій науково-технічної підтримки містобудівної діяльності. Надання Кабінету Міністрів або профільному органу (Міністерство розвитку громад та територій України) повноважень щодо затвердження порядків: співпраці між проєктними організаціями та науковими установами; визнання результатів досліджень як джерела інноваційних рішень у будівництві; інтеграції наукових висновків у стандарти та нормативи. Передбачення обов'язків та інструментів координації через інституційні механізми закріплення обов'язковості залучення наукової експертизи при формуванні державних містобудівних політик та регіональних стратегій; визначення форм і процедур інституціоналізації партнерства науки, проєктантів, архітекторів і державних органів. Розмежування між поняттями «наукові дослідження» та «науково-технічне забезпечення».

Професійна атестація

Недоліки процедури професійної атестації: зберігається значний розрив між системами освіти та професійної атестації як у частині переліку галузей знань і спеціальностей, так і змісту навчальних програм. Залишаються проблеми у сфері цифровізації професійної атестації: відсутня можливість пошуку та сортування інформації про атестованих осіб в ЄДЕССБ; інформація про сертифікованих фахівців не завжди відображається у відомостях про об'єкт будівництва; не вичерпані можливості цифровізації процедур професійної атестації. При визначенні рівня професійної кваліфікації не перевіряються компетентності працівника (вимоги до практичного досвіду щодо кількості та якості виконаних робіт (послуг) і прийнятих інженерних рішень замінено формальною перевіркою «стажу роботи за фахом», однак перебування на посаді далеко не завжди є свідченням практики і досвіду за напрямком атестації). Процедури професійної атестації

потребують перегляду та адаптації до права ЄС для застосування узгоджених, сумісних механізмів взаємного визнання кваліфікацій відповідно до Директиви 2005/36/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 07.09.2005 «Про визнання професійних кваліфікацій». На рівні закону не встановлено переліку видів робіт і послуг, виконавці яких повинні проходити професійну атестацію. Залишається прогалина щодо персоналу підрядних організацій. Спостерігається недостатня ефективність контролю за діяльністю сертифікованих осіб та брак персональної відповідальності за неналежне виконання робіт (послуг) та відсутність дієвого механізму позбавлення кваліфікаційного сертифіката у разі порушення установлених вимог.

Необхідно удосконалити процедури професійної атестації: забезпечити подальшу цифровізацію усіх процедур професійної атестації, посилити вимоги статті 17 Закону України «Про архітектурну діяльність» щодо проведення професійної атестації. Має здійснюватися не тільки перевірка знань, а й підтвердження досвіду – кількості та якості виконаних робіт і прийнятих інженерних рішень. Забезпечити єдність підходів до навчання закладами вищої освіти та оцінки відповідності кваліфікації персоналу шляхом прийняття професійних стандартів за всіма регульованими професіями. Залучати саморегулівні організації, інші добровільні об'єднання у сфері містобудування та будівництва до розроблення освітніх програм, а провідних науковців – до підготовки професійних стандартів. Законодавчо визначити вимоги до програм підвищення кваліфікації та її проведення досвідченими фахівцями-практиками. Запровадити механізми взаємного визнання кваліфікацій з країнами ЄС та ЄЕЗ. Необхідно удосконалення контролю та посилення персональної відповідальності сертифікованих фахівців та чітке визначення підстав та запровадження дієвих механізмів позбавлення кваліфікаційного сертифіката.

Саморегулівні організації у сфері містобудування та будівництва

Серед проблем варто відзначити: відсутність єдиних підходів до розвитку саморегулювання в Україні, відсутність на рівні закону чіткої процедури делегування СРО повноважень щодо професійної атестації. Наявність дискреційних повноважень при прийнятті рішень щодо делегування спричиняє корупційні ризики. Строковість делегування не сприяє зацікавленості СРО у посиленні власної матеріально-технічної, інформаційної, ресурсної бази та спроможності виконувати повноваження, які у будь-який момент можуть бути відкликані. Невизначеність механізмів відшкодування збитків

Необхідно формування єдиних підходів до розвитку саморегулювання в Україні; удосконалення процедури набуття повноважень СРО; посилення механізмів персональної та корпоративної відповідальності; ліквідація невизначеності щодо поширення механізмів регулювання, контролю і відповідальності СРО на осіб, які не є її членами, в частині делегованих повноважень

8.15. Житлове будівництво

Діюча законодавча система не дозволяє планувати житлову політику в межах просторового розвитку. В містобудівній документації відсутні якісні та кількісні характеристики майбутнього житла, не розрізняються формати (наприклад, тимчасове житло, гуртожитки, житло для похилого віку, молодіжне житло, орендне житло). Існує розрив між МУО і реальною потребою у різних типах житла. Відсутність категоризації призводить до того, що переважає комерційна багатоповерхова забудова, а соціальне чи муніципальне житло майже не створюється. Громади не мають законодавчих важелів резервувати землю або встановлювати зобов'язання перед забудовником на створення публічних форматів житла, адже механізмів інклюзивного зонування у законодавстві не передбачено. Відсутня єдина система обліку житлового фонду, вимірювані індикатори

житлових потреб, існує правова невизначеність режиму землі під багатоквартирними будинками, що унеможливлює ефективну реконструкцію.

Необхідно розробити механізми житлового програмування в рамках містобудівної документації, створити процедури житлової кооперації та визначити некомерційні формати житла, а також зобов'язати громади здійснювати оцінку житлових потреб з урахуванням соціальних, вікових, міграційних та інших факторів.

Види житлової забудови

Важливо передбачити впровадження класифікації житла на рівні планування та забудови, включити до документації просторового планування не лише морфотип забудови, а й цільове призначення житла, закріпити визначення ключових категорій. Доцільно також врегулювати формати змішаного житла з обов'язковими квотами на соціальні компоненти, передбачити можливість включення вимог до типів житла в МУО, зонінгу, умов конкурсного відбору забудовників.

Інвентаризація житлового фонду та оцінка потреб

В Україні немає жодної публічної системи, яка дозволила б дізнатись, скільки житла реально функціонує, у якому воно стані, що з нього є потенційним резервом, а що підлягає реконструкції або знесенню.

Доцільно запровадити вимогу обов'язкової інвентаризації житлового фонду як частини вихідних даних для розробки містобудівної документації, а також розробити єдину методику оцінки житлових потреб, що базується на демографічному прогнозуванні, аналізі структури домогосподарств, реєстрах осіб, які потребують житла, даних про фізичний стан будівель та історичні тренди ринку. Необхідно також передбачити створення цифрового житлового реєстру, який інтегрується з Державним земельним кадастром, Реєстром будівель та споруд, а також реєстрами ВПО, черговиків, бенефіціарів соціальних програм.

Планування житлового будівництва в містобудівній документації

Необхідно включити в містобудівну документацію окремий розділ, присвячений житловому забезпеченню. У ньому мають бути визначені цілі житлової політики громади, типи житла, які планується створити, розрахунки обсягів нового житла з урахуванням вихідних даних, прогнозів та інвентаризації наявного фонду, а також інструменти реалізації відповідних рішень. Доцільно також передбачити фіксацію частки соціального, орендного або тимчасового житла, визначення цільових груп, а також механізми реалізації соціального міксу на рівні територій. Громади мають бути уповноважені включати у МУО вимоги щодо створення певного відсотка соціального чи муніципального житла у складі приватної забудови або інвестувати частину прибутку у житлову інфраструктуру.

Резервування територій під соціальне та муніципальне житло

Без законодавчо гарантованого резервування територій будь-яка державна чи муніципальна житлова програма залишатиметься декларативною. У процесі підготовки містобудівної документації земельне питання або взагалі ігнорується, або підходи до розподілу територій формуються винятково в інтересах приватних інвесторів. В умовах воєнного стану рішення про забудову часто ухвалюються в обхід планувальної документації, без фіксації цільового призначення ділянок у публічних реєстрах і без резервування для потреб вразливих груп.

Необхідно закласти право і обов'язок територіальних громад резервувати земельні ділянки для соціального, муніципального, тимчасового та іншого житла публічного

призначення при підготовці містобудівної документації. Має бути чітко визначено, що при зміні функціонального призначення територій або при плануванні нових житлових кварталів частина території має бути зарезервована для житлових потреб уразливих категорій населення. Крім того, потрібно передбачити те, що органи місцевого самоврядування мають право встановлювати в МУО та зонінгу зобов'язання для забудовників виділяти частину площ або ділянок під соціальне житло, а також фіксувати це в договорах про реалізацію проєктів. Мають бути положення про формування муніципальних земельних резервів або земельних банків, які мають поповнюватися за рахунок державної, комунальної або викупленої землі, і використовуватись виключно для реалізації житлової політики у публічних інтересах.

Програмування та формати житлових проєктів

Житлові проєкти в Україні плануються як приватна інвестиційна ініціатива, громади фактично не мають механізмів програмування забудови відповідно до своїх пріоритетів. У документації просторового планування не фіксується жодна інформація про формати житлових рішень, етапність забудови, цільові групи мешканців, доступність житла, моделі фінансування. Так само не передбачено обов'язку розробляти сценарії реалізації житлової політики на конкретних територіях — з урахуванням міграційного тиску, інфраструктурних потужностей або екологічних обмежень.

Необхідно запровадити поняття житлового програмування як обов'язкової складової планування забудови у містобудівній документації. Громада або уповноважений орган розробляє структуру житлового проєкту з урахуванням потреб населення, типів житла, вразливих груп, доступності, форм власності, підходів до фінансування та етапів реалізації. Необхідно надати громадам право затверджувати програму житлового будівництва для кварталу або мікрорайону, як передумову для видачі дозволу на реалізацію великих житлових проєктів. Така програма має проходити процедуру громадського обговорення, погодження з профільними департаментами, і містити механізми зобов'язань забудовника. Крім того, варто передбачити моделі державно-приватного або муніципально-кооперативного партнерства, які дозволяють реалізовувати житло публічного призначення в межах загальної забудови.

Умови та обмеження у житловому будівництві

Наразі МУО можуть видатись у розріз з публічними інтересами, оскільки відсутній обов'язок враховувати житлову політику громади, потреби уразливих категорій населення, або зобов'язання забудовника забезпечити публічну функцію в межах проєкту. Це створює ситуацію, коли формальні обмеження є, але не мають змістового наповнення і не слугують інструментом публічного регулювання.

Необхідно запровадити норму про те, що умови і обмеження у житловому будівництві мають враховувати не лише технічні, а й соціальні, екологічні, демографічні та функціональні параметри забудови. МУО мають стати інструментом реалізації житлової політики громади — тобто включати вимоги щодо цільових типів житла, потреб різних категорій населення, наявності елементів інфраструктури, обов'язкової частки доступного або муніципального житла, архітектурних стандартів, екологічних і енергетичних обмежень, а також вимог до змішаної забудови.

Механізми реалізації житлового будівництва

Чинне законодавство не визначає ані суб'єктів реалізації житлової політики, ані механізмів конкурсного розподілу ділянок, ані порядку залучення коштів на публічне житло. Земельні ділянки надаються без конкурсу або за індивідуальними зверненнями, а

громади не мають інструментів відбору забудовника за якістю проєкту, соціальними характеристиками або стійкістю рішення. Крім того, відсутній розподіл ролей між державою, органами місцевого самоврядування, кооперативами, банками, фондами та міжнародними донорами у процесі реалізації житлових програм. Водночас державне замовлення на соціальне житло не сформоване, а муніципальні оператори житлового будівництва практично не існують.

Необхідно закласти нормативні основи для реалізації житлового будівництва як публічної функції. Визначити, що реалізація житлових проєктів може здійснюватися через різні організаційні моделі — включаючи муніципальних операторів, житлові кооперативи, державно-приватне партнерство, соціальні агентства та міжнародних виконавців. Має бути встановлено, що у випадку реалізації житла публічного призначення (соціального, муніципального, орендного, тимчасового) громада може укладати відкритий договір про реалізацію проєкту, з визначенням зобов'язань сторін, порядку фінансування, цільових показників і механізму передачі об'єктів. Передбачити обов'язковість конкурсного механізму відведення земельних ділянок або укладання угод на забудову у випадках використання публічної землі, створення спеціальних житлових фондів для реалізації інвестиційних проєктів, а також пріоритетність надання ресурсів для проєктів з високою соціальною цінністю. Слід закласти положення про участь забудовників у реалізації житлової політики громади — через пайову участь у створенні публічної інфраструктури, резервування площ, встановлення цінових обмежень або передачу частини житла до муніципального фонду.

Правовий режим земель під багатоквартирними будинками

Відсутність чіткого й автоматизованого механізму визначення правового режиму ділянок під будинками є однією з причин провалу політики оновлення житлового фонду. Неурегульованість меж і прав на ділянки позбавляє громади можливості регулювати благоустрій, озеленення, доступ до об'єктів загального користування.

Правовий режим земельної ділянки під багатоквартирним будинком є невід'ємною частиною структури житлового об'єкта і має бути визначений автоматично на підставі технічного паспорта, кадастрових меж та реєстрації права власності на квартиру. Усі нові будинки мають зводитись із паралельною реєстрацією права на землю, а для існуючих — запроваджений спрощений механізм інвентаризації й колективного оформлення, за ініціативою ОСББ, органу місцевого самоврядування або за кошти державного чи донорського фінансування. Територія навколо будинку (в межах функціонального двору або кварталу) не може бути виведена з користування співвласників без їх згоди, крім випадків переоформлення в інтересах проєкту публічного житла або реновації, погодженого в установленому порядку. Окремо має бути закріплено право громад накладати регламент на використання прибудинкових територій — щодо благоустрою, озеленення, паркування, організації проїздів, громадського простору, безпеки тощо.

Цифровізація житлового будівництва

Відсутність інтегрованої цифрової інфраструктури у сфері житла перешкоджає реалізації публічної політики. Дані про зруйноване житло, соціальні програми, потреби ВПО, стан багатоквартирних будинків, черги на житло, проєкти муніципального будівництва — або не збираються, або зберігаються у вигляді несумісних електронних таблиць. Найбільш критичним розривом є відсутність житлової компоненти у Містобудівному кадастрі України.

Містобудівний кадастр України має стати єдиною цифровою платформою для супроводу житлової політики, яка включає: відомості про стан житлового фонду, категорії житла, цільові групи, проєкти соціального, муніципального і тимчасового житла, стан

реалізації житлових програм, наявність земельних резервів, реноваційні зони, об'єкти пошкодженого чи непридатного житла. Слід закріпити обов'язок територіальних громад та державних органів системно наповнювати і оновлювати ці дані, а також забезпечити відкритий доступ до агрегованої інформації для громадян, інвесторів, донорів і забудовників.

Зруйноване житло. Оцінка шкоди

Оцінка житлових втрат має бути не лише адміністративною процедурою для надання компенсації, а фундаментом відновлення, управління територіями і перезавантаження житлової політики.

Оцінка зруйнованого житла має стати містобудівною функцією, інтегрованою у систему просторового планування. Слід передбачити, що кожна громада зобов'язана вести просторово прив'язаний реєстр втрат житлового фонду, із фіксацією типу забудови, площі, кількості мешканців, ступеня ушкодження, подальшого планового статусу (підлягає відновленню, демонтажу, заміщенню). Такі дані мають передаватись до централізованої бази — Містобудівного кадастру України, бути доступними публічно у знеособленому вигляді та використовуватись як вихідні дані для розробки містобудівної документації. Слід включити положення про оцінку шкоди як етап планування житлових програм, з обов'язком враховувати ці дані при прийнятті рішень про резервування земель, вибір типів житла, порядок реалізації проєктів, пріоритетність фінансування.

Відповідальність у сфері житлового будівництва

Центральні органи виконавчої влади, зокрема Мінрегіон, Мінсоцполітики, Мінцифри, мають нести відповідальність за впровадження системи моніторингу житлової політики, затвердження методик інвентаризації житлового фонду, формування єдиного цифрового кадастру та забезпечення його функціонування.

Органи місцевого самоврядування відповідають за включення до містобудівної документації житлової стратегії, обґрунтованих розрахунків потреб, інвентаризаційних даних, а також за затвердження планувальних рішень, що відображають публічні зобов'язання у сфері житла.

Розробники містобудівної документації мають дотримуватись державних методик оцінки житлових потреб, включати типологію житла, цільові групи користувачів, сценарії розвитку та прогнозні показники.

Забудовники, які реалізують житлові проєкти з використанням публічного ресурсу або в межах політики публічного житла, мають виконувати визначені у документації зобов'язання щодо частки соціального або доступного житла, типів користувачів, етапів реалізації та якості забудови.

Кодекс має закласти основи для створення системи громадського і професійного контролю за реалізацією житлової політики. Доцільно передбачити інститут незалежного громадського аудиту на рівні громади, регулярну публікацію звітів про реалізацію житлових програм, публічне обговорення великих житлових проєктів із фіксацією зобов'язань сторін, а також контрактні моделі, що включають зобов'язання щодо передачі частини площі до муніципального фонду, вилучення ділянки у разі порушення або компенсаційні механізми на користь громади.

Кодекс має встановити відповідальність за порушення цих вимог.

8.16. Цінове регулювання у будівництві

Ціноутворенню властива певна інертність. Це знижує ефективність застосування кошторисів, призводить до затримок в оновленні розрахунків та непорозумінь з

підрядниками. Особливо гостро ці недоліки проявляються при виконанні держзамовлення. Є нерівність між державною та приватною системами ціноутворення. У держзамовленні діють жорсткі кошторисні правила, у той час як у приватному секторі ціноутворення — має можливість, але не має зобов'язання дотримуватися норм ціноутворення. Однією з проблем є непрозорість структури вартості. У багатьох кошторисах відсутня структурна деталізація витрат — це ускладнює аудит і контроль. Потребує уточнення сфера застосування укрупнених показників на різних стадіях проєктування і будівництва. Низький рівень впровадження BIM-моделювання. Головною перешкодою є відсутність єдиної електронної платформи для обміну напрацьованих в різних програмних продуктах даних щодо об'єкту будівництва. Створення єдиної електронної бази платформи для використання всіма учасниками процесу будівництва та експлуатації об'єктів можливо при розроблені відповідного класифікатора конструктивних елементів об'єктів будівництва-мови BIM-технологій. До фундаментальних проблем ціноутворення слід віднести відсутність стандартизованої методики оцінки ефективності ціни. Відсутні моделі верифікації ціни для технагляду, аудиту, діяльності інженерів-консультантів. Оцінка інтелектуальних послуг за допомогою тендерів за найменшою ціною є недосконалою і значно спотворює картину реальних витрат. Інтелектуальні послуги досить важко піддаються формалізації, що значно ускладнює прийняття обґрунтованих рішень щодо визначення їх розміру.

Необхідно забезпечити узгодження ціноутворення у будівництві з існуючим законодавством у сфері бухгалтерського обліку. Перехід до динамічної індексації в реальному часі з автоматичним оновленням цін і норм. Може бути запроваджене як неперервна, так і періодична індексація цін на визначену сукупність товарів та послуг. Запровадження автоматичного моніторингу ринку, застосування індексно-прив'язаних моделей вартості у договорах. У свою чергу, впровадження автоматичного моніторингу ринку буде потребувати створення єдиної цифрової платформи цін із розділом для державного і приватного секторів. необхідно чітко розмежувати норми законодавства, які є обов'язковими та рекомендаційними. Інтеграція BIM у процес кошторисного ціноутворення + відкриті API для перевірки і зіставлення вартості. Створення Єдиної бази цін, обов'язкового залучення до неї суб'єктів, які виконують замовлення за рахунок бюджетних коштів та створення сприятливих умов для залучення приватного сектору. Зважаючи на складність вирішення проблеми створення Єдиної бази цін слід передбачити її поетапне введення. Необхідне створення та впровадження формалізованих моделей розрахунків з чіткими критеріями ефективності, відхиленнями, ресурсною структурою тощо. Модель має враховувати не тільки будівельну фазу, а весь життєвий цикл проєкту. Доцільно передбачити алгоритм повної оцінки життєвого циклу об'єкта, яка передбачає системний облік не тільки витрат, але й доходів, отриманої вигоди, результатів пов'язаних із набуттям у власність об'єкта нерухомості протягом строку його служби. Завершальним блоком питань є створення механізмів цифрового аудиту. Необхідна ревізія термінології у сфері цінового регулювання.

8.17. Страхування у будівництві

Система страхування в будівельній галузі України перебуває на етапі початкового становлення і не є ефективним механізмом управління ризиками. Використання страхових інструментів у містобудуванні залишається добровільним і фрагментарним. Відсутність нормативної інтеграції страхових механізмів у дозвільні процедури містобудування ускладнює формування культури відповідальності. В Україні немає жодної прямої норми, яка б вимагала наявність страхових полісів як обов'язкової умови для здійснення проєктування, будівництва чи експлуатації об'єктів. У багатьох випадків архітектори, проєктувальники, експерти, інженери технічного нагляду та інші фахівці не несуть реальної фінансової відповідальності за свої дії. Наразі немає механізму, який би вимагав від них наявності страхування професійної відповідальності, що є стандартною практикою в

країнах ЄС. Інвестор, зокрема фізична особа, яка вкладає кошти у будівництво житла чи комерційного об'єкта, не має жодного інструменту фінансового захисту в разі зриву проєкту, банкрутства девелопера чи затримки здачі об'єкта в експлуатацію. Особливо страждають фізичні особи, які вкладають кошти в придбання житла для власного використання як основного місця проживання. Механізми страхування поруки або використання ескроу-рахунків майже не застосовуються на практиці. В Україні досі не сформувалася інфраструктура інженерного страхування. Страхові компанії рідко пропонують спеціалізовані поліси (CAR, EAR, TPL) та мають обмежений досвід роботи з масштабними об'єктами чи участі у міжнародних програмах перестрахування. Українська система регулювання страхування у будівництві не відповідає міжнародним стандартам. Відсутня інтеграція з іншими цифровими системами.

Необхідне запровадження обов'язковості окремих видів страхування шляхом внесення відповідних норм до галузевого законодавства, зокрема до Кодексу. Перелік ключових видів страхування, які можуть бути визначені як обов'язкові для окремих категорій об'єктів (у випадку реалізації об'єктів підвищеної складності) або етапів робіт, страхування професійної відповідальності фахівців; страхування поруки та інші. Запровадження обов'язкового страхування професійної відповідальності для: архітекторів, інженерів-проєктувальників, фахівців технічного нагляду, експертів у будівництві. Визначити в законодавстві можливість (або обов'язковість для певних випадків) застосування страхування поруки; регламентувати використання ескроу-рахунків для захисту коштів фізичних осіб та інституційних інвесторів. Стимулювання формування страхових пулів для обслуговування масштабних проєктів. Ініціювання адаптації європейських стандартів страхування професійної відповідальності; запровадження типових форм договорів страхування згідно з практиками ЄС; створення єдиного державного реєстру страхових полісів, пов'язаних з будівництвом (з можливістю публічного доступу до інформації про чинність, вид і обсяг покриття). Створення єдиного реєстру страхових полісів, пов'язаних з будівництвом. Інтеграція з іншими цифровими системами: ЄДЕССБ, ProZorro, Є-data та іншими.

8.18. Публічні закупівлі у сфері містобудування

Наразі не існує чіткого розмежування між закупівлею інтелектуальних послуг та типових робіт, що призводить до недооцінки кваліфікації фахівців та порушення балансу між якістю і ціною. Також відсутні стандартизовані підходи до відбору фахівців, не забезпечено захист прав інтелектуальної власності на різних етапах виконання робіт. Крім того, державні та комунальні замовники часто не мають достатньої кваліфікації для формування якісного технічного завдання. Існують проблеми з реалізацією процедур закупівель для проєктних і будівельних робіт, а також з участю державних підприємств, які зазнають конкуренції з боку приватних компаній через обмеження у гнучкості цінової політики. Зважаючи, що регулювання питань публічних закупівель може здійснюватися виключно базовим Законом про публічні закупівлі, Кодекс не може містити будь-яких правових норм щодо цього. Проте, існує потреба у додатковому врегулюванні ряду питань, які актуальні для закупівель у сфері просторового планування і забудови території України. Потребує подальшого удосконалення процедура закупівель з обмеженою участю для інтелектуальних послуг. Існує наступна проблематика: формалізація відкритих торгів і зниження якості результату, складні роботи оцінюються за критерієм, непридатним до оцінки творчої чи інженерної складової; недостатні кваліфікаційні вимоги до виконавців; демпінг і нерівні умови для державних підприємств; недостатність правових механізмів захисту інтелектуальної власності; відсутність єдиних підходів до ціноутворення; низька управлінська спроможність замовників; встановлення нереалістичних строків виконання робіт.

Закупівлі у сфері просторового планування, проєктування, архітектури, реставрації та інженерно-наукових робіт мають здійснюватися за спеціальними процедурами, що передбачають переважання якісних та кваліфікаційних критеріїв. Доцільно запровадити: процедуру двоступеневих торгів для складних інженерних та містобудівних завдань; конкурси проєктів як пріоритетну форму для вибору концептуальних рішень; переговорну процедуру закупівлі для подальших стадій проєктування за умови наявності охоронюваних авторських прав; уточнення кваліфікаційних вимог до учасників; регулювання аномально низьких цін та посилення антидемпінгового захисту; визначення пріоритетних видів закупівель для сфер з інтелектуальною складовою; захист прав інтелектуальної власності; підвищення спроможності замовників; умови участі державних підприємств у закупівлях; єдина модель ціноутворення при проведенні публічних закупівель; встановлення мінімальних строків виконання інтелектуальних і проєктних робіт відповідно до методичних рекомендацій.

8.19. Компенсаторне регулювання у містобудуванні

З метою врахування повного життєвого циклу об’єкта нерухомості необхідно враховувати можливість компенсації за шкоду, завдану в процесі його експлуатації. У сфері постачання житлово-комунальних послуг компенсаційні механізми передбачені для покриття витрат, пов’язаних із регульованими тарифами, втратами від неотриманих доходів та відновленням майна. Вони, однак, залишаються розрізненими між галузевими актами і потребують узгодження з більш загальними принципами справедливого відшкодування. Функціонально до механізмів компенсаторного регулювання слід віднести і фінансові інструменти договірної відповідальності — штрафи, пені, неустойки. Вони забезпечують баланс інтересів сторін у будівельних, орендних, інвестиційних договорах і формують правове підґрунтя для санкцій у разі порушення зобов’язань. Проте ці інструменти не охоплюють ширший соціальний чи просторовий ефект шкоди або обмеження прав при погіршенні умов проживання або комерційного використання, а також зниження ринкової ціни об’єкта нерухомості внаслідок планування та забудови територій. Для більш ефективного та комплексного врахування цього напряму регулювання правовідносин доцільно дослідити інші варіанти компенсації, які не є грошовими, такі як допомога з переїздом (надання підтримки у пошуку та переїзді до нового житла або місця для ведення бізнесу) або компенсація в натуральній формі (пропонування альтернативної землі, доступу до послуг або інших форм підтримки, які безпосередньо спрямовані на врахування впливу забудови). Серед проблем варто відзначити: відсутність системного підходу у законодавчому регулюванні; невизначеність об'єктів і суб'єктів компенсації; неврегульованість процедур реалізації права на компенсацію; нерозвиненість фінансових інструментів забезпечення компенсацій; відсутність ефективного регулювання відповідальності.

Розробка положень Кодексу в частині компенсаторного регулювання потребує: комплексного узагальнення чинної практики у різних галузях права, уніфікації підходів до визначення підстав, форм і механізмів компенсацій, нормативного узгодження з положеннями Цивільного кодексу, Закону про компенсацію за пошкодження нерухомості, спеціальними законами у сфері ЖКГ, екологічної безпеки, землеустрою, та створення функціонального інституційного каркасу з прозорими процедурами реалізації прав.

8.20. Фінансове забезпечення

Фінансове забезпечення бюджетних програм і залучення приватного капіталу має суттєві відмінності. Суттєвою вадою бюджетного фінансування є його жорстка прив’язка до процедур затвердження та виконання. Це призводить до наступних наслідків: початок надходження коштів не співпадає з передбаченими строками початку виконання проєктних

та будівельних робіт; припинення фінансування прив'язано до завершення календарного року; графік робіт і графік фінансування не узгоджені.

Український ринок фінансування будівництва житла характеризується значною залежністю від коштів кінцевих покупців, що створює високі ризики для останніх. Також необхідно наголосити на відсутності фінансових гарантій як з боку замовника, так і підрядника. В разі банкрутства замовника або підрядника, а також у невиконанні зобов'язань щодо строків фінансування та виконання робіт виникають збитки в інших учасників процесу проєктування і будівництва об'єктів. Джерела покриття зазначених збитків не врегульовані. В Україні досі не набула широкого розповсюдження практика публічно-приватного партнерства за прикладом європейських країн. В Україні склалась доволі розгалужена сфера розроблення документації з просторового планування територій. Крім традиційних проблем ієрархічності та структурованості самої документації подібні проблеми виникають і у сфері фінансового забезпечення цієї сфери діяльності. Не вирішене питання створення та використання цільових фондів органів місцевого самоврядування, кошти з яких можуть спрямовуватися на розвиток місцевої інфраструктури, благоустрій та інші суспільні потреби. Свого часу за наполяганням забудовників з законодавства було вилучено норму про пайову участь. Система законодавства не може забезпечити належні гарантії виконання зобов'язань, взятих сторонами при укладанні угоди. Ризики перекладаються на кінцевого споживача і в разі банкрутства забудовника виникає об'єкт незавершеного будівництва. Практично відсутня система страхування ризиків, а отже і механізмів контролю і повернення втрачених коштів. Потребують удосконалення фінансово-правові моделі співфінансування з різних джерел.

Необхідно забезпечити збалансованість інтересів публічного сектору, бізнесу та фізичних осіб при фінансуванні планування та забудові територій; необхідно розробити механізми подолання проблеми фрагментарності та нестабільності бюджетного планування та фінансування; відповідальність за узгодження бюджетного фінансування з просторовим плануванням, середньо- та довгострокових бюджетних програм покладається на органи місцевого самоврядування під контролем громадськості; слід запровадити обов'язкову прив'язку капітальних видатків до узгоджених містобудівних програм та проєктів.

Слід переглянути наявну нормативну базу та її обмеження (закон про ППП) для врахування специфіки просторового планування та забудови територій; варто проаналізувати особливості фінансування ППП-проєктів у будівництві об'єктів інфраструктури; доцільно передбачити створення цільових фондів органів місцевого самоврядування, які можуть формуватися за рахунок встановленої норми відрахувань від вартості інвестиційного проєкту, коштів, що надходять при застосуванні компенсаторних механізмів, власних коштів місцевих бюджетів за певними цільовими програмами тощо; необхідно чітко визначити роль місцевої влади у залученні інвесторів через відкриті конкурси.

Слід забезпечити контроль і аудит фінансування містобудівної діяльності. Має бути створена система вирішення проблем, пов'язаних з банкрутством девелоперів, відмовою від зобов'язань; підтвердження не менше як 70% наявної спроможності забудовника фінансового забезпечення будівництва до отримання дозволу на виконання робіт (власні кошти, кредитні за гарантійними листами банків, розміщений підтверджений випуск акцій та інших цінних паперів, дозволених законодавством).

Необхідно створити доступну систему для відстеження руху коштів по проєктах просторового планування та забудови територій на основі впровадження цифрової платформи фінансового моніторингу (є-ФінБуд).

Також слід створити спеціальні механізми для особливих територій. Необхідно чітко визначити відповідальність за порушення фінансової дисципліни (недотримання зобов'язань щодо обсягів, строків, порядку фінансування тощо).

8.21. Авторське право у сфері архітектури

Чинний Закон України «Про авторське право і суміжні права» не враховує сучасні виклики в повній мірі та не забезпечує дотримання авторських прав авторів творів архітектори. Існують розбіжності між положеннями Цивільного кодексу України, Закону України «Про авторське право і суміжні права» та Законом України «Про архітектурну діяльність» щодо творів, створених за замовленням. Захист авторського права в рамках законодавства про архітектурну діяльність поширюється не на твори архітектури, а на об'єкти архітектури. Тобто існує дві категорії об'єктів, що потребують захисту інструментами авторського права: твори архітектури та об'єкти архітектури. Це потребує узгодженості. Норми законодавства є суперечливими. В Законі України "Про архітектурну діяльність" немає положення про те, що договір на розробку проєктної документації на будівництво відповідно до положень Цивільного кодексу України відноситься до договорів підряду із спеціальною ліцензією на використання твору. Натомість, існує визначення режиму майнових авторських прав для договорів замовлення, які за своєю природою притаманні замовленню творів образотворчого мистецтва (скульптура, живопис) та літературних творів. Це призводить до різного трактування та використання режиму майнових авторських прав не на користь авторів. Існують розбіжності у визначенні майнових авторських прав на службовий твір. Також законом не визначено, кому належать майнові права у випадку створення твору архітектури (проєкту) до його втілення в об'єкт архітектури.

Необхідно чітко визначити комплекс майнових та немайнових прав авторів творів архітектури, адже це пов'язане з реалізацією творчого потенціалу автора, а також реалізацією економічних прав суб'єктів такого права чи самого автора. Необхідне виділення правових норм стосовно творів архітектури у самостійний цивільно-правовий субінститут – субінститут авторського права на твори архітектури. На рівні закону слід урахувати особливості регулювання питання передачі прав на використання архітектурних рішень проєктної документації, як об'єкту авторських прав, що з огляду на багатостадійний процес його створення, не може повноцінно врегульовуватись поточними положеннями статті 15 Закону України "Про авторське право і суміжні права". Слід передбачити, що замовник твору архітектури набуває право на використання твору архітектури шляхом його відтворення (у вигляді здійснення будівництва), при цьому майнові права належать автору твору архітектури, крім випадків, якщо інше визначено у договорі. Зазначені майнові права на твір архітектури не впливають на право власності на об'єкт архітектури, водночас подальша його зміна, яка передбачає втручання в архітектурне рішення, має здійснюватися з дозволу автора твору архітектури.

8.22. Транспорт

Відсутній єдиний підхід до планування транспортної інфраструктури в межах територій громад, агломерацій та регіонів. Містобудівна документація часто не охоплює транспортну логіку, не враховує екологічні аспекти, потреби маломобільних груп населення, зміни клімату та наслідки війни. Транспортна система переважно зосереджена на автомобілецентричній моделі, що посилює соціально-просторову нерівність і знижує якість міського середовища.

Доцільно закріпити перелік базових принципів транспортної політики, обов'язкових до врахування під час розроблення державної, регіональної та місцевої містобудівної документації. До них належать: сталий розвиток, низьковуглецевість, інклюзивність, інтеграція транспортних мереж, пріоритетність мобільності пішоходів, велосипедистів і громадського транспорту відповідно до принципу піраміди мобільності, розвиток пішохідної і велосипедної мобільності, територіальна рівність. Слід передбачити впровадження планів сталої мобільності (SUMP) як обов'язкового елементу місцевого планування у містах. Крім того, має бути забезпечене нормативне регулювання цифрового

планування транспортної інфраструктури з використанням відкритих даних, геоінформаційних систем та інструментів комп'ютерного транспортного моделювання.

Інституційна система управління транспортом

Доцільно включити положення, що регламентують інституційну взаємодію між транспортними та містобудівними структурами на всіх рівнях. Зокрема, має бути визначено, що всі галузеві транспортні схеми з просторовою прив'язкою підлягають погодженню з Генеральною схемою планування території України та відповідною містобудівною документацією. Повноваження та обов'язки профільних підрозділів мають передбачати: обов'язкове надання цифрових вихідних даних для містобудівного кадастру, застосування єдиної класифікації інфраструктури та узгоджених технічних форматів, а також участь у консультаційних процедурах і міжвідомчій координації при формуванні просторових рішень Генеральної схеми України та іншого рівня містобудівної документації. Окремий транспортний шар у складі Державного Містобудівного кадастру має бути нормативно передбачений незалежно від етапу погодження галузевих схем. До цього шару мають вноситися просторові дані, що дозволяють забезпечити їхню технічну доступність і використання.

Система планування транспорту

Доцільно визначити, що комп'ютерна транспортна модель є обов'язковою складовою документації місцевого рівня, а план сталої мобільності — визнаним видом стратегічної документації, обов'язковим у містах з населенням понад 30 000 осіб або з підвищеним транспортним навантаженням. Такий план є підставою для реалізації проєктів інфраструктури за кошти державного або місцевого бюджету. На основі затвердженої містобудівної документації має розроблятись транспортна схема або план сталої мобільності як окремий вид документації, що деталізує маршрути, режими руху, вузли, етапність реалізації та джерела фінансування. Це дозволить сформувати узгоджену систему планування, в якій просторове зонування, мобільність і транспортна інфраструктура функціонують як єдине ціле.

Типи та ієрархія транспортної документації

Різні типи транспортної документації — комп'ютерні транспортні моделі, схеми маршрутів, плани сталої мобільності, інженерні проєкти — створюються розрізнено, без єдиної логіки підпорядкування. У багатьох громадах відсутні плани мобільності або хоча б комп'ютерна транспортна модель, що унеможливлює обґрунтоване планування і призводить до технократичного підходу. З іншого боку, проєкти реконструкції вулиць або інженерні рішення реалізуються без перевірки на відповідність генеральному плану або іншим документам просторового розвитку, не інтегруються до цифрових кадастрів і не відображають логіки мобільності громади.

Структурована система типів транспортної документації має забезпечувати як вертикальну узгодженість (між державним, регіональним і місцевим рівнями), так і горизонтальну інтеграцію з містобудівним плануванням, цифровими системами, бюджетним прогнозуванням і екологічним регулюванням. Необхідно нормативно закріпити План сталої міської мобільності (SUMP) як документа стратегічного рівня, що деталізує рішення генерального плану й базується на комп'ютерному транспортному моделюванні. доцільно визначити систему типів транспортної документації з чітким функціональним поділом: стратегічні документи (транспортна частина Генеральної схеми планування території України, регіональні схеми мобільності, SUMP), аналітичні моделі

(комп'ютерне транспортне моделювання), операційні документи (схеми маршрутів, картографічні рішення), інженерна проєктна документація.

Класифікація видів транспорту та інфраструктури

В Україні відсутній єдиний підхід до класифікації транспорту та транспортної інфраструктури, який був би узгоджений із системою містобудівної документації. Транспорт у містобудівному плануванні розглядається переважно як сукупність вуличко-дорожньої мережі або як додаток до технічної інфраструктури, без належного відображення складних зв'язків між видами мобільності, їх просторовою логікою, пропускною спроможністю та інклюзивністю.

У межах Кодексу доцільно передбачити впровадження єдиної класифікації транспорту та транспортної інфраструктури, яка дозволить системно включати транспортний компонент у планувальні документи на державному, регіональному та місцевому рівнях.

Стандарти та вимоги до транспортного середовища

В Україні відсутня уніфікована система стандартів, що забезпечує комфортне, безпечне, кліматично стійке та інклюзивне транспортне середовище. Вимоги до транспортного середовища не інтегровані як обов'язкова складова містобудівної документації, а наявна нормативна база не забезпечує адаптацію до потреб маломобільних груп населення, викликів зміни клімату, інноваційних технологій і воєнної мобільності.

У Кодексі має бути передбачено встановлення єдиної системи стандартів для транспортного середовища, яка охоплює вимоги до безпечного, доступного, комфортного, інклюзивного та кліматостійкого простору. Ці стандарти мають бути обов'язковими для врахування при формуванні містобудівної документації всіх рівнів, узгоджуватись із принципами сталої мобільності та містити цифрові шаблони для перевірки відповідності у процесі погодження. Особливу увагу слід приділити вимогам до облаштування громадського простору, вулиць, перехресть, зупинок, переходів, велоінфраструктури, інтермодальних вузлів та озеленення як компонентів єдиної міської тканини. Крім того, необхідно передбачити створення окремого шару транспортного середовища у складі Державного Містобудівного кадастру.

Міжнародна інтеграція та транскордонна мобільність

Сьогоднішній стан транскордонної інфраструктури України характеризується фрагментарністю, незавершеністю логістичних коридорів, відсутністю сучасних пунктів пропуску, нестачею мультимодальних вузлів і низькою якістю під'їзних шляхів до кордону. Через війну зруйновано або перевантажено критичні ділянки транспортної мережі, зросло навантаження на західні переходи, порушено узгодженість із національними планами розвитку прикордонних регіонів. Наявні транспортні документи не містять механізмів співпраці з прикордонними громадами, не враховують специфіки прикордонних зон, а також не містять цифрових шарів транскордонного значення в містобудівному кадастрі.

У Кодексі має бути передбачене нормативне визнання транскордонної мобільності як складової державної транспортної політики. Необхідно закріпити вимогу про відображення транскордонних маршрутів, вузлів, логістичних хабів і пунктів пропуску у складі містобудівної документації державного та регіонального рівнів. Доцільно передбачити, що після створення окремого транспортного шару в межах Державного містобудівного кадастру в його структурі має бути передбачений підшар транскордонної мобільності — як інструмент просторової координації з транспортними документами суміжних держав та підтримки міжнародної співпраці.

Фінансування та економіка транспорту

В Україні відсутній єдиний інтегрований підхід до економіки транспорту, а фінансування у більшості випадків не узгоджується з індикативними планами розвитку чи просторовим плануванням територій.

У Кодексі має бути визначено, що фінансування транспортної інфраструктури є інструментом реалізації транспортної політики і просторового планування, а не лише бюджетним процесом. Необхідно встановити принципи прозорості, конкурсності, узгодженості з документацією з просторового розвитку. Передбачити вимоги до програмно-цільового методу, індикативного прогнозування витрат, а також можливість використання механізмів партнерства, інвестиційних фондів та доходів від регулювання транспортного попиту. Також необхідно передбачити конкурсні механізми державної підтримки проєктів з розвитку міського та регіонального транспорту, зокрема на оновлення інфраструктури, впровадження безбар'єрності, цифровізації, розвиток сталої мобільності.

Інновації, цифровізація та інтеграція

Кодекс має зафіксувати, що цифровізація транспорту є обов'язковим елементом реалізації транспортної політики, а розроблення транспортної документації — як на державному, регіональному, так і на місцевому рівнях — має супроводжуватись формуванням цифрової моделі з обов'язковим зберіганням і передачею до геоінформаційних систем та цифрових геопорталів. Органи місцевого самоврядування зобов'язані вести цифровий реєстр маршрутів, інфраструктури, зон паркування, засобів громадського транспорту та показників мобільності, з відкритим доступом у стандартизованому форматі. Такі реєстри мають застосовуватись як джерело даних для стратегічного планування, інвестиційного аналізу та підготовки містобудівної документації, а також забезпечувати сумісність цифрових рішень у межах єдиного інформаційного простору. У зв'язку з цим, Кодекс має також визначити порядок просторової та цифрової інтеграції транспортних даних у систему містобудівного кадастру. У межах Державного містобудівного кадастру має бути створено окремий транспортний шар, який накопичує, візуалізує та забезпечує доступність просторових даних про інфраструктуру, маршрути, потоки, зони обслуговування та паркування. Цей шар має бути сумісним з іншими реєстрами, підтримувати стандартизовані формати даних і бути доступним для проєктувальників транспортної та містобудівної документації державного, регіонального та місцевого рівнів.

Регулювання якості транспортного проєктування

У більшості випадків транспортні проєкти проходять експертизу як суто технічні рішення, без аналізу функціонального навантаження на територію, доступності або мобільнісного впливу. Рішення приймаються ізольовано від просторової структури населених пунктів, без прогнозування потоків мобільності, без урахування кліматичних викликів, воєнних загроз, демографічних зрушень чи змін у землекористуванні.

У Кодексі має бути закріплена система гарантій якості транспортного проєктування, заснована на принципах аналітичної обґрунтованості, міждисциплінарності, відкритості та відповідності стратегії розвитку територій. Необхідно передбачити обов'язкову оцінку транспортного проєктування на територіях із значним просторовим або демографічним навантаженням, яка має включати моделювання трафіку, аналіз поточного та прогнозованого попиту, оцінку впливу на довкілля, безпеку, доступність, сталу мобільність і соціальну справедливість.

Екологічний перехід у транспортному плануванні

На практиці транспортні рішення в Україні і далі базуються на принципі максимізації пропускної спроможності, без належного врахування викидів, забруднення повітря, шумового впливу чи мікрокліматичних ефектів. У складі містобудівної документації відсутні обов'язкові розділи з розрахунками вуглецевого сліду або сценаріями декарбонізації. Органи місцевого самоврядування не наділені повноваженнями впроваджувати зони з низькими викидами, адаптувати транспортне середовище до кліматичних змін чи використовувати зелену інфраструктуру у проєктних рішеннях. Моніторинг стану довкілля здійснюється фрагментарно, без цифрової інтеграції в містобудівні інформаційні системи.

З огляду на це, у змісті містобудівної документації державного, регіонального та місцевого рівнів слід передбачити розділ екологічної оцінки транспортних рішень, який включає обґрунтування викидів парникових газів, вплив на якість повітря, рівні шуму, зміни мікроклімату, показники зелених насаджень та інші релевантні чинники. План сталої мобільності має бути включений до системи документації з просторового планування з визначеним складом, методикою розроблення та порядком затвердження. Усі дані про екологічні характеристики транспортного середовища мають інтегруватися до Державного містобудівного кадастру як частина цифрового моніторингу. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо впровадження екологічного регулювання транспортного середовища потребують нормативного врегулювання в законодавстві про містобудівну діяльність, охорону довкілля та стратегічну екологічну оцінку. Доцільно оновити відповідні положення профільних законів, а також затвердити методику розрахунку вуглецевого сліду транспортних проєктів і структуру Плану сталої мобільності на рівні центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері транспорту і містобудування.

8.23. Цивільний захист

Серед проблем варто відзначити: відсутність чіткого врегулювання та непрозорість процедур, пов'язаних з отриманням інформації (вихідних даних) з цивільного захисту — розпорядником переважної частини відповідної інформації є ДСНС та/або її територіальні органи. Разом з цим, надання частини необхідної інформації не належить до повноважень ДСНС, оскільки її розпорядниками є місцеві органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування. Останні, на жаль, на сьогодні або не мають у своєму штаті фахівців відповідних рівня та професійної підготовки, або не мають у повному обсязі необхідної інформації з цивільного захисту. Це призводить до корупційних ризиків. Відсутність чіткої та прозорої процедури видачі ДСНС (її територіальними органами) інформації з цивільного захисту, форми запиту та/або вичерпного переліку даних, що мають подаватися заінтересованими особами для отримання цієї інформації, може використовуватися для штучного затягування процесу, надання формальної відмови або вимагання неправомірної вигоди. Непрозорість внутрішніх процесів в територіальних органах ДСНС створюють атмосферу невизначеності. З іншого боку, повноваження здійснення контролю за впровадженням вимог ІТЗ ЦЗ у містобудівній та проєктній документації належить виключно до повноважень органів ДАБК. Разом з цим зазначені органи не мають у своєму складі необхідних фахівців. Також необхідно відзначити тривалість процедури отримання інформації з цивільного захисту; проблеми використання для видачі інформації (вихідних даних) з цивільного захисту електронного кабінету ЄДЕССБ, недостатній контроль при будівництві; проблеми з відповідальністю учасників процесу; неузгодженість та прогалини в законодавстві тощо.

Необхідно впровадити радикальну оптимізацію та диференціацію процедур — поглибити диференціацію обсягів впровадження вимог ІТЗ ЦЗ залежно від класу наслідків, функціонального призначення та виду будівництва: відкоригувати перелік об'єктів, проєктна документація на будівництво яких повинна включати розділ ІТЗ ЦЗ, спростивши його та усунувши дублювання норм. Визначити обсяги впровадження вимог ІТЗ ЦЗ

залежно від видів будівництва (нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту). Встановити випадки, у разі настання яких розробка розділу ІТЗ ЦЗ може не передбачатися, наприклад під час чистої реставрації (без пристосування об’єктів для громадських потреб), під час капітального ремонту (за винятком капітального ремонту об’єктів фонду ЗСЦЗ). Встановити чітку та прозору процедуру видачі ДСНС (її територіальними органами) інформації (вихідних даних) з цивільного захисту, форму запиту та/або виключний перелік даних, які заінтересовані особи мають надати для цього. Необхідно впровадити максимальну цифровізацію та інтелектуалізацію ЄДЕССБ; запровадити принцип «мовчазної згоди» для певних етапів/категорій об'єктів: у разі якщо орган ДСНС у встановлений термін не надав висновку, вважається що зауваження до відповідної проєктної документації відсутні. Це стимулюватиме дотримання строків, проте потребує ретельного визначення сфер застосування для уникнення ризиків безпеці; визначити чітку процедуру взаємодії ДСНС, її територіальних органів зі структурними підрозділами з питань цивільного захисту місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування; чітке визначення відповідальності всіх учасників; забезпечити узгодженість норм різних актів законодавства, насамперед законодавства, що діє у сфері містобудування, із законодавством, що діє у сфері цивільного захисту. Запровадити розроблення окремої схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту відповідно до вимог та у порядку розроблення, визначеному центральним органом виконавчої влади, який забезпечує формування державної політики у сфері цивільного захисту. Схему інженерно-технічних заходів цивільного захисту (в мирний час і в особливий період) використовувати, як вихідні дані для розроблення документації з просторового планування на місцевому рівні. Впровадити принципи безпекового планування при просторовому плануванні населених пунктів у Державній політиці в сфері просторового планування та будівництва, зокрема, пріоритетну морфологію забудови, висотність будівель і споруд, жовті лінії, шляхи евакуації, принцип розосередження населення тощо. Запровадити нові принципи цивільного захисту в містобудуванні.

8.24. Цифровізація

Серед проблем варто відзначити: відсутність інтегрованої цифрової архітектури — цифровізація містобудування в Україні просувається через окремі ініціативи, які часто розробляються ізольовано. Відсутній єдиний фреймворк або архітектура цифрових рішень; низький рівень інтероперабельності та стандартизації; відсутність єдиного класифікатора об’єктів і ресурсів — в Україні досі не запроваджено єдиної національної системи класифікації будівельних об'єктів, матеріалів, робіт та ресурсів, яка могла б використовуватися у BIM-моделюванні, проєктних рішеннях, кошторисних розрахунках і державному обліку; недостатня узгодженість цифрових систем з чинною нормативною базою; розрив між державними і місцевими ініціативами; відсутність відповідальності за наповнення і оновлення даних; слабка інтеграція цифрових інструментів з усім життєвим циклом об'єкта; невизначеність у розподілі прав і доступу до цифрових ресурсів; низька цифрова компетентність і кадровий дефіцит; недостатній рівень захищеності як персональних даних так і основних цифрових ресурсів.

Необхідно сформувати єдину логічну архітектуру цифрових рішень у сфері містобудування, що поєднуватиме ГІС, BIM, кадастрову та дозвільну інформацію. Архітектура має враховувати принцип модульності, інтероперабельності та поступової інтеграції існуючих систем. Запровадити національні стандарти інтероперабельності — розробити і затвердити відкриті формати обміну даними, протоколи взаємодії систем і єдину методологію для сумісного використання ГІС та BIM у проєктуванні, будівництві й експлуатації. Створити єдиний національний класифікатор — прийняти нормативно-правовий акт про класифікатор будівельних об’єктів, робіт, матеріалів і ресурсів на основі міжнародного досвіду (наприклад, CCI, IFC). Класифікатор має бути програмно

нейтральним та застосовуватись обов'язково у державних закупівлях і публічних інвестиційних проєктах. Гармонізувати законодавство з цифровими підходами. Закріпити дворівневу модель цифрової взаємодії, коли громади формують первинні дані та працюють у власних системах, а державна платформа забезпечує накопичення, архівацію і доступ. Передбачити державну підтримку для цифровізації громад через субвенції або інструменти спільного адміністрування. Запровадити механізми контролю за дотриманням вимог до внесення та оновлення даних у НІГД і містобудівних системах. Передбачити адміністративну відповідальність для державних і приватних держателів за ігнорування обов'язків щодо оновлення цифрової інформації та захист інформації. Забезпечити нормативну прив'язку цифрової моделі об'єкта до всіх етапів його існування. Визначити у законодавстві поняття власності, адміністрування і доступу до цифрової містобудівної інформації. Забезпечити публічність і прозорість даних з чітким розмежуванням прав на редагування, використання, архівацію. Розробити і реалізувати державну програму цифрової підготовки кадрів для громад і ОМС. Створити цифровий страховий фонд містобудівної і проєктної документації з врахуванням норм Закону "Про Національний архівний фонд та архівні установи". Створити систему інтеграції інженерного і транспортного планування до містобудівної документації всіх рівнів. Використання технологій «розумного міста». Цифрові моделі будівництва і експлуатації житла мають розвиватися як єдиний інформаційний простір. Слід передбачити включення розділу "Культурна спадщина" у загальну систему "Дія".

8.25. Представлення України на міжнародних заходах, присвячених архітектурі

Наразі ані законодавчо, ані на рівні підзаконних актів не визначено процедури відбору кураторів павільйонів України на міжнародних майданчиках, присвячених архітектурі і просторовому плануванню, таких, як Венеційське бієнале з архітектури, інших. В попередні роки як комісар, так і куратор відбирався в непрозорий спосіб, що призводило до численних скандалів і непорозумінь, низької якості проєктних рішень українського павільйону, а також не сприяло міжнародному іміджу України. На відміну від мистецького бієнале Порядку відбору куратора для архітектурних подій не розроблено.

В кодексі необхідно встановити, що центральний орган виконавчої влади, який відповідає за формування і реалізацію державної політики в сфері архітектури, призначає комісара від України для участі у міжнародному заході. Комісар є відповідальним за організацію і проведення конкурсу на визначення куратора (-ів) або резидентів українського павільйону. Встановити, що порядок організації та проведення конкурсу на визначення куратора (-ів) або резидентів українського павільйону на міжнародному майданчику (заході) встановлюється Кабінетом Міністрів України із обов'язковим погодженням саморегулівних організацій в сфері архітектури. Проект такого порядку підлягає громадському обговоренню. Встановити, що фінансування представлення України на міжнародному майданчику здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, міжнародної грантової допомоги.

9. Орієнтовна структура Кодексу

Кодекс просторового планування та забудови територій України

Преамбула

Цей Кодекс розробляється у відповідності до принципів сталого розвитку ЄС, Цілей сталого розвитку, Нового міського порядку денного з метою створення добре

функціонуючого, сталого та рівноправного міського середовища через інструменти гнучкого землекористування, компактного та зв'язаного міського розвитку, партисипативного планування, багаторівневого управління та ефективної інституційної координації, узгодженої ієрархії просторових планів, ефективної вуличної мережі, екологічної та соціальної справедливості та сталого розвитку.

Розділ І. Засади просторового планування та забудови

Глава 1. Загальні положення

Стаття 1. Предмет регулювання та сфера дії Кодексу

Стаття 2. Визначення понять

Стаття 3. Державна та місцева політика в сфері просторового планування та забудови

Стаття 4. Законодавство про просторове планування та забудову територій**.**

Стаття 5. Загальні принципи просторового планування та забудови територій.

- Екологічність.
- Безбар'єрність.
- Соціальна рівність.
- Компактність розселень.
- Збереження культурної спадщини.
- Забезпечення критичною, соціальною, інженерною інфраструктурою поселень.
- Стала мобільність.
- Циркулярна економіка.

Глава 2. Життєвий цикл об'єкта будівництва і процедури

Стаття 1. Життєвий цикл будівництва

Глава 3. Суб'єкти публічно–будівельних відносин

Стаття 1. Суб'єкти публічно-будівельних відносин.

Стаття 2. Повноваження, права і обов'язки суб'єктів

Стаття 3. Юридичні особи публічного права

частина перша. Верховна Рада України

частина 2. Органи виконавчої влади, АР Крим

пункт 1. Орган державного та ринкового нагляду

пункт 2. Уповноважені органи містобудування та архітектури

пункт 3. уповноважені органи архітектурно-будівельного контролю

пункт 4. Головні архітектори

частина друга. Інші юридичні особи публічного права (зокрема, науково-дослідні установи)

частина третя. Органи місцевого самоврядування

частина четверта. Науково-дослідні інституції

частина п'ята. Саморегулівні організації в сфері просторового планування та забудови територій.

Стаття 4. Юридичні особи приватного права

частина перша. Інвестори

частина друга. Замовники

частина третя. Проєктувальники

частина четверта. Підрядники на будівельні роботи

частина п'ята. Страхові організації

Стаття 5. Громадські об’єднання та фізичні особи

Стаття 6. Інші суб’єкти
Частина перша. Архітектурно-містобудівні ради

Розділ ІІ Просторове впорядкування / Право просторового впорядкування
Глава 4. Поняття і види просторового впорядкування (землевпорядкування)
Стаття 7. Поняття просторового впорядкування
Стаття 8. Документація з просторового впорядкування
Стаття 9. Доступ до професії відповідальних осіб, пов’язаних із розробленням документації з просторового впорядкування (землевпорядкування).
Стаття 10. Процедури

Розділ ІІІ Просторове планування
Глава 5. Зміст просторового плануванн
Стаття 11. Інструменти просторового планування
Стаття 12. Зв’язок документації з просторового планування із регіональним розвитком.
Стаття 13. Доступ до професії відповідальних осіб, пов’язаних із розробленням документації з просторового планування
Стаття 14. Процедури розроблення, прийняття, затвердження, внесення змін і доповнень актів планування.

Глава 6. Процедури просторового планування
Стаття 15. Розроблення, прийняття, затвердження, внесення змін, оновлення, коригування документації просторового планування на державному рівні.
частина перша. Органи державної влади — замовники документації з просторового планування на державному рівні.
частина друга. Замовлення документації просторового планування на державному рівні.
частина третя. Вихідні дані
частина четверта. Формування Технічного завдання
Частина п’ята. Формування публічних інтересів
частина шоста. Розроблення документації
частина сьома. Погодження документації
частина восьма. Експертиза
частина дев’ята. Участь громадськості
частина десята. Роль Архітектурно-містобудівних рад
частина одинадцята. Затвердження документації
частина дванадцята. Внесення змін, оновлення, коригування документації.
частина тринадцята. Моніторинг розроблення документації з просторового планування на державному рівні.

Стаття 16. Розроблення, прийняття, затвердження, внесення змін оновлення, коригування документації з просторового планування на регіональному рівні.
частина перша. Органи місцевої влади — замовники документації з просторового планування на регіональному рівні.
частина друга. Замовлення документації просторового планування на регіональному рівні.

частина третя. Вихідні дані
частина четверта. Формування Технічного завдання
частина п’ята. Формування публічних інтересів
частина шоста. Розроблення документації
частина сьома. Погодження документації
частина восьма. Експертиза
частина дев’ята. Участь громадськості
частина десята. Роль Архітектурно-містобудівних рад
частина одинадцята. Затвердження документації
частина дванадцята. Внесення змін, оновлення, коригування документації.
частина тринадцята. Моніторинг розроблення документації з просторового планування на регіональному рівні.

Стаття 17. Розроблення, прийняття, затвердження, внесення змін і доповнень документації просторового планування на місцевому рівні.
частина перша. Органи місцевого самоврядування — замовники документації з просторового планування на місцевому рівні.
частина друга. Замовлення документації просторового планування на місцевому рівні.
частина третя. Вихідні дані
частина четверта. Формування Технічного завдання
Частина п’ята. Формування публічних інтересів
частина шоста. Розроблення документації
частина сьома. Погодження документації
частина восьма. Експертиза
частина дев’ята. Участь громадськості
частина десята. Роль Архітектурно-містобудівних рад
частина одинадцята. Затвердження документації
частина дванадцята. Внесення змін, оновлення, коригування документації.
частина тринадцята. Моніторинг розроблення документації з просторового планування на місцевому рівні.

Стаття 18. Інші акти планування
частина перша. Галузеві схеми

Розділ IV. Ревіталізація урбанізованих територій та комплексна реконструкція житла.
Глава 7. Ревіталізація урбанізованих територій
Стаття 19. Сутність і поняття ревіталізації територій
Стаття 20. Суб’єкти та об’єкти ревіталізації територій.
Стаття 21. Процедури ревіталізації урбанізованих територій

Глава 8. Комплексна реконструкція застарілого житла
Стаття 22. Сутність і поняття комплексної реконструкція застарілого житла
Стаття 23. Суб’єкти та об’єкти комплексної реконструкції застарілого житла
Стаття 24. Процедури комплексної реконструкції застарілого житла

Розділ V. Будівельна нормотворчість
Глава 9. Нормативно–правне впорядкування відносин у публічно–будівельній галузі
Стаття 25. Законодавство України у публічно–будівельній галузі

Стаття 26. Технічне регулювання в сфері просторового планування та будівництва

Стаття 27. Нормативно–правні акти у публічно–будівельній галузі

частина перша. Акти у сфері просторового планування та забудови органів виконавчої влади

частина друга. Акти у сфері просторового планування та забудови органів місцевого самоврядування

пункт 1.. Правила забудови населеного пункту

…

Розділ VI. Науково-технічна діяльність в сфері просторового впорядкування (землевпорядкування)

Стаття 28. Землевпорядне проєктування.

Стаття 29. Особливості відведення земельних ділянок на урбанізованих територіях

Розділ VII. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб

Стаття 30. Процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб

Розділ VIII. Вишукувальна діяльність для будівництва

Стаття 31. Види інженерних вишукувань для будівництва.

Стаття 32. Процедури інженерних вишукувань

Розділ IX. Археологічний супровід та нагляд при просторовому плануванню та забудові

Стаття 33. Археологічний супровід при розробці документації з просторового планування та землевпорядкування.

Стаття 34. Археологічний супровід та нагляд при будівництві.

Стаття 35. Процедури.

Розділ X. Архітектурна діяльність

Глава 10 Організація архітектурної діяльності

Стаття 36. Суб’єкти архітектурної діяльності

Стаття 37. Саморегулівна організація в сфері архітектурної діяльності

Стаття 38. Доступ до професії виконавців робіт, пов’язаних зі створенням об’єктів архітектури

Стаття 39. Архітектор-консультант

Стаття 40. Права та обов’язки суб’єктів архітектурної діяльності

Глава 11. Розроблення проєктної документації

Стаття 41. Права та обов’язки замовників та розробників проєктної документації

Стаття 42. Вимоги до проєктної документації: екологічні вимоги при проєктуванні (ОВД), вимоги щодо енергоефективності, вимоги до бербар’єрності об’єктів будівництва, інші вимоги.

Стаття 43.Види архітектурного проєктування

Стаття 44. Стадії архітектурного проєктування

Стаття 45. Склад та зміст проєктної документації.

Стаття 46. Вихідні дані для проєктування

Стаття 47. Процедури розроблення, коригування, погодження та затвердження проєктної документації

Стаття 48. Участь громадськості

Стаття 49. Відповідальність архітекторів
Стаття 50. Професійне страхування

Розділ XI. Наукова діяльність в сфері просторового планування та забудови території
Глава 12. Сутність і види наукової діяльності в сфері просторового планування та забудови територій.
Стаття 51. Законодавство щодо наукової діяльності у сфері просторового планування і забудови територій
Стаття 52. Особливості здійснення наукової діяльності у просторовому плануванні і будівництві

Розділ XII Науково-проєктна діяльність
Стаття 53. Поняття і види науково–проєктної діяльності
Стаття 54. Вихідні дані для розроблення науково-проєктної документації на реставрацію, консервацію, музеєфікацію, ревіталізацію, реваloризацію об'єктів культурної спадщини.
Стаття 55. Наукові дослідження
Стаття 56. Процедури розроблення науково-проєктної документації на реставрацію, консервацію, музеєфікацію, ревіталізацію, реваloризація об'єктів культурної спадщини

Розділ XIII. Будівництво
Глава 13. Науково-технічна діяльність в сфері виробництва будівельних матеріалів

Глава 14. Процедури у будівництві
Стаття 57. Будівництво та його види
Стаття 58. Екологічні вимоги
Стаття 59. Доступ до професії відповідальних виконавців.
Стаття 60. Інженер-консультант
Стаття 61. Дозвільні процедури в будівництві.
Стаття 62. Авторський нагляд при будівництві
Стаття 63. Технічний нагляд при будівництві
Стаття 64. Науковий супровід при будівництві

Розділ XIV. Будівельні матеріали і вироби
Стаття 65. Сертифікація будівельних матеріалів та виробів
Стаття 66. Ринковий нагляд

Глава 15 Державний архітектурно–будівельний контроль
Стаття 67. Поняття і зміст державного архітектурно–будівельного контролю частина перша. Об'єкти, суб'єктидержавного архітектурно–будівельного контролю частина друга. Повноваження суб'єктів, заходи впливу.

Розділ XV. Реставрація об'єктів культурної спадщини
Стаття 68. Сутність і поняття реставрації об'єктів культурної спадщини
Стаття 69. Доступ до професії відповідальних виконавців.
Стаття 70. Реставратор-консультант.
Стаття 71. Процедури при реставраційній діяльності

Розділ XVI. Отримання сертифікату готовності об’єкта до експлуатації.

Стаття 72. Технічна інвентаризація

Стаття 73. Процедури при технічній інвентаризації

Стаття 74. Паспорт об’єкту нерухомості

Стаття 75. Сертифікат енергоефективності об’єкту

Розділ XVII. Використання і догляд за об'єктами нерухомості (експлуатація)

Глава 16. Експлуатація об'єктів нерухомості

Стаття 76. Поняття і види експлуатації об'єктів нерухомості

Стаття 77. Процедури при перепланування

Стаття 78. Процедури при поточному ремонті

Стаття 79. Процедури при капітальному ремонті

Стаття 80. Процедури при реконструкції

Стаття 81. Технічний огляд об’єкту нерухомості

Розділ XVIII. Демонтаж і утилізація об’єктів нерухомості

Глава. 17 Демонтаж і утилізація

Стаття 82. Процедури демонтажу і утілізації

Стаття 83. Управління будівельними відходами.

Розділ XIX. Благоустрій

Стаття 84. Діяльність з благоустрою.

Стаття 85. Об’єкти благоустрою.

Стаття 86. Проєктування об’єктів благоустрою. Процедури

Стаття 87. Будівництво комплексних об’єктів благоустрою. Процедури.

Розділ XX. Тимчасові споруди для ведення підприємницької діяльності

Стаття 88. Регулювання розміщення тимчасових споруд для ведення підприємницької діяльності

Розділ XXI Системи створення, обробки і зберігання даних

Глава 18. Загальні вимоги до цифрових систем

Стаття 89. Основні види та формати даних у просторовому плануванні та забудові територій

Стаття 90. Вимоги до систем обробки інформації

Стаття 91. Сфери застосування цифрових та інших даних (паперові, фото інші)

Стаття 92. Об’єкти і суб’єкти цифрових систем, їх ієрархія, права та обов’язки

Стаття 93. Основні вимоги до використання ГІС та BIM технологій, їх взаємодія. Вимоги до інтеграції з іншими інформаційними системами

Стаття 94. Кадастр, структура та основні вимоги

Глава 19. Застосування цифрових систем

Стаття 95. Особливості застосування ГІС у просторовому плануванні

Стаття 96. Особливості застосування BIM у забудові територій

Стаття 97. Єдина державна електронна система у сфері будівництва

Стаття 98. Вимоги до цифрових систем в плануванні та забудові територій

Стаття 99. Процедури використання цифрового простору

Стаття 100. Класифікатори та бази даних

Розділ XXII. Особливості землекористування, проєктування і будівництва певних об'єктів будівництва

Глава 19. Об'єкти будівництва Збройних сил України

Стаття 101. Особливості будівництва об'єктів Збройних сил України та об’єктів оборони та цивільного захисту.

Глава 20. Об’єкти критичної інфраструктури

Стаття 102. Особливості будівництва об'єктів критичної інфраструктури

Розділ XXIII. Цінове регулювання

Стаття 103. Законодавче забезпечення цінового регулювання у просторовому плануванні та забудові територій

Стаття 104. Об’єкти і суб’єкти цінового регулювання у будівництві

Стаття 105. Особливості формування цін, їх застосування у будівництві та контроль

Стаття 106. База ціноутворення та поправочні коефіцієнти

Стаття 107. Узгодження ціноутворення і бухгалтерського обліку

Стаття 108. Принципи індексації

Стаття 109. Застосування BIM для визначення ціноутворення життєвого циклу об’єкта нерухомості

Стаття 110. Системи цінового моніторингу і аудиту

Розділ XXIV. Нагляд у просторовому плануванні та будівництві

Глава 21. Державний архітектурно–будівельний нагляд

Глава 22. Моніторинг забудови територій.

Стаття 111. Поняття і зміст державного архітектурно–будівельного нагляду

Стаття 112. Об’єкти і суб’єкти державного архітектурно-будівельного нагляду

Стаття 113. Повноваження суб’єктів і заходи впливу.

Розділ XXV. Особливості страхування у сфері просторового планування та забудови територій

Стаття 111. Законодавче регулювання ринку страхових послуг

Стаття 115. Види страхових послуг у будівництві

Стаття 116. Об’єкти і суб’єкти страхування

Стаття 117. Особливості застосування міжнародного права у будівництві

Стаття 118. Сфера застосування страхування професійної відповідальності фахівців

Стаття 119. Наслідки відмови укладання договорів про страхування

Стаття 120. Вимоги до договорів перестрахування у будівництві

Розділ XXVI. Правовий захист та відповідальність держави

Глава 22. Моніторинг територій, збереження та відновлення

Стаття 121. Зміст і процедури відновлення.

Глава 23. Оскарження рішень у сфері просторового планування та забудови територій

Стаття 122. Врегулювання спорів за участі саморегулівних організацій
Стаття 123. Адміністративне оскарження
Стаття 124. Процедури примирення
Стаття 125. Медіація
Стаття 126.Оскарження до суду

Розділ XXVII. Цивільний захист
Стаття 127. Цивільний захист в просторовому плануванні
Стаття 128. Цивільний захист в проєктуванні і будівництві.

Розділ XXVIII. Відповідальність за правопорушення в сфері просторового планування та забудови територій.

Розділ XXIX. Застосування законодавства про просторове планування та забудову територій в особливий період

Розділ XXX. Прикінцеві і перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності з _____.

2. Внести зміни до таких законів України:

1) Закону України «Про архітектурну діяльність» (Відомості Верховної Ради України, 1999, № 31, ст. 246 із наступними змінами).

2) у Законі України «Про охорону археологічної спадщини» (Відомості Верховної Ради України, 2013 р., № 32, ст. 409 із наступними змінами);

4) у Законі України “Про Кабінет Міністрів України” ();

5) у Законі України “Про центральні органи виконавчої влади” ();

6) у Законі України «Про Раду міністрів Автономної Республіки Крим» ();

7) у Законі України “Про місцеві державні адміністрації” ();

8) у Законі України “Про військово-цивільні адміністрації” ();

9) у Законі України “Про місцеве самоврядування в Україні” ();

10) у Законі Укрхїни “Про охорону культурної спадщини”();

11) у Законі України “Про землеустрій”();

12) у Законі України “Про інвестиційну діяльність”();

13) у Законі України “Про національну інфраструктуру геопросторових даних”();

14) у Законі України “Про органи самоорганізації населення”();

15) у Законі України “Про авторське право та суміжні права”();

16) у Законі України “Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність”();

17) у Законі України “Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах”();

18) у Законі України “Про державний земельний кадастр”();

19) у Законі України “Про управління відходами”();

20) у Законі України “Про засади державної регіональної політики”();

21) Кодекс Цивільного захисту України ();

3. Кабінету Міністрів України:

1) протягом 12 місяців з дня опублікування цього Кодексу подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо приведення законодавчих актів України у відповідність із цим Законом;

2) протягом 18 місяців з дня опублікування цього Кодексу вжити заходів щодо прийняття та/або оновлення нормативних актів органів виконавчої влади, що випливає з цього Закону, забезпечивши набрання ними чинності одночасно з набранням чинності цим Законом.

4. Кабінету Міністрів України через 24 місяці з дня набрання чинності цим Законом поінформувати Верховну Раду України про стан виконання цього Кодексу.

Окремим законопроєктом подати

Проєкт Закону України “Про внесення змін до Закону “Про публічні закупівлі” про особливості здійснення публічних закупівель у просторовому плануванні і забудові територій”

Додаток № 1. Результати публічних консультацій (етап написання Концепції Кодексу)

1. АНАЛІЗ ВІДПОВІДНИХ СУСПІЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА СТАНУ ЇХ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІЗ ЗАЗНАЧЕННЯМ ПЕРЕЛІКУ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ, ЯКИМИ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ЇХ ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

1. АНАЛІЗ ВІДПОВІДНИХ СУСПІЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА СТАНУ ЇХ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІЗ ЗАЗНАЧЕННЯМ ПЕРЕЛІКУ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ, ЯКИМИ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ЇХ ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ.	**1.**
Сфера містобудування охоплює дві великих сфери діяльності з 1) ***просторового планування*** та 2) ***будівництва,*** що включають: проєктування, будівництво, експлуатацію об’єктів нерухомості і їхню ліквідацію.	

1.1 Державна та місцева політика в сфері містобудування

1.1 Державна та місцева політика в сфері містобудування	**1.1.**
Містобудування (містобудівна діяльність) — це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури (стаття 1 Закону України "Про основи містобудування").	**1.1-1**
Актуальність питань, пов'язаних із містобудуванням сьогодні дуже висока з огляду на значні руйнації, потребу у відновленні, намірів України до вступу в ЄС, також зміною суспільних настроїв, пов'язаних із демократизацією суспільства, процесами децентралізації, осмисленням національної ідентичності, російсько-українською війною.	**1.1-2**
Кодифікація містобудівного законодавства має на меті комплексний аналіз і перегляд законодавства в сфері містобудування, усунення прогалин, неточностей, повторів, та створення кодифікованого акту в сфері містобудування — ***Кодексу просторового планування та забудови (Містобудівного кодексу України)***, далі — Кодексу.	**1.1-3**
Поняття ***«політика у сфері містобудування»*** в законодавстві України згадується виключно в аспекті назви профільного міністерства — «центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування», хоча це поняття має стати важливим дороговказом для її реалізації. Визначення основних засад внутрішньої та зовнішньої політики Конституцією України покладається на Верховну Раду України. В розвинених країнах світу (країни Європи, Великобританія, США) існує окремий документ ***«Державна політика в сфері містобудування»,*** який чітко вказує на основні напрямки державної політики в сфері містобудування і є базисним для подальшої законотворчої роботи та технічного регулювання, формування правил, порядків, документації просторового планування на місцевому рівні, а також для використання базових принципів у проєктній діяльності.	**1.1-4**
Поняття ***«місцева політика в сфері містобудування»*** в законодавстві України не існує, хоча унікальність і розмаїття міст, сіл і селищ є запорукою для залучення мешканців для майбутнього проживання в населеному пункті. Це особливо важливо для реалізації реформи децентралізації і посилення спроможності громад.	**1.1-5**
Невизначеність основних принципів містобудівної діяльності, як-от: протидія розповзанню міст, кліматичним змінам, концентрація зусиль на розвитку немоторизованого транспорту, енергоефективності, цифровізації послуг у сфері будівництва, процедурам фахового обговорення проєктів, активному залученню мешканців до прийняття рішень в містах, що стосуються містобудування, тощо, призводить до зниження якості планувальних та проєктних рішень і відповідно до зниження комфортності і привабливості населених пунктів України.	**1.1-6**
Державна політика в сфері містобудування тісно пов'язана із політикою регіонального розвитку. Наразі в Україні існують складнощі з ієрархією стратегічних документів і документів з просторового планування. Це пов'язано в тому числі з динамічними процесами, що відбуваються в країні внаслідок російської агресії, появою нових стратегічних документів, таких як програми і	**1.1-7**

плани комплексного відновлення територій областей і громад, концепцій інтегрованого розвитку територій територіальних громад та нових документів просторового планування — комплексних планів розвитку територій територіальних громад.	
Зв'язок документів стратегічного і просторового характеру до кінця не проявлений, хоча за логікою Політики Згуртованості Європейського Союзу він має проявлятися наступним чином: потенціал території формує стратегічне бачення розвитку, яке реалізується через плани просторового розвитку. Зміна стратегічного документу веде за собою і зміну просторового. Зміна потенціалу території запускає процес наново. Це нерозривні процеси. 13 серпня 2025 року Кабінет Міністрів України випустив розпорядження № 853-р "Про схвалення Концепції національної системи стратегічного планування", яка ще очікує на законодавчі ініціативи.	**1.1-8**
Наразі в Україні реалізується реформа системи публічних інвестицій, яка також пов'язана, як з заходами регіонального розвитку, так і містобудівними процесами.	**1.1-9**
Така ж проблематика існує і для ***політики відновлення*** України. Принцип «краще ніж було», вироблений на конференції в Лугано в 2022 році, законодавчо не закріплений і не розкритий. Також відсутні інші принципи відновлення України.	**1.1-10**
В Кодексі необхідно визначити процедури розроблення політик в сфері містобудування і відновлення та відповідальні органи влади на державному, регіональному та місцевому рівнях.	**1.1-11**
Очікуваний результат: поява чітких дороговказів в таких документах, як «Державна політика в сфері містобудування», «Місцева політика в сфері містобудування», «Політика відновлення України» стануть засадничим для подальшої законотворчості, нормативного регулювання, реалізації заходів на місцях та використані при розробці планувальних та проєктних рішень.	**1.1-12**

1.2. ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ

1.2. ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ
Діяльність з просторового планування в Україні охоплює замовлення, розроблення, погодження, затвердження, внесення змін та оновлення містобудівної документації на державному, регіональному та місцевому рівнях. Ця сфера наразі є фрагментованою, перевантаженою та позбавленою системної логіки. Документація створюється на основі застарілої радянської моделі генеральних планів, до якої додаються елементи американського зонування та окремі підходи європейського просторового планування. Відсутній зв'язок між документами різного рівня, вони не оновлюються своєчасно, а часто втрачають актуальність ще до моменту затвердження.
Відсутня узгодженість між просторовим плануванням і документами стратегічного та програмного розвитку. Пріоритетність між документами не визначена. Планувальні рішення ухвалюються без врахування реальних цілей громад, часових рамок і ресурсів, що призводить до їх нереалізованості. Технічні завдання на розроблення документації часто формуються без залучення фахової спільноти, що знижує якість результату.
Однією з ключових проблем є нечітка та нефіксована відповідальність за розроблення, оновлення та дотримання містобудівної документації. Попри формальні норми чинного законодавства, відсутнє чітке розмежування повноважень між суб'єктами — від замовника до контролюючого органу. Немає юридично обов'язкових механізмів контролю виконання планувальних рішень. Органи місцевого самоврядування, державні органи, інвестори та інші суб'єкти не несуть персоніфікованої відповідальності у разі ігнорування чи порушення затверджених документів. Через це документація часто залишається декларативною і втрачає практичне значення.
Фахівці неодноразово звертали увагу на потребу системної реформи у сфері планування. У процесі консультацій пропонувалося запровадити єдину логіку підготовки документації, уніфікувати процедури та встановити чіткі правила формування технічних завдань. Також фахова спільнота підтримує обов'язкове залучення професіоналів до консультативних і архітектурно-містобудівних рад, розмежування відповідальності та впровадження цифрових інструментів.
З міжнародного досвіду важливим орієнтиром є Директива INSPIRE Європейського Союзу, що встановлює принципи доступу до актуальних, структурованих, машиночитаних та відкритих геопросторових даних. Країни ЄС демонструють успішну інтеграцію просторового планування зі стратегіями розвитку через єдині цифрові платформи, національні кадастри, публічність процедур та відповідальність за реалізацію планувальних рішень.
У межах Кодексу необхідно сформувати узгоджену систему документації, яка передбачає чіткий поділ за рівнями, визначення процедур розроблення, погодження, затвердження, оновлення та реалізації. Варто, щоби всі розділи Кодексу, що стосуються документації, мали спільну логіку структурування: визначення документа, замовник, джерела фінансування, розробник, етапи розроблення, погодження, затвердження, внесення змін, оновлення, реалізація, особливості.
У законодавстві мають бути чітко визначені відповідальні суб'єкти на кожному етапі життєвого циклу документації — від замовлення до контролю реалізації, з персоніфікованою юридичною та фінансовою відповідальністю. Документація має розроблятися на основі єдиної системи уніфікованих вихідних даних, що формуються, зберігаються та надаються через геоінформаційну платформу Містобудівного кадастру.
Ці дані мають бути відкритими, структурованими, актуальними, машиночитаними (окрім обмежень, визначених законом), і відповідати європейським стандартам. Це дозволить унеможливити дублювання витрат, неузгодженості та підвищити якість планувальних рішень.
Важливо забезпечити взаємопов'язаність між стратегіями розвитку територій, документацією з просторового планування та програмами соціально-економічного розвитку.

Така логіка дозволяє узгодити цілі, просторову реалізацію та часові горизонти. Стратегія має відповідати на питання "що ми робимо", документація — "де саме це реалізується", а програма соціально-економічного розвитку — "коли саме це відбувається і чиїм коштом", керуючись нормами Закону України “Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України”.

На етапі формування технічного завдання має бути передбачено обов’язкове залучення фахової спільноти. Це дозволить підвищити обґрунтованість, врахувати специфіку територій, зменшити конфлікти та узгодити підходи.

Система планування має бути гнучкою, адаптивною, реалізаційною і не перевантаженою зайвими вимогами. Термін "містобудування" як калька з радянського "градостроительство" не відображає сучасної практики управління простором. Його доцільно виключити з законодавчого поля та замінити на "просторове планування" — міжнародно визнаний термін (*spatial planning*), який охоплює стратегічне, функціональне, середовищне та ресурсне управління простором.

Очікується, що така трансформація забезпечить узгоджену, дієву систему, здатну реалізовувати просторові рішення. Це сприятиме скороченню витрат і строків, усуненню дублювання, підвищенню точності завдяки якісним цифровим даним, а також реальному виконанню затвердженої документації через відповідальність і контроль. Залучення фахівців на ранніх етапах дозволить формувати реалістичні рішення, а нові терміни і логіка Кодексу наблизять систему до європейських стандартів.

1.2.1 Просторове планування на державному рівні

Просторове планування на державному рівні в Україні формально започатковано із затвердженням Генеральної схеми планування території України (Генсхеми) у 2002 році Законом України № 3059-III. Документ був розрахований на 20 років і мав визначати засади формування та реалізації державної політики у сфері планування територій. Однак після завершення строку дії Генсхеми механізми її оновлення так і не були створені, а її значення фактично нівельовано. *Попри спроби заповнити законодавчі прогалини, просторове планування на державному рівні досі немає повноцінного, актуального та функціонального інструмента*.

1.2.1.1. Генеральна схема планування територій України

Генсхема згадується у чинному законодавстві лише фрагментарно: у статтях 1 і 11 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI, а також у статті 9 Закону України «Про основи містобудування» № 2780-XII. У цих положеннях зазначається, що Генсхема належить до повноважень Кабінету Міністрів України. Водночас, попри наявність спеціального закону № 3059-III, чинне законодавство не забезпечує дієвого оновленого механізму розроблення, погодження, затвердження та внесення змін до Генсхеми. Існуючі норми не враховують сучасних вимог до цифрової структури документа, геоінформаційної платформи, відкритих даних, процедур стратегічної екологічної оцінки, фахового й громадського обговорення. Відсутні чинні підзаконні акти, які б регламентували ці процеси відповідно до нових викликів і стандартів.

Ця ситуація є вкрай проблемною в умовах війни, внутрішньої міграції, масштабної відбудови, загроз для довкілля, зміни клімату, трансформації регіональної структури та підходів до безпеки. *Наявність єдиної рамки територіального бачення розвитку країни є не просто актуальною — вона критично необхідна*. Без державного рівня планування просторові рішення на регіональному і місцевому рівнях залишаються розрізненими, несумісними й не інтегрованими в загальнодержавну стратегію. Водночас галузеві міністерства і центральні органи виконавчої влади не мають координуючого документа, що узгоджував би просторові аспекти транспортної, енергетичної, екологічної, демографічної та інших політик.

Фахова спільнота, залучена до консультацій і круглих столів у рамках підготовки пропозицій до Кодексу, неодноразово наголошувала на потребі законодавчого відновлення Генсхеми як рамкового просторового документа державного рівня. Учасники обговорень підкреслювали, що Генсхема повинна виконувати не лише інформативну або декларативну функцію, а бути *реальним стратегічним інструментом*, який визначає просторову логіку відновлення, трансформації та розвитку територій України. Її зміст має включати просторову структуру держави, пріоритетні території для розвитку, рамкові орієнтири щодо використання ресурсів, зон функціонального призначення, ризиків, обмежень і резервування. Фахівці акцентували, що Генсхема має бути тісно інтегрована з іншими державними документами стратегічного рівня — такими як Державна стратегія регіонального розвитку, просторово орієнтовані стратегії галузевого рівня, цільові державні програми.

У міжнародній практиці, зокрема в Німеччині, Польщі, Франції, Іспанії, держава має визначальний вплив на просторову політику через національні рамкові документи — Landesplanung, Schéma national d'aménagement тощо. Вони формуються на базі погоджених сценаріїв розвитку, є цифровими, публічними та обов'язковими для врахування при ухваленні рішень на регіональному і місцевому рівнях. В основі їх розроблення лежить підхід до просторового планування як до *платформи узгодження міжсекторальних і територіальних інтересів*. Дані, що використовуються для формування таких документів, є машиночитаними, інтегрованими, перевіреними, доступними через державні геоінформаційні системи, відповідно до стандартів INSPIRE.

У Кодексі Генеральна схема планування території України має бути визначена як обов'язковий стратегічний документ просторового планування державного рівня, що виконує функцію координації просторової політики, інтеграції галузевих і регіональних рішень, підтримки стратегій відновлення, забезпечення узгодженості та прогнозованості у використанні територій. Кодекс повинен встановити, що Генсхема розробляється Кабінетом Міністрів України, на основі відкритих структурованих даних, із залученням фахової спільноти, наукових установ, громадськості, регіональних і галузевих органів. Документ має бути повністю цифровим, з інтеграцією у геоінформаційну платформу Містобудівного кадастру.

Зміст Генсхеми, її формат, структура, строки дії, джерела фінансування, процедура затвердження, а також порядок оновлення повинні бути визначені на рівні Кодексу. Необхідно передбачити, що зміни до Генсхеми вносяться *не рідше ніж раз на десять років*, або раніше — у разі істотних змін безпекової, соціально-економічної чи демографічної ситуації. Також має бути передбачено, хто є замовником документа, як формуються вихідні дані, готується завдання, проводяться погодження, експертиза, стратегічна екологічна оцінка, та як здійснюється його затвердження. Важливо встановити юридичну відповідальність органів влади за дотримання положень Генсхеми, *у тому числі з прив'язкою до бюджетного фінансування та інвестиційних процесів*.

Очікується, що оновлення статусу та змісту Генсхеми дозволить забезпечити *цілісність просторового планування в Україні*, надасть державі стратегічний інструмент для координації відбудови, трансформації та довгострокового розвитку територій, зробить просторову політику прозорою, підконтрольною і сумісною з європейськими підходами. Це також створить основу для переходу до *реальної реалізації просторових рішень*, а не їх декларативного закріплення.

1.2.1.2. Схеми планування окремих частин території України

У системі просторового планування є категорія територій, які не можуть бути охоплені виключно місцевою чи обласною документацією через свою природну, функціональну або інфраструктурну специфіку. Це стосується, зокрема, прибережних зон, Карпатського регіону, транскордонних ареалів, заповідних кластерів, водозбірних басейнів, агломерацій, прикордонних інфраструктурних поясів чи інших функціонально пов'язаних утворень. Для таких випадків доцільним є використання інструменту схем планування

окремих частин території України, які покликані забезпечити міжрівневе узгодження просторових рішень.
Нормативна база для розроблення таких схем закладена у статті 12 Закону України № 3038-VI, Наказі Міністерства регіонального розвитку № 290 від 16.11.2011, а також у вимогах ДБН Б.1.1-13:2021 щодо документації державного та регіонального рівнів. У законі визначено, що схеми розробляються на основі Генеральної схеми планування території України. Їх ініціаторами можуть бути як органи місцевого самоврядування чи виконавчої влади, так і громадські об'єднання, міжрегіональні структури або державні установи. Замовниками схем відповідно до чинного законодавства є Верховна Рада Автономної Республіки Крим та обласні ради. Водночас загальне повноваження в частині організації та координації розроблення містобудівної документації надане Кабінету Міністрів України, що дає підстави для визначення його як потенційного замовника у випадках, коли територія виходить за межі однієї області або стосується сфер загальнодержавної політики.
На практиці ці схеми майже не використовуються. Відсутні механізми фінансування, розподіл відповідальності за реалізацію, оновлені методичні документи, а також технічні вимоги до цифрової доступності та моніторингу. Схеми не інтегровані до містобудівного кадастру, не супроводжуються інформаційною візуалізацією та не мають зобов'язуючої сили для планування на місцевому рівні. Рішення, прийняті в межах однієї адміністративно-територіальної одиниці, часто не враховують ситуацію в суміжних регіонах або громадах. Через відсутність нормативно визначеної процедури координації, положення схеми залишаються ізольованими і не впливають на планувальну систему в цілому.
У межах обговорень фахової спільноти було підкреслено потребу зберегти цей інструмент як складову регіонального рівня планування, але при цьому перезавантажити його процедурну та змістовну модель. Було підтримано підхід, за яким схема може бути ініційована різними суб'єктами, але замовником має виступати Кабінет Міністрів України — залежно від масштабу території, її статусу та потенційного впливу. Зазначалося, що доцільно чітко закріпити взаємозв'язок схем з Генеральною схемою та забезпечити їх включення до містобудівного кадастру як офіційного джерела просторових даних. Наголошувалося також на потребі передбачити засоби контролю за виконанням положень схем, включаючи моніторинг, цифрову публічність і узгодженість із програмами реалізації стратегій розвитку.
У міжнародній практиці такі схеми широко використовуються для узгодження політик у межах функціональних регіонів. У Франції, Польщі, Австрії та Німеччині застосовуються підходи до міжмуніципального або ареального планування, де просторові пріоритети погоджуються на базі спільних стратегічних схем, що мають *рамковий характер* і є обов'язковими до врахування при прийнятті рішень у сфері землекористування, інфраструктури чи охорони довкілля. Як правило, такі документи супроводжуються високим ступенем цифрової інтеграції, картографічної деталізації та механізмами щорічного оновлення.
У межах Кодексу пропонується зберегти схеми планування окремих частин території України як документацію регіонального рівня, із можливістю визначення замовником Кабінету Міністрів України — залежно від масштабу та значущості території. Ініціатива розроблення може належати також громадам, центральним органам виконавчої влади або міжрегіональним структурам. Необхідно закріпити, що схема має базуватись на положеннях Генеральної схеми планування території України, враховувати актуальні дані кадастрів, складатися з *просторової моделі, зон функціонального призначення, планувальних обмежень, транспортної логіки, етапів реалізації та параметрів моніторингу*. Усі затверджені схеми мають бути внесені до містобудівного кадастру, публічно оприлюднені у цифровому форматі та враховуватись при розробленні стратегій регіонального розвитку, комплексних планів громад і державних галузевих програм.
Очікується, що оновлення цього інструменту створить підґрунтя для комплексного планування функціональних ареалів, зменшить конфлікти між рівнями влади, забезпечить

ефективну координацію при плануванні територій з особливими умовами та посилить зв'язок між Генеральною схемою, регіональними політиками та плануванням на місцях.

1.2.2 Просторове планування на регіональному рівні

Просторове планування на регіональному рівні забезпечує *узгодження просторових рішень між територіальними громадами*, врахування інтересів державної політики, регіонального розвитку та *функціонального зонування*, які не обмежуються межами окремих адміністративно-територіальних одиниць. Його значення зростає в умовах *післявоєнного відновлення*, інтеграції регіонального та місцевого розвитку, а також з урахуванням викликів, пов'язаних із функціональними зв'язками, урбанізацією та трансформацією природного середовища. Регіональне планування є критично необхідним для забезпечення *узгодженості державної політики*, *ефективного розміщення ресурсів*, *захисту ландшафтів*, *балансування територіального розвитку* та *інтегрованості просторових рішень*.

Нормативно-правове регулювання просторового планування на регіональному рівні ґрунтується на положеннях статей 12–14 Закону України № 3038-VI, Наказі Мінрегіону № 290 від 16.11.2011 «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації», а також ДБН Б.1.1-13:2021, який визначає склад і зміст документації державного та регіонального рівнів. Законодавство визначає три види документації, що належать до регіонального рівня: схеми планування територій Автономної Республіки Крим, областей, схеми планування окремих частин території України та схеми планування територій районів.

На практиці реалізація регіонального планування виявилась *недостатньо ефективною*. Більшість схем планування територій областей і Криму не оновлювались відповідно до ДБН Б.1.1-13:2021, а районні схеми втратили актуальність після реформи 2020 року. Відсутні затверджені *процедури погодження*, *фінансування*, *координація* або *цифрова інтеграція*. Документація не виконує функцій координації, не інтегрована до містобудівного кадастру, не є *джерелом достовірних просторових даних*. Натомість комплексні плани громад стали основним інструментом планування на місцях. Районний рівень втратив спроможність до планування, а адміністративні межі виявилися *недостатніми для вирішення міжтериторіальних викликів*.

У ході публічних обговорень фаховою спільнотою підтримано необхідність збереження регіонального рівня планування як ланки між державним і місцевим рівнями, однак вказано на потребу *зміни логіки його побудови*. Було запропоновано два підходи: перший — оновити та зберегти схеми планування територій областей як окрему документацію з чітко визначеним складом, цифровою формою та узгодженістю з Генеральною схемою; другий — відмовитись від таких схем як окремого виду, інтегрувавши їх функції у Генеральну схему та схеми планування окремих частин території України з гнучкою прив'язкою до *функціональних ареалів*. Схеми планування територій районів були визнані такими, що *не відповідають сучасній структурі повноважень* і мають бути виключені.

У європейській практиці регіональне планування здійснюється через інструменти, які мають нормативну силу, цифрову інтеграцію та *функціональну орієнтацію*. У Польщі воєводські плани встановлюють *обов'язкові орієнтири* для планування, у Німеччині регіональні плани узгоджуються з федеральними орієнтирами, у Франції міжтериторіальні схеми враховуються при реалізації політики. *Спільною рисою* є цифрова публічність, *відкритість просторових даних* та *інтеграція з інструментами фінансування*.

У Кодексі доцільно передбачити збереження схем планування окремих частин території України як гнучкого інструмента узгодження рішень у межах *агломерацій*, *транскордонних регіонів*, *природних ареалів*, *водозбірних басейнів* чи *інфраструктурних кластерів*. Їх замовниками можуть виступати Кабінет Міністрів України. Ініціатива може надходити від громад, органів виконавчої влади або міжрегіональних об'єднань. Схеми мають базуватись на Генеральній схемі, містити *просторову модель*, *функціональні зони*,

обмеження, етапи реалізації, транспортну логіку та *показники моніторингу*. Усі затверджені схеми мають бути внесені до містобудівного кадастру, публічно доступні та враховуватись у *програмах розвитку, галузевих стратегіях і комплексних планах громад*.

У Містобудівному кодексі можуть бути передбачені два альтернативні підходи до схем планування територій Автономної Республіки Крим та областей. Перший — їх збереження як окремого виду документації для координації між рівнями, з чітким складом, процедурою затвердження і цифровою публічністю. Другий — відмова від таких схем з передачею їх функцій Генеральній схемі та схемам окремих частин, з орієнтацією на *функціональні зв'язки, цифрові платформи* та *інтеграцію з програмами державної політики*.

У Кодексі також доцільно передбачити виключення схем планування територій районів із переліку містобудівної документації, визнавши їх такими, що *втратили зв'язок із сучасною системою управління*.

Очікується, що оновлення регіонального рівня дозволить створити *інтегровану, функціонально орієнтовану модель*, яка забезпечить зв'язок між Генеральною схемою, державними програмами і місцевим плануванням. Це сприятиме *скороченню дублювання документації, зменшенню навантаження на бюджети, підвищенню передбачуваності просторової політики* та *ефективному управлінню ресурсами*.

1.2.2.2 Схеми планування території Автономної Республіки Крим, областей та районів

У системі регіонального планування України схеми планування територій Автономної Республіки Крим, областей і районів визначені як основний вид містобудівної документації регіонального рівня. Їхнє призначення полягає у *формуванні просторової структури території, визначенні пріоритетів розвитку, зон функціонального використання, інфраструктурних каркасів, об'єктів державного і регіонального значення та зон з особливими умовами використання*.

Планування територій на регіональному рівні регулюється статтями 13 і 14 Закону України № 3038, Наказом Мінрегіону "Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації" № 290 від 16.11.2011. Хоча проєкт нового порядку розроблено, станом на січень 2025 року він не був затверджений. Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях регулюється ДБН Б.1.1-13:2021. Частини 2–5 статті 14 визначають ініціаторів, замовників, процедури погодження, наявність стратегічної екологічної оцінки та експертизи. Водночас питання організації розроблення схем планування на регіональному рівні (в тому числі для території Автономної Республіки Крим) не врегульоване окремо — їх реалізація залежить від рішень відповідних рад або уповноважених органів виконавчої влади.

Незважаючи на нормативне закріплення, реалізація схем на практиці виявилась неефективною. Більшість з них не оновлювались відповідно до вимог ДБН, районні схеми втратили актуальність після реформи 2020 року, а інституційний механізм їх розроблення залишається розмитим. Документація або не створюється, або не виконує координуючої функції, не інтегрована у цифрові платформи і не враховується при прийнятті управлінських рішень. Матеріали чинних схем відсутні в містобудівному кадастрі, що унеможливлює їх використання як джерела достовірних просторових даних для інших рівнів планування.

У процесі обговорення фахівці висловили суперечливі позиції щодо подальшої долі схем планування територій. Частина учасників наполягала на необхідності їх збереження як інструмента координації інфраструктурних рішень, врахування державних інтересів та взаємодії між громадами — за умови оновлення змісту, переходу до цифрової форми та запровадження механізмів реалізації. Інша частина ставила під сумнів доцільність збереження схем як окремого виду документації, вказуючи на дублювання з іншими документами, відсутність оновлення та втрату зв'язку з реальними процесами планування. Було підкреслено, що існує потреба в гнучкому форматі регіонального планування, який не обов'язково має бути прив'язаний до адміністративного поділу, але має відповідати

функціональним зв’язкам, інвестиційному програмуванню та екологічному балансу. Також було зауважено, що районний рівень планування в сучасних умовах не має ні потреби, ні інституційної спроможності для самостійного функціонування.

Європейський досвід регіонального планування демонструє кілька підходів, які можуть бути адаптовані в українському контексті. У Польщі воєводські просторові плани мають нормативний характер і встановлюють обов’язкові орієнтири для громад, включаючи коридори розвитку, зони охорони ландшафтів, транспортні осі та зони публічного інтересу. У Німеччині регіональні плани земель погоджуються з федеральними просторовими орієнтирами, мають обов’язкову силу, ґрунтуються на цифрових просторових даних і використовуються для координації галузевої політики. У Франції міжтериторіальні схеми створюються для агломерацій і функціональних зон, погоджуються префектурами та муніципалітетами, відображають узгоджені рішення щодо землекористування, транспорту й охорони ландшафту. В інших країнах, зокрема Словенії, Австрії та країнах Балтії, плани регіонального рівня використовуються як інструменти координації, резервування та узгодження інвестиційних програм. Спільною рисою цих моделей є цифрова форма планів, відкритість просторових даних, інтегрованість у системи фінансування та адміністративне узгодження рішень між рівнями.

У Кодексі можуть бути передбачені два альтернативні підходи до схем планування територій.

Перший підхід передбачає збереження схем як окремого виду містобудівної документації з оновленою функцією просторової координації рішень на міжмуніципальному рівні. *У цьому випадку схема виступає обов’язковим елементом планувальної системи між рівнями, що дозволяє зберегти тяглість регіонального управління і додатково підкріплює цінність розвитку агломераційних утворень, що в перспективі може дати нове дихання формуванню закону про агломерації* Її цифровий формат має бути погоджений з містобудівним кадастром і інтегрований у відкриту геоінформаційну систему. Необхідно визначити її склад і зміст, включаючи просторову модель розвитку, функціональне зонування, екологічні каркаси, зони обмежень та резервування. Також мають бути встановлені строк дії, порядок оновлення, процедури погодження, стратегічної екологічної оцінки, громадського обговорення і затвердження. Схеми мають стати джерелом вихідних даних для планування територій громад, розміщення об’єктів публічного інтересу і формування державних і регіональних програм. Обов’язковим є забезпечення сумісності з Генеральною схемою та *публічність усіх просторових рішень у цифровому середовищі*.

Другий підхід передбачає відмову від схем як окремого виду містобудівної документації з перерозподілом їх функціонального навантаження між Генеральною схемою планування території України та схемами планування окремих частин території України, які можуть розроблятись для агломерацій, міжрегіональних кластерів, прикордонних регіонів або територій з особливими умовами. *Це дозволяє відійти від адміністративно-територіальної прив’язки й перейти до функціонального принципу планування.* У такій моделі просторове узгодження здійснюється через містобудівний кадастр, цифрові геоплатформи та відкриті реєстри, інтегровані з державними програмами. Такий підхід дозволяє уникнути дублювання документації, зменшити навантаження на бюджети регіонів, використовувати Генеральну схему як орієнтир для просторових рішень, *зосередити увагу на актуальних викликах розвитку територій* і забезпечити планування там, де воно дійсно потрібне.

Очікується, що реалізація першого варіанта забезпечить відновлення регіонального рівня просторової координації як повноцінної ланки між державними пріоритетами, стратегіями розвитку регіонів і плануванням громад. За умови забезпечення цифрової форми, інтеграції з містобудівним кадастром, погодженості з Генеральною схемою та регулярного оновлення, схеми зможуть виконувати функції узгодження інфраструктурних рішень, розміщення об’єктів публічного інтересу і просторового резервування. Це сприятиме

зміцненню інституційної спроможності на регіональному рівні, підвищенню передбачуваності просторової політики і формуванню цілісної моделі розвитку територій.

Очікується, що реалізація другого варіанта створить гнучку, економічно доцільну модель регіонального планування без дублювання документації та зосередженням на функціональних територіях. Рішення базуватимуться на Генеральній схемі, цифрових платформах, відкритих просторових даних і можливості розробляти схеми планування окремих частин території України у разі потреби. Такий підхід дозволить зекономити бюджетні ресурси, прискорити ухвалення узгоджених рішень і підтримати цільову трансформацію територій у процесі відновлення.

1.2.2.3 Схеми планування територій районів

Після адміністративно-територіальної реформи 2020 року в Україні відбулося укрупнення районів і передача більшості функцій з управління територіальним розвитком на рівень територіальних громад. Водночас законодавство не було повністю оновлене відповідно до нової структури повноважень, і в нормативно-правовій базі досі зберігається вид містобудівної документації «схеми планування території районів».

На практиці розроблення таких схем не здійснюється: відсутнє фінансування, невизначено статус і повноваження районних державних адміністрацій у сфері просторового планування, а також немає практичної потреби в такій документації. **При тому, що районні державні адміністрації є неспроможними ні замовляти (через брак коштів), ні організовувати (через брак кадрів) розроблення схем районів.** Території громад охоплюються комплексними планами просторового розвитку, які є обов'язковими та деталізованими документами, що включають планувальні рішення на всій території громади, включно із межами населених пунктів і поза ними.

У Кодексі доцільно виключити схеми планування територій районів із переліку документації з просторового планування, визнавши їх такими, що не відповідають сучасній системі адміністративно-територіального устрою та компетенціям суб'єктів планування. Це дозволить уніфікувати структуру документації, уникнути дублювання функцій і зосередити зусилля та ресурси на актуальних рівнях планування — державному, обласному та місцевому (громади).

Очікуваний результат: законодавство буде приведене у відповідність до нової системи управління територіями, зменшиться кількість формально існуючих, але фактично не реалізованих видів документації. Це спростить систему просторового планування, забезпечить її більшу логіку, узгодженість і ефективність.

1.2.3 Просторове планування на місцевому рівні

Просторове планування на місцевому рівні здійснюється відповідно до законодавчих та нормативних актів України, зокрема Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17 лютого 2011 року, Закону України № 711-IX від 17 червня 2020 року, Постанови Кабінету Міністрів № 926 від 1 вересня 2021 року та ДБН Б.1.1-14:2021. Згідно із частиною 1 статті 16 Закону № 3038, передбачено три види містобудівної документації на місцевому рівні: комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад (далі — КППР), генеральні плани населених пунктів, детальні плани території, включаючи їх оновлення та внесення змін. Документація має містити розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту, а обмеження у використанні земель підлягають обов'язковому внесенню до Державного земельного кадастру.

Сформована після 2011 року система є гібридною — вона поєднує радянські традиції, адаптовані європейські інструменти та американську практику. Такий підхід створив складну, фрагментовану й погано адаптовану до сучасних умов структуру містобудівної документації. У мирний час ця система могла функціонувати з труднощами, але в умовах повномасштабної війни її неузгодженість, нормативна надмірність та неспроможність до

цифрової інтеграції стали критичними. Документи не інтегруються з електронними реєстрами (ГІС, ЄДЕССБ), а місцеві кадастри — неактуальні або відсутні.

Повномасштабна війна виявила вразливість чинної системи просторового планування на місцевому рівні. Місцеві громади опинилися перед безпрецедентними викликами — потребою оперативного відновлення, розміщення внутрішньо переміщених осіб, посилення безпеки, перепрофілювання територій, які зазнали руйнувань або змінили функції. У цих умовах постала необхідність переглянути механізми планування територій, щоби зробити їх адаптивними до ситуацій підвищеної нестабільності, пришвидшити процедури ухвалення рішень і забезпечити зв'язок із національними та регіональними пріоритетами.

У Кодексі доцільно передбачити два режимні підходи до планування: *в умовах воєнного стану та перехідного періоду (до трьох років після його завершення)* і *в умовах мирного розвитку*. Такий поділ дасть змогу встановити гнучкі, пришвидшені процедури для критичних періодів, а також забезпечити повноцінний інструментарій для стабільного відновлення і довгострокового розвитку. Обидва підходи мають бути чітко визначені з окремим регламентом процедур, виконавців, цифрової інтеграції та механізмів громадського обговорення.

Інтеграція містобудівної та землевпорядної документації, започаткована законом № 711-IX, відбулася без уніфікації термінів, процедур та принципів. Це призвело до ускладнення практики, зростання витрат і перевантаження фахівців. Очікувана координація між системами не відбулася. Громади змушені самостійно збирати просторові дані, а вартість КППР становить 8–35 млн грн — що робить їх недоступними для більшості громад.

З 1 січня 2025 року єдиним базовим документом планування на території громади стає КППР. На його основі мають оновлюватися або розроблятися генеральні плани, детальні плани, а також визначатись планувальні обмеження. Документація, що не відповідає структурі КППР, втрачає чинність для прийняття нових рішень. Водночас лише три громади із понад тисячі змогли затвердити свої КППР до цієї дати. Це заблокувало планування, унеможливило виділення земельних ділянок, зміну функціонального призначення, реалізацію інвестиційних проєктів і програм відновлення. Наслідком стала фактична зупинка розвитку територій.

Закон № 711-IX також забороняє надання містобудівних умов та обмежень, оновлення генеральних планів або розроблення детальних планів без затвердженого КППР. Винятки тимчасово передбачені лише для об'єктів, що реалізуються у період воєнного стану (закон № 2254-IX), або для ділянок поза межами населених пунктів (закон № 3563-IX). Формальні можливості, передбачені статтею 24 та частиною 4 статті 34 Закону № 3038, не забезпечують ефективної реалізації публічної політики. Законопроєкт № 11184 лише підтверджує кризовий стан: передбачене ним повне відокремлення планування від рішень щодо цільового призначення свідчить про втрату довіри до чинної системи.

У фаховому середовищі сформувалась спільна позиція щодо необхідності перегляду нормативної моделі місцевого планування. Система має стати гнучкою, економічно доступною, цифрово інтегрованою і процедурно спрощеною. Пропонується перехід до ситуаційно-орієнтованої моделі, що передбачає алгоритми планування залежно від цілей: будівництво нового населеного пункту, відновлення (із збереженням або без збереження структури), розвиток вільної території, забудова окремої ділянки, зміна функціонального призначення, ревіталізація зон деградації.

У Кодексі слід передбачити чіткі інструменти для адаптивного планування, а також визначити нові поняття: «щільність забудови» (коефіцієнт площі поверховості) та «коефіцієнт забудови» (співвідношення площі забудови до площі ділянки). Вони мають бути закріплені у нормативному полі та використовуватись як ключові параметри у містобудівних розрахунках. Також необхідно нормативно врегулювати поняття «ревіталізації територій», яке дозволить працювати з історичними центрами, застарілим житловим фондом та

інфраструктурно занедбаними зонами — за аналогією з підходами, реалізованими в Польщі, Німеччині та Франції.

Містобудівна документація на місцевому рівні залишається основним інструментом просторового планування. Її трансформація, спрощення та адаптація — критично важливі для післявоєнного відновлення, стратегічного розвитку та забезпечення прав громадян на безпечне і комфортне середовище. Пропоновані зміни дадуть змогу забезпечити *професійне, демократичне, покрокове планування* у відповідності до публічного інтересу, реальних потреб і ресурсної спроможності.

1.2.3.1 Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади є *базовим видом містобудівної документації на місцевому рівні*. Він визначає просторову організацію всієї території громади, поєднуючи *інтереси держави, громади та приватного сектору* в єдиному планувальному рішенні. Його актуальність зумовлена трансформацією адміністративно-територіального устрою, повсюдністю новостворених громад, а також необхідністю планування як населених пунктів, так і міжселенних територій в межах однієї системи.

Правовий статус комплексного плану закріплений у Законі України "Про регулювання містобудівної діяльності" (стаття 16-1), а також у постанові Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926. Склад та зміст комплексного плану визначаються ДБН Б.1.1-14:2021. Комплексний план має одночасно статус містобудівної та землевпорядної документації, що прямо випливає з його функціонального змісту, а також із положень частини четвертої статті 16-1 Закону № 3038. Такий подвійний статус підтверджується і земельним законодавством: згідно з пунктом 3 частини першої статті 16 Закону України «Про землеустрій», *документація з просторового планування, яка містить рішення щодо використання та охорони земель*, належить до документації із землеустрою. Відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр» *дані з комплексного плану також підлягають включенню до кадастру*.

Такий підхід уперше інтегрував містобудівну і земельну складові в єдиний документ, що, попри потенційну користь, виявився складним у реалізації та супроводжується високими витратами на його розробку. *При цьому виконання повноцінної землевпорядної деталізації для всієї території громади є надмірним для стратегічного документа і доцільне лише на подальших етапах планування — при деталізації рішень у межах конкретних ділянок.*

У 2023 році закон № 1423-IX запровадив *додаткові вимоги до врахування обмежень у використанні земель*, зокрема щодо об’єктів культурної спадщини. Станом на 1 січня 2025 року комплексний план є *єдиним повноцінним інструментом планування* на місцевому рівні, який повинен включати всі інші види містобудівної та землевпорядної документації. Водночас затверджені комплексні плани наявні лише у 3 громадах із 1469. Це *фактично призводить до зупинки планування територій і створює бар’єри для інвестування*. Крім того, розроблення комплексного плану супроводжується низкою системних викликів: *уніфікований склад і зміст для всіх типів громад не враховує їхню різну спроможність*, а підготовка землевпорядної частини — зокрема, *встановлення меж, визначення цільового призначення та правових режимів земель* — є складною та дорогою. У сучасних умовах така деталізація не завжди є необхідною саме на етапі стратегічного планування. Генеральний і комплексний плани мають формувати *загальну структуру території, її функціональне зонування та напрямки розвитку*, тоді як межі і режими можуть деталізуватися на рівні детального плану території.

У ході фахових обговорень висловлювались *пропозиції щодо адаптації складу та змісту комплексних планів до розміру громади*, запровадження спрощених форматів для малих територіальних громад, а також *чіткої прив’язки обсягу робіт до наявних даних*. Було запропоновано запровадити План громади як *проміжний інструмент*, що в умовах воєнного

стану і протягом трьох років після його завершення слугуватиме базовим планувальним документом. План громади має складатися з *обмеженого переліку обов'язкових креслень*, зокрема: *екологічного каркасу, меж населених пунктів та історичних місць, державних інтересів, існуючого і перспективного функціонального призначення територій, об'єктів культурної спадщини, транспортної і інженерної інфраструктури*.

У міжнародній практиці комплексні плани охоплюють всю територію муніципалітету та адаптуються до масштабу і типу території. У Польщі, Німеччині, Франції, Хорватії, Словенії та США застосовується *гнучкий підхід до структури таких документів*: від обов'язкових master plans до гнучко деталізованих zoning plans. Характерною рисою є *узгодженість з кадастрами, електронна інтеграція в просторові платформи, диференційований рівень деталізації* залежно від типу території, а також *обов'язкова участь громадськості* через консультації, онлайн-доступ до документів і інтерактивні інструменти. У більшості країн передбачено, що планування супроводжується паралельним оновленням кадастрових даних і є *обов'язковою умовою для будівництва та інвестиційної діяльності*.

Виходячи з виявлених проблем, аналізу чинного законодавства та практики розроблення комплексних планів на місцевому рівні, а також з урахуванням позицій фахової спільноти, *виникає потреба у чіткому нормативному закріпленні підходів до комплексного планування як у мирний час, так і в умовах війни*. Кодекс має врегулювати ці підходи окремо — з огляду на різні цілі, ресурси та обставини, в яких функціонують громади. У цьому контексті пропонуються такі норми, які мають бути включені до Кодексу:

У мирний час: комплексний план просторового розвитку території територіальної громади має бути закріплений як *обов'язковий документ просторового планування* для всієї території громади, незалежно від наявності інших видів містобудівної документації. Повна структура та зміст документації мають визначатися на рівні підзаконного акта з *варіативністю щодо типу громади*. Має бути забезпечений *зв'язок комплексного плану з кадастрами та містобудівним моніторингом*, а також можливість оновлення документа за процедурою внесення змін із публічним обговоренням.

В умовах воєнного стану та протягом трьох років після його завершення: громади мають право за власним рішенням розробляти як *повноцінний комплексний план з усіма його складовими*, так і спрощений варіант. Зокрема, може бути передбачена можливість розроблення комплексного плану *без повної землевпорядної деталізації*. Для цього доцільно запровадити проміжний інструмент — План громади, який складається з *обмеженого набору планувальних креслень* і може бути трансформований у повноцінний комплексний план. Необхідно також закріпити *можливість поетапного внесення змін до плану*, фіксуючи тільки ті елементи, що змінюються, без обов'язкового перегляду всього документа.

Очікувані результати від впровадження цих положень різняться залежно від умов реалізації. У мирний час пріоритетом є створення стабільної, інтегрованої системи просторового планування, тоді як в умовах воєнного стану — забезпечення адаптивності, швидкості та мінімізації витрат. Відповідні ефекти очікуються наступні:

У мирний час: реалізація цих положень дозволить громадам сформувати *стійку систему просторового планування*, засновану на *актуальних кадастрах, правових режимах земель і єдиній цифровій основі*. Це забезпечить *прозорість забудови*, підвищить *якість інвестиційного клімату* та дасть змогу інтегрувати планувальну політику з програмами місцевого розвитку.

В умовах воєнного стану: поетапне та гнучке регулювання, зокрема *тимчасове спрощення вимог до землевпорядної частини*, дозволить громадам сформувати *первинну систему просторового планування навіть за обмежених ресурсів*. Це сприятиме *збереженню цінних територій, підвищенню адаптивності муніципального управління* та *відновленню територій у післявоєнний період*.

Очікується, що таке *поетапне, гнучке і реалістичне регулювання* дозволить громадам сформувати первинну систему просторового планування навіть в умовах обмежених

ресурсів. Запровадження *гнучкого підходу до землевпорядної деталізації* дозволить *оптимізувати витрати, скоротити строки підготовки документації*, водночас зберігаючи *стратегічне бачення розвитку території* та підвищуючи *адаптивність планувального процесу*. Це забезпечить *збереження цінних територій, підвищить планувальну спроможність органів місцевого самоврядування* та створить *передумови для якісного розвитку територій у післявоєнний період*.

1.2.3.2 Генеральний план населеного пункту

Генеральний план населеного пункту (далі — генеральний план) є одним із ключових інструментів просторового планування на місцевому рівні. В умовах післявоєнного відновлення, децентралізації та урбанізаційного тиску він має виконувати роль *базового документа, що визначає просторову структуру території, умови забудови та розвиток інфраструктури*, балансуючи інтереси громади, держави та приватних осіб і забезпечуючи цілісність просторового розвитку. Його значення зростає у зв'язку з необхідністю інтегрувати політики мобільності, стійкості, енергетичної ефективності, безпеки, інклюзії та відновлення.

Розробка, погодження, затвердження, внесення змін і оновлення генеральних планів регулюється статтею 17 Закону № 3038, статтями 12 та 14 Закону № 2780, а також постановою Кабінету Міністрів України від 1.09.2021 № 926. Склад і зміст генерального плану визначається ДБН Б.1.1-14:2021. Генеральний план вважається одночасно містобудівною документацією та документацією із землеустрою. Він є складовою частиною комплексного плану, включає план зонування, враховує державні, громадські й приватні інтереси. Водночас поняття «планувальні рішення генерального плану» фактично дублює сам генеральний план, створюючи плутанину у правозастосуванні. Законодавством визначено учасників процесу розроблення, замовлення, погодження й затвердження генерального плану. Для історичних населених місць передбачено обов'язковість розроблення історико-архітектурного опорного плану (далі — ІАОП), відомості з яких вносяться до Державного земельного кадастру (далі — ДЗК) як обмеження у використанні земель.

Попри регуляторну базу, наразі відсутнє чітке співвідношення між генеральним планом і комплексним планом просторового розвитку. У багатьох громадах генеральні плани або не оновлювались десятиліттями, або не деталізують ті рішення, які вже затверджені у складі КППР. Водночас поняття «планувальні рішення» плутають із безпосередньо генеральними планами. Це ускладнює практику планування, створює непорозуміння між учасниками процесу та призводить до юридичної невизначеності. Додаткову проблематику становить відсутність взаємодії з транспортною документацією. Генеральні плани часто не пов'язані з транспортними моделями чи планами мобільності, що унеможливлює системний розвиток інфраструктури.

У більшості країн Європейського Союзу генеральний план населеного пункту має чітке правове визначення як обов'язковий документ просторового планування, прив'язаний до кадастрової системи, транспортної моделі та екологічного регулювання. У Німеччині Flächennutzungsplan виконує функцію загального плану громади, який обов'язково деталізується через Bebauungsplan для реалізації забудови. У Франції PLU (Plan Local d'Urbanisme) поєднує стратегічне, транспортне, екологічне та соціальне планування на місцевому рівні та є юридично обов'язковим. Загальною рисою є можливість поетапного або спрощеного планування в умовах надзвичайних ситуацій із подальшим доопрацюванням.

У такій ситуації виникає потреба в чіткому нормативному врегулюванні підходів до генерального планування — як у мирний час, так і в умовах війни. Кодекс має забезпечити цілісність, послідовність і функціональність генеральних планів, а також їхню взаємодію з іншими типами документації.

У сучасних умовах виникає потреба в чіткому нормативному врегулюванні підходів до генерального планування — як у мирний час, так і в умовах воєнного стану. Кодекс має

забезпечити *цілісність, послідовність і функціональність* генеральних планів, а також їхню *узгодженість з іншими видами містобудівної документації*:
У мирний час генеральний план населеного пункту є обов'язковим документом просторового планування. Він розробляється в повному обсязі, включаючи текстову та графічну частини, і визначає концепцію просторового розвитку, функціональне зонування, щільність забудови, профілі вулиць, транспортні зв'язки, транспортні схеми, зони обслуговування, об'єкти соціальної інфраструктури, озеленення, охорону культурної спадщини й природного середовища. *Функціональне призначення територій визначається саме генеральним планом, а не планом зонування*. Мінімальний розмір функціональної зони встановлюється на рівні 2 га — за аналогією з відповідними положеннями німецького містобудівного права. План населеного пункту підлягає експертизі, зокрема на предмет відповідності державній політиці у сфері просторового розвитку
На період воєнного стану та протягом трьох років після його завершення громади можуть обирати між двома форматами документації:
повноцінний генеральний план;
План населеного пункту (Мастер-план населеного пункту) як його скорочений формат.
План населеного пункту передбачається як спрощена версія генерального плану з обмеженим набором креслень: *екологічний каркас, історико-культурна складова, державні інтереси, існуюче та проєктне функціональне призначення, проєктне функціональне призначення з нанесенням планувальних обмежень, щільності забудови, шкільних і лікарняних округів, об'єкти цивільного захисту (з дотриманням режиму доступу), основні інженерні мережі та об'єкти інфраструктури*. Такий документ може бути виконаний у масштабі 1:10 000 або 1:2 000 (залежно від типу населеного пункту) і використаний як вихідні дані для розроблення повноцінного генерального плану або як його складова. Доцільно передбачити процедуру часткових змін до Плану населеного пункту, яка б дозволяла оновлювати окремі положення без повного перегляду документа.
У цей період також допускається розробка генерального плану без наявного КППР, з врахуванням містобудівної документації вищого рівня або схваленої концепції. Визначення меж функціональних зон допускається в узагальненому вигляді (метод делімітації), з подальшим уточненням їх просторового положення через детальні плани території або документацію із землеустрою, та внесенням відповідної інформації до Державного земельного кадастру.
Крім того, генеральний план у цей період може розроблятись без повної землевпорядної деталізації. У такому випадку його положення щодо меж функціональних зон, землекористування та обмежень уточнюються на етапі реалізації через детальні плани території.
План населеного пункту, як і повноцінний генеральний план, може бути *доповнений іншими планувальними документами* — зокрема транспортним планом або схемами мобільності — відповідно до потреб громади. Запропоновано передбачити можливість розроблення таких документів як окремих, на підставі рішень органів місцевого самоврядування.
Поняття «планувальні рішення генерального плану» та «планувальні рішення детальних планів територій» мають бути виключені з нормативного поля незалежно від періоду їх застосування, оскільки дублюють основні види документації та створюють термінологічну плутанину.
Запровадження таких норм дасть змогу створити сучасну, логічну та функціональну систему генерального планування. У мирний час це дасть змогу забезпечити послідовне оновлення генеральних планів у більшості громад, погодити просторове, транспортне та екологічне планування на засадах інтеграції, підвищити ефективність використання

територій та інвестиційну привабливість, а також закласти підґрунтя для сталого, збалансованого і прозорого розвитку територій.

У воєнний час та перехідний період це дозволить забезпечити оперативну розробку або оновлення генеральних планів з урахуванням безпекових обмежень, застосовувати гнучкі формати планування відповідно до наявних ресурсів громад, зменшити навантаження на місцеві бюджети за рахунок скорочених процедур та документів, а також сприяти ефективному розміщенню об'єктів цивільного захисту, інженерної та соціальної інфраструктури.

1.2.3.3 План зонування

План зонування території населеного пункту є інструментом деталізації *функціонального призначення територій*, встановленого генеральним планом. Він визначає *режим використання територій* та *граничні параметри забудови*. У післявоєнний період та в умовах підвищеного інвестиційного навантаження план зонування має забезпечувати *прозорість умов забудови*, *узгодженість із просторовими пріоритетами громади* та *передбачуваність для всіх учасників процесу*.

Плани зонування розробляються відповідно до статті 18 Закону України № 3038 та до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926. Склад і зміст плану зонування регулюється ДБН Б.1.1-14:2021. Закон передбачає, що план зонування розробляється у складі комплексного плану або генерального плану з метою визначення умов та обмежень використання території у межах функціональних зон. При цьому він деталізує *функціональне призначення*, *вимоги до забудови окремих територій*, *ландшафтну організацію*, включаючи щільність, висотність, типологію забудови, вимоги до благоустрою й оздоблення фасадів. Внесення змін до плану зонування допускається лише за умови їх відповідності генеральному та комплексному плану. За порушення вимог, встановлених цим планом, особи несуть відповідальність відповідно до закону.

Попри законодавчу вимогу щодо включення плану зонування до складу комплексного або генерального плану, таке рішення викликає суттєві застереження. З огляду на те, що план зонування має встановлювати детальні регламенти забудови — щільність, висотність, типологію, вимоги до благоустрою та фасадів — його включення до комплексного плану, що охоплює всю територію громади, зокрема сільськогосподарські угіддя, ліси тощо, є недоцільним. План зонування повинен застосовуватись виключно в межах урбанізованих територій. Поєднання зонінгу у вигляді деталізованого документа з генеральним планом робить процес затвердження останнього політично нездійсненним, адже вимагає погодження параметрів забудови кожної окремої земельної ділянки в межах міста. Це особливо проблемно для великих міст-мільйонників.

Як неодноразово зазначалося фахівцями під час професійних обговорень, в Україні план зонування часто або не розробляється, або використовується як інструмент легалізації рішень, прийнятих поза межами містобудівної логіки. Застарілий підхід, орієнтований на *функціональні зони* без *просторової моделі вулично-дорожньої мережі*, не дозволяє формувати цілісне середовище. В умовах повоєнної трансформації низка населених пунктів не мають актуальних планів зонування, що гальмує розвиток та породжує юридичну невизначеність. Наявні плани часто не містять повної інформації про допустимі параметри забудови, обмеження, червоні лінії або не узгоджені з кадастрами.

На думку експертної спільноти, план зонування має набувати характеру інструмента управління якістю забудови, а не лише регламенту допустимих функцій. Його склад доцільно переглянути у бік включення *просторових параметрів* (висота, щільність, озеленення, доступність), забезпечити цифрову форму та сумісність з містобудівним кадастром. Необхідно унормувати співвідношення з генеральним планом: план зонування деталізує та уточнює його положення, але не може суперечити його основній структурі. У громадах, де

відсутній генеральний план, план зонування не повинен застосовуватись як самостійна підстава для регулювання забудови.

У більшості країн Європейського Союзу план зонування є деталізованим інструментом реалізації генерального плану або стратегії просторового розвитку. Зазвичай він має обов'язкову цифрову форму, чітку класифікацію типів зон та є предметом публічного обговорення. У Німеччині *Bebauungsplan* є юридично обов'язковим і визначає детальні параметри забудови. У Франції *PLU (Plan local d'urbanisme)* поєднує функції зонінгу та просторової стратегії, інтегруючи екологічні й соціальні аспекти. Американська практика пропонує гнучкіші моделі зонінгу як складової системи *«правил забудови» — zoning ordinances*, що діють на рівні муніципалітету.

У Кодексі доцільно передбачити, що зонінг є складовою частиною Правил забудови населеного пункту, які є актом органу місцевого самоврядування. Правила забудови складаються з текстових та графічних матеріалів. Текстові частини встановлюють регламент забудови в межах окремих зон (включно з параметрами щільності, висотності, типології, благоустрою, оздоблення фасадів тощо). Графічні — базуються на кресленнях генерального плану або плану населеного пункту з зазначенням *функціонального призначення територій* та *типів забудови*. Процедура розробки, затвердження та внесення змін до таких Правил має бути врегульована окремо, з урахуванням участі громади та обов'язкової відповідності генеральному плану.

Очікуваним результатом запровадження такої моделі стане зменшення обсягу матеріалів у генеральних планах, посилення ролі муніципалітетів у регулюванні забудови, а також формування більш гнучкої та індивідуалізованої політики просторового розвитку. Це дозволить врахувати специфіку кожного населеного пункту, зробити просторове середовище привабливішим для мешканців та сприяти формуванню привабливих умов життя у повоєнний період.

1.2.3.4 Історико-архітектурний опорний план

Історико-архітектурний опорний план (ІАОП) — це *ключовий інструмент інтеграції* питань охорони культурної спадщини у просторове планування. Його значення особливо зростає для історичних населених пунктів, де необхідна *збалансована політика збереження* історичного середовища у поєднанні зі сталим розвитком. Врахування ІАОП у складі містобудівної документації забезпечує *фахову основу для прийняття рішень* щодо використання, ревіталізації, реконструкції та регламентації забудови в історичних ареалах.

Нормативне закріплення ІАОП забезпечується статтями 16-1 та 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI. У статті 16-1 зазначено, що ІАОП *є невід'ємною складовою генерального плану* населеного пункту, внесеного до Списку історичних населених місць України. У свою чергу, стаття 17 уточнює, що в межах історичних ареалів у складі генерального плану *визначаються режими регулювання забудови* та розробляється ІАОП з інформацією про об'єкти культурної спадщини та зони їх охорони.

Порядок розроблення документа регламентовано постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926, а технічні вимоги визначені ДБН Б.2.2-3:2021. Крім того, стаття 33-4 Закону України «Про охорону культурної спадщини» № 1805-IV (у редакції з урахуванням Закону № 1423-IX) передбачає, що до складу ІАОП включається затверджена науково-проєктна документація, яка охоплює території пам'яток, археологічні ділянки, зони охорони, об'єкти Всесвітньої спадщини та історичні ареали.

На практиці ІАОП сьогодні виконує *переважно констатаційну функцію*, не маючи достатнього статусу як просторовий регламентуючий документ. Єдиною складовою з оціночним змістом є визначення «рядової» та «значної» цінної історичної забудови та пропозиції щодо обліку об'єктів, які потенційно можуть набути статусу пам'яток. Водночас термін «цінна історична забудова», введений Законом № 1423-IX, був зведений до статусу об'єктів культурної спадщини. Це *значно звужує зміст поняття*, яке раніше охоплювало

також історичну традиційну забудову без статусу пам’ятки. У чинному законодавстві також відсутній чіткий порядок відображення просторових обмежень, пов’язаних із охороною спадщини, у документації населених пунктів, що не мають статусу історичних.

Під час публічних консультацій фахівці підкреслили необхідність *переосмислення функції ІАОП*. Він має стати *просторовою основою планувальних рішень* у населених пунктах зі статусом історичних. Пропонується його пріоритетна розробка як документа, що *може бути окремим* і *передує генеральному плану або комплексному плану*, з можливістю подальшого узгодження підоснови для всієї містобудівної документації. Також обґрунтовано включення зон ревіталізації в межах історичних ареалів як одного з ключових змістовних компонентів ІАОП. Також рекомендовано визначення зон ревіталізації в межах історичних ареалів як одного з ключових змістовних компонентів ІАОП. Одночасно обговорюється доцільність системного відображення охоронних зон, буферів та обмежень у генеральних планах інших населених пунктів через створення окремого аркуша «Об’єкти культурної спадщини». Експерти також вказують на потребу *відновлення ширшого значення поняття цінної історичної забудови*, щоби забезпечити цілісну охорону традиційного середовища.

У країнах ЄС охорона спадщини інтегрується в містобудівне планування з перших етапів. У Франції, Італії, Німеччині обов’язковими є історико-архітектурні дослідження до початку роботи над генеральними планами. Зони охорони, буферні території, режими забудови та заходи ревіталізації є *невід’ємними складовими документації*, а не окремими додатками. Усе це реалізується через цифрові системи з відкритим доступом до обмежень і охоронних режимів.

У Кодексі доцільно визначити місце ІАОП як *першочергового елементу формування генерального плану або Плану населеного пункту*, якщо населений пункт має статус історичного. До змісту ІАОП має входити визначення зон ревіталізації в межах історичного ареалу як одного з ключових інструментів оновлення традиційного середовища. Для населених пунктів, не внесених до Списку історичних населених місць, у складі генерального плану або Плану доцільно розробляти аркуш «Об’єкти культурної спадщини», що охоплює пам’ятки, зони охорони та інші планувальні обмеження, пов’язані з культурною спадщиною населеного пункту. Окрім цього, *необхідно внести зміни до Закону № 1805-IV*, аби термін «цінна історична забудова» знову охоплював ширше коло історичних об’єктів.

Очікується, що такі зміни *підсилять охоронну функцію* просторового планування, *уніфікують містобудівну документацію* для історичних територій і сприятимуть ревіталізації традиційного середовища. Це також створить передумови для прозорого прийняття рішень органами влади та підвищить довіру громад до процесів оновлення міст.

1.2.3.5 Детальні плани території

Розробка детальних планів територій (далі — ДПТ) регулюється статтями 12, 14 закону № 2780 та статтею 19 закону № 3038 постановою Кабінету Міністрів України Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації від 1.09.2021 № 926. Склад та зміст регулюється ДБН Б.1.1-14:2021.

Так, в законі вказано, що ДПТ *деталізує положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану* та *визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території.* Вказано, хто має виступати замовником ДПТ, вказано, що ДПТ — невід’ємна складова генерального та комплексного плану. ДПТ може передбачати також формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, на території якої вони розташовані, вказано, хто може виступати розробником ДПТ і те, що ДПТ водночас є землевпорядною документацією. Вказаний зміст ДПТ, режим доступу до матеріалів ДПТ і те, що ДПТ не підлягає експертизі.

Те, що ДПТ є невід’ємними складовими генеральних та комплексних планів значно обтяжує відповідні документи на рівні громади і населеного пункту в цілому. Необхідно

від’єднати детальне планування від документів вищого рівня, адже детальне планування має іншу природу — більш уважного ставлення до деталей, що неможливо досягти під час розробки документації, яка надає широку рамку розвитку громади або населеного пункту. Детальне планування — важливий інструмент для визначення обсягів забудови, адже саме в детальному плануванні розраховуються шкільні округи, кількість і розміщення інших об’єктів соціальної, інженерної інфраструктури, та встановлюються ділянки майбутньої забудови.

В Кодексі необхідно від’єднати детальне планування від документації вищого рівня, вказавши вимогу відповідності функціонального призначення території в ДПТ функціональному призначенню в комплексному або генеральному плані. Встановити, що ДПТ є передумовою для виділення земельних ділянок з комунальної або державної форм власності під забудову із визначеними параметрами забудови в залежності від потенціалу території. Встановити, що ДПТ проходить експертизу, в тому числі на предмет відповідності Державній політиці в сфері містобудування. Після прийняття детального плану території розробляється землевпорядна документація щодо планувальних обмежень у використанні земель і заноситься в Державний земельний кадастр. Детальне планування території розробляється виключно за потреби населеного пункту чи громади при наявності намірів забудови території, або визначення потенціалу території для забудови, або визначення округів соціальної, інженерної, транспортної інфраструктури. Детальні плани території в обов’язковому порядку розробляються на вільні від забудови території, призначені для освоєння. Внесення змін до детальних планів території, які не стосуються зміни функціонального призначення території, не тягнуть за собою внесення змін до генерального плану та/або комплексного плану.

Очікувані результати: зменшення фінансового навантаження на громади, надання інструменту гнучкого планування для громад.

1.2.3.6 Планувальний каркас населеного пункту (план червоних ліній)

Планувальний каркас є просторовим каркасом розвитку населеного пункту, який визначає логіку формування забудованих і вільних територій, зв’язки між функціональними зонами, доступність інфраструктури та транспортну структуру. Центральним елементом цього каркасу є план червоних ліній — фіксація меж існуючих і запроєктованих вулиць, доріг, майданів, що розділяють території забудови та території іншого призначення.

Чинне законодавство визначає червоні лінії як частину містобудівної документації (стаття 1 Закону України № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності»), а їх обмеження на забудову встановлені в ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». У практиці вони розробляються в складі плану зонування або детального плану території, однак відсутній уніфікований підхід до їхнього затвердження, оновлення та врахування.

Фахова спільнота наголошує, що червоні лінії утворюють міську структуру, яка є базовою і незмінною у часовому вимірі. Відсутність чітко визначеного плану червоних ліній призводить до фрагментарності рішень, хаотичної забудови, втрати резерву територій загального користування, а також конфліктів у дозвільній практиці.

У Кодексі пропонується визначити план червоних ліній як технічну документацію, яка розробляється як окремий документ і є підосновою для подальшого планування — як для генерального плану, так і для плану зонування і детального плану території. Він має бути обов’язковим елементом формування містобудівного каркасу, незалежно від того, включений до складу документації чи виконується окремо. Такий план повинен бути внесений до Містобудівного кадастру і використовуватись як офіційна просторово-правова основа під час прийняття рішень щодо забудови.

Очікуваний результат: Планувальний каркас населеного пункту (план червоних ліній) — головна підоснова плану міста. Обов’язковість розроблення плану червоних ліній

дозволить якісно спланувати вулично-дорожню мережу та містобудівний каркас населеного пункту і *не допустити забудови вулиць, площ, проспектів, проїздів тощо*. Це створить передумови для збалансованого просторового розвитку, збереження публічного простору, а також передбачуваності й правової визначеності в містобудівних рішеннях.

1.2.3.7 Концепція інтегрованого розвитку територій

Планування розвитку громад вимагає стратегічного, комплексного підходу, що враховує просторові, соціальні, економічні та екологічні чинники. Саме тому впродовж останніх років в Україні поширилася практика розроблення концепцій інтегрованого розвитку — документів, що дають змогу сформувати візію майбутнього громади та визначити взаємопов'язаний набір цілей, рішень і пріоритетів. Ці документи застосовуються для обґрунтування напрямів змін у просторі, програмного підходу до відновлення, а також залучення донорських і державних ресурсів.

Концепція інтегрованого розвитку території територіальної громади регулюється статтями 1, 161 Закону України № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» та Наказом Мінрегіону від 22.09.2022 № 172 «Про затвердження Порядку формування Концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади». Вона є документом стратегічного планування, який може розроблятися на замовлення органу місцевого самоврядування і визначає довгострокові, міждисциплінарні, просторові та соціально-економічні пріоритети розвитку території. Концепція є *вихідними даними* для розроблення містобудівної документації на місцевому рівні на принципах сталого розвитку, відповідає державним і регіональним програмам розвитку та затверджується відповідним органом місцевого самоврядування. Комплексний план розробляється та затверджується з урахуванням концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади (за наявності).

На сьогодні серед проблем залишається невизначеність співвідношення концепції з містобудівною документацією, складність координації процесів на місцях, відсутність єдиного стандарту змісту та формату, різний рівень залучення заінтересованих сторін. У багатьох громадах концепції залишаються лише візійними документами, які не інтегруються в просторову практику та не використовуються при розробці генеральних планів або комплексних планів просторового розвитку. Основна складність полягає також у відсутності чіткого співвідношення Концепції з іншими документами стратегічного характеру, зокрема Стратегією розвитку територіальної громади. Часто обидва документи розробляються паралельно, без взаємної інтеграції або визнання того, що Концепція інтегрованого розвитку повинна становити просторово-програмний блок у складі Стратегії або бути логічно погодженою з нею. Без цього вона залишається позасистемним документом, не забезпеченим ресурсами для реалізації.

Під час фахових дискусій неодноразово наголошувалося на потребі наділити Концепцію інтегрованого розвитку території офіційним статусом, пов'язати її з процедурою формування завдання на розробку містобудівної документації та надати можливість використовувати її як частину вихідних даних. Також обговорювалася доцільність закріплення вимоги узгодженості з державною та регіональною політикою просторового розвитку, а також обов'язкової публічності та участі громади.

У країнах Європейського Союзу концепції інтегрованого розвитку є невід'ємною частиною міського та регіонального планування. У Німеччині, Австрії, Франції, Польщі вони функціонують як стратегічні документи, які обов'язково передують розробленню просторових планів і є підставою для ухвалення інвестиційних рішень. Вони формуються за участі громади, бізнесу, місцевої влади та державних органів. Обов'язковими елементами таких концепцій є *аналіз вихідних даних, SWOT-аналіз, формулювання бачення розвитку, стратегічних цілей, проєктів та пріоритетних зон втручання*. Розробляються вони відповідно до національних методик, мають цифровий формат і інтегруються в національні

платформи управління розвитком територій. У Європі, як і в Україні, концепції інтегрованого розвитку розробляються не лише для громад, а й для окремих населених пунктів, адміністративних районів у містах, і навіть для окремих вулиць.

З урахуванням того, що концепції інтегрованого розвитку є документом стратегічного планування, доцільно вивести їх із законодавчого регулювання сфери містобудування і віднести до сфери законодавства регіонального розвитку та місцевого самоврядування.

У Кодексі України слід передбачити, що Концепція інтегрованого розвитку території є стратегічним документом, який визначає цілі, пріоритети, просторову візію та програмні рамки для подальшого планування. Вона розробляється на добровільній основі, але з чітко встановленими стандартами структури, складу і процедур публічного обговорення. Концепція має бути узгодженою з цілями державної, регіональної та місцевої політики, а її положення — враховуватися при формуванні завдання на розроблення містобудівної документації. Документ повинен мати цифрову форму, бути відкритим для ознайомлення через геоінформаційну платформу Містобудівного кадастру. Слід визначити, що положення концепції використовуються при підготовці та реалізації програм відбудови, а також можуть бути джерелом для визначення зон публічного інтересу.

Очікуваний результат — типологічне віднесення концепцій інтегрованого розвитку до законодавства з регіонального розвитку та самоврядування, поєднання стратегічного бачення та просторових рішень, посилення публічності, інтеграція політик відновлення, економічного розвитку та сталого просторового планування. Такий підхід дозволить громадам планувати розвиток не лише технічно, а й цілісно — з урахуванням потреб мешканців, викликів часу та ресурсних можливостей.

1.2.3.8 Галузеві схеми

У містах і громадах виникає низка просторових завдань, які не завжди потребують розроблення повноцінної містобудівної документації, але є критично важливими для повсякденного функціонування території. Йдеться про питання, пов’язані із забезпечення безбар’єрного доступу осіб з інвалідністю до публічної інфраструктури, благоустроєм, розвитком інженерної інфраструктури, організацією підприємницької діяльності, розміщенням зовнішньої реклами, тимчасових споруд, зонуванням елементів озеленення або охопленням спеціальних функціональних зон. Усі ці завдання потребують просторового аналізу, погоджених рішень та фіксації у відповідному графічному вигляді.

Водночас чинне містобудівне законодавство України не передбачає окремої категорії технічної або галузевої документації, що дозволяє вирішувати подібні питання оперативно, на основі даних Містобудівного кадастру та відповідно до затвердженої містобудівної документації. Відсутність законодавчого визнання таких рішень створює правову невизначеність і унеможливлює якісне управління розвитком територій у секторальному розрізі.

Під час фахових обговорень неодноразово порушувалося питання *введення до законодавчого поля поняття “галузеві схеми”* — як гнучкого інструменту для вирішення окремих актуальних просторових задач населеного пункту або громади. Галузеві схеми мають стати проміжною формою планувальної документації, яка не замінює, але *доповнює* генеральний план, план зонування чи детальний план території. Їхня перевага — у тематичній спрямованості, вузькому фокусі, відносно коротких строках розроблення та можливості деталізації в межах уже затверджених планувальних рішень.

У країнах Європейського Союзу застосування спеціалізованих або секторальних схем (наприклад, “technical masterplans”, “urban mobility plans”, “utilities infrastructure layout plans”) є поширеною практикою. У Німеччині, Польщі, Франції чи Нідерландах такі схеми є складовою системи планування, яка передбачає поділ рішень на стратегічні, регуляторні та

технічні. Вони використовуються для визначення схем освітлення, паркування, розміщення громадських просторів, планів дренажу, безпеки руху, облаштування веломереж та інженерних сервітутів — з урахуванням затверджених генеральних або зонінг-планів. Їх розроблення є обов'язковим або рекомендованим у процесах оновлення міського середовища та реконструкції. Такі схеми затверджуються на місцевому рівні, але мають чітке законодавче підґрунтя, з визначеними вимогами до змісту, періодичності оновлення та цифрової сумісності.

У Кодексі України доцільно передбачити можливість розроблення галузевих схем для вирішення окремих актуальних питань населеного пункту. Це можуть бути схеми безхбар'єрності, *схеми благоустрою*, *схеми інженерних мереж*, *схеми розміщення зовнішньої реклами*, *тимчасових споруд для ведення підприємницької діяльності*, а також інші тематичні рішення, що вимагають просторової прив'язки. Такі схеми розробляються *на основі рішень, затверджених у містобудівній документації* на місцевому рівні — передусім у генеральному плані, плані зонування або детальному плані території. Вони деталізують положення цих документів у відповідній функціональній або інженерній площині.

Закон повинен визначити: можливість ухвалення галузевих схем рішенням органу місцевого самоврядування; *замовників* (зазвичай — виконавчі органи ради), *розробників* (суб'єкти господарювання, які мають право на відповідний вид діяльності), процедури *погодження, затвердження і внесення до Містобудівного кадастру*. Важливо передбачити обов'язок узгодження таких схем з чинною містобудівною документацією та дотримання технічних вимог до просторової сумісності.

Очікуваний результат: гнучкість у плануванні населених пунктів та громад, можливість своєчасно та адресно вирішувати практичні завдання територіального розвитку без навантаження на систему повної містобудівної документації. Галузеві схеми дадуть змогу упорядкувати розміщення об'єктів благоустрою, тимчасової забудови та інфраструктури, забезпечити зручність ведення господарської діяльності, покращити середовище та підвищити керованість територією.

1.2.3.9 Схема намірів забудови земельної ділянки

Схема намірів забудови земельної ділянки стала поширеним інструментом в умовах воєнного стану, особливо для індивідуального та малоповерхового будівництва. Її використання дозволяє візуалізувати розміщення майбутніх об'єктів на земельній ділянці до початку проєктування. Водночас ця схема набула значення поза межами задекларованої функції — як спосіб обійти планування територій через відсутність законодавчого регулювання та чітких процедур погодження.

На сьогодні схеми намірів забудови не врегульовані законом. Їхнє застосування базується виключно на Постанові Кабінету Міністрів України від 24.05.2022 року № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану». Цією постановою передбачено, що будівництво індивідуальних (садибних), садових і дачних будинків площею до 500 кв. м може здійснюватися без отримання будівельного паспорта, якщо забудова відповідає містобудівній документації на місцевому рівні, або — у разі її відсутності — цільовому призначенню землі та вимогам законодавства про охорону культурної спадщини.

Проте у практиці дозвільних процедур, зокрема на рівні Державної інспекції архітектури та містобудування (далі — ДІАМ), з'явились численні випадки використання схем намірів для масштабного будівництва — без детального планування. Існують приклади освоєння територій площею до 100 гектарів виключно за схемами намірів, без розробки ДПТ, без врахування навантаження на соціальну, транспортну та інженерну інфраструктуру. У результаті утворюються житлові масиви, які не інтегровані в загальну систему планування, порушують екологічні, містобудівні й соціальні пропорції. Місцеве самоврядування не інформується про такі рішення і не має юридичних важелів впливу на ініціаторів забудови.

Під час фахових обговорень неодноразово підкреслювалось, що схема намірів може бути допоміжним графічним матеріалом для отримання МУО, однак вона *не може підміняти містобудівну документацію*. Було запропоновано:

- законодавчо обмежити застосування схем намірів лише тими випадками, коли забудова не вимагає детального планування;
- встановити, що у разі забудови вільної території з функціональним призначенням "житлова" схема намірів не може бути підставою для початку будівництва без затвердженого ДПТ;
- надати органам місцевого самоврядування право вимагати розробку детального плану для таких територій;
- встановити межу площі забудови, після якої використання схеми намірів втрачає чинність без комплексного планування території.

У європейських країнах практика попереднього погодження забудови (аналогічна схемі намірів) обмежується малими ділянками або індивідуальними проєктами. У Польщі "декларація про умови забудови" можлива лише в разі відсутності плану, однак у межах щільної забудови, з дотриманням чітких критеріїв. У Німеччині існує процедура Bauanfrage, яка є попереднім погодженням, але не дає права на забудову без відповідної планувальної документації.

У Кодексі України має бути чітко закріплено, що схема намірів забудови земельної ділянки є складовою пакета документів для отримання містобудівних умов та обмежень, якщо забудова здійснюється в межах сформованої міської тканини або індивідуальної ділянки. Схема подається виключно в електронному вигляді, з графічним зображенням у координатній прив'язці та перевіряється органом містобудування на відповідність містобудівній документації.

Ключове: встановити, що у випадках освоєння вільної території, функціонально призначеної для житлової забудови, отримання МУО на підставі лише схеми намірів є неприпустимим без затвердженого детального плану території. Також необхідно закріпити, що схеми намірів фіксуються в Містобудівному кадастрі та є публічно доступними для громадськості і органів місцевого самоврядування.

Очікується, що такий підхід унормує межі застосування схем намірів, убезпечить території громад від незбалансованого розвитку, а органи місцевого самоврядування — від втрати контрольної функції. Це забезпечить узгодженість між містобудівною документацією і дозвільними процедурами, а також відновить планувальну дисципліну в перехідний період.

1.2.3.10 План сталої мобільності

Потреба у впровадженні планів сталої мобільності на місцевому рівні зумовлена необхідністю комплексної трансформації транспортної системи в містах та селищах України. Зростання залежності від приватного автотранспорту, недоступність громадського транспорту для вразливих груп, низький рівень безпеки на вулицях, екологічне навантаження — все це посилює потребу в документах, які враховують не лише транспортну інфраструктуру, але й просторову структуру, щоденні маршрути мешканців, функціональні зв'язки й цілі сталого розвитку. У межах містобудівної документації такі плани мають стати інструментом збалансованого планування, що поєднує територіальні рішення з транспортними моделями поведінки.

Чинне законодавство не містить визначення або правового статусу планів сталої мобільності як стратегічного документу або документації у сфері транспорту. У Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI такі плани прямо не згадуються. Водночас частково суміжними є положення статті 16 цього Закону, яка визначає склад комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, проте не

передбачає наявності окремого розділу або повноцінної інтеграції документа, що регулює мобільність. В інших нормативних актах, зокрема Законах України «Про транспорт» № 232/94-ВР, «Про дорожній рух» № 3353-XII та «Про автомобільний транспорт» № 2344-III, поняття сталої мобільності також відсутнє, як і механізми узгодження транспортного планування з містобудівною документацією.

У результаті громади розробляють транспортні стратегії, схеми організації руху, окремі проєкти розвитку громадського транспорту або велоінфраструктури поза рамками містобудівної системи, що унеможливлює інтегроване просторове планування. У частині населених пунктів плани сталої мобільності створюються як окремі ініціативи — за підтримки міжнародних організацій або в межах пілотних програм. Проте відсутність нормативного підґрунтя призводить до того, що ці документи не мають юридичної сили, не враховуються в генеральних планах або комплексних планах, а отже — не реалізуються.

Під час публічних обговорень експерти неодноразово звертали увагу на те, що плани сталої мобільності мають бути визнані частиною системи містобудівної документації місцевого рівня. Пропонувалося закріпити визначення цього документа як інструменту територіального планування, що *відображає потреби мобільності мешканців громади, пріоритети щодо розвитку громадського транспорту, активних видів пересування, інфраструктурної адаптації до вразливих груп і скорочення транспортних викидів*. Такі плани, на думку учасників дискусій, мають погоджуватися із генеральним планом або комплексним планом, впливати на розміщення об'єктів, функціональні зони та транспортні вузли, а також слугувати основою для муніципальних програм реалізації.

Вивчення досвіду країн Європейського Союзу демонструє, що Sustainable Urban Mobility Plan (SUMP) — це усталений формат, який тісно інтегрується з містобудівними стратегіями. У Німеччині, Польщі, Франції, Іспанії, Австрії такі плани є обов'язковими для міст з населенням понад 50 тисяч осіб і часто розробляються спільно в межах агломерацій. Вони включають просторові та транспортні аналізи, сценарне планування, кількісні індикатори мобільності, механізми моніторингу. Методика ЄС (SUMP Guidelines, 2nd edition, 2019) передбачає чітку логіку інтеграції цього плану з містобудівною та екологічною документацією. Значна частина фінансування з фондів ЄС виділяється лише за умови наявності затвердженого плану сталої мобільності.

В Кодексі доцільно закріпити, що План сталої мобільності є *встратегічним документом у сфері транспорту*, що підлягає обов'язковому врахуванню при формуванні комплексного плану просторового розвитку території громади або генерального плану населеного пункту. Він має містити: аналіз транспортної ситуації, прогноз потреб мобільності, цілі та індикатори, просторові сценарії, заходи з розвитку інфраструктури, компоненти цифровізації, оцінку впливу на довкілля та інтеграцію в загальну систему пересування. *Для населених пунктів із населенням понад 50 тисяч осіб або для громад, що утворюють функціональні агломерації, наявність такого плану є обов'язковою передумовою реалізації транспортної інфраструктури за кошти бюджету або міжнародної допомоги*.

Впровадження чіткого нормативного статусу планів сталої мобільності дозволить підвищити якість урбанізованого середовища, забезпечити *прозорість і ефективність інвестицій у транспортну інфраструктуру*, зробити пересування зручнішим і безпечнішим, особливо для вразливих груп. Це також сприятиме дотриманню принципів кліматичної нейтральності, розвитку громадського транспорту та досягненню просторової справедливості.

1.2.3.11 Розроблення планів з ревіталізації територій

Потреба у формуванні планів з ревіталізації територій є невід'ємною частиною сучасного просторового планування, особливо в контексті постіндустріальної трансформації, післявоєнного відновлення, демографічного спадання та втрати функціональної ролі окремих районів. Значна кількість територій в українських містах та селищах втрачають соціальну,

економічну та фізичну активність, що вимагає не лише планувальних рішень, а й комплексного оновлення підходів до їхнього розвитку. *Ревіталізація* повинна стати інструментом відновлення, переосмислення та повторного включення таких територій у просторову, соціальну й економічну структуру населеного пункту.

Чинне законодавство не містить чіткого визначення чи механізмів розроблення планів з ревіталізації територій. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 року (стаття 19) передбачає можливість оновлення кварталів у межах детальних планів території, проте не містить визначення поняття *«ревіталізація»* як окремого інструменту містобудівної політики. Водночас Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 1805-IV від 08.06.2000 року (статті 3, 9, 32) встановлює вимоги до збереження історичного середовища, що може бути складовою ревіталізаційних процесів. У постанові КМУ від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» не передбачено окремого виду документації, присвяченого *ревіталізації*, що створює нормативну прогалину та зумовлює фрагментарне регулювання таких ініціатив.

У практиці часто відсутні підстави для початку проєктів ревіталізації, адже правовий статус таких територій не визначений, а процес оновлення зводиться до точкового будівництва без комплексного підходу. Виникає невизначеність між компетенціями органів місцевого самоврядування та держави щодо ініціювання та погодження подібних рішень. Крім того, реєстри непридатних, покинутих або деградованих територій, які могли б стати основою для ревіталізаційних планів, відсутні. Брак чіткої методології й критеріїв для ідентифікації таких ділянок у межах громади призводить до нерівномірного та хаотичного оновлення містобудівної тканини.

У ході фахових обговорень, зокрема в межах підгрупи Г-20, було запропоновано запровадити спеціальний тип містобудівної документації або планувального рішення в межах генерального плану або Плану населеного пункту, що визначатиме *території ревіталізації* та відповідні плани їхнього оновлення. Обговорювалась необхідність встановлення чітких критеріїв, за якими територія може бути визнана такою, що підлягає ревіталізації, із відповідним обґрунтуванням соціальних, економічних, екологічних або функціональних чинників. Звучали також пропозиції щодо створення муніципальних реєстрів таких територій, їхнього щорічного оновлення та публічного доступу до даних.

У низці європейських країн, зокрема у Польщі, Франції та Німеччині, діють правові інструменти, що дозволяють визначати зони, які потребують ревіталізації, встановлювати пільгові режими інвестування, а також зобов’язувати власників брати участь у процесі оновлення. У Франції, наприклад, інструмент *Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)* дозволяє здійснювати скоординоване оновлення житлового фонду за участю громади, держави та приватного сектора. У Німеччині ревіталізація інтегрується в систему Bauleitplanung як частина програми сталого міського розвитку.

У Кодексі необхідно ввести поняття "ревіталізація території" як офіційно визнаний містобудівний інструмент, що передбачає комплексне оновлення, повторне використання або функціональне перепрофілювання територій, які втратили соціальну, економічну чи екологічну життєздатність. Відповідно, план з ревіталізації території має бути передбачений як окремий або інтегрований елемент містобудівної документації (генерального плану, Плану населеного пункту або детального плану території) та розроблятися на підставі муніципального реєстру територій, що підлягають ревіталізації.

У Кодексі слід визначити порядок формування таких реєстрів, встановити чіткі критерії визнання територій такими, що потребують ревіталізації, а також передбачити методику їхнього аналізу, враховуючи демографічні, соціальні, економічні, просторові та екологічні чинники. Необхідно також регламентувати процедуру розроблення плану з ревіталізації, включаючи обов’язкову участь заінтересованих сторін — органів влади, громади, власників нерухомості, потенційних інвесторів. Окремо має бути врегульоване

питання фінансування та співфінансування реалізації таких планів за рахунок державних і місцевих бюджетів, а також через механізми державно-приватного (публічно-приватного) партнерства. Зокрема, закон України «Про концесію» № 155-IX від 03.10.2019 року (статті 1, 5, 10) та закон України «Про державно-приватне партнерство» № 2404-VI від 01.07.2010 року (статті 4–8, 21) створюють правові підстави для реалізації інвестиційних проєктів у сфері ревіталізації (втратить силу 31.10.2025 на підставі Закону України "Про публічно-приватне партнерство" № 4510-IX).

Впровадження таких норм у Кодексі дозволить закласти підґрунтя для системного оновлення занедбаних територій, забезпечить прозорість прийняття містобудівних рішень, підвищить якість міського середовища та сприятиме залученню інвестицій. Для громад це означатиме відновлення соціальної інфраструктури, для держави — зменшення витрат на неефективні реконструкції, а для бізнесу — появу нових майданчиків розвитку з прогнозованими умовами реалізації проєктів.

1.2.4 Розробники документації з просторового планування

Частина сьома статті 16-1 Закону № 3038-VI встановлює наступні вимоги до розробників комплексного плану: "Р*озробником комплексного плану може бути суб'єкт господарювання, який має право здійснювати розроблення містобудівної документації відповідно до Закону України "Про архітектурну діяльність" та документації із землеустрою відповідно до Закону України "Про землеустрій".*" Частина 15 тієї ж статті визначає, що: "Комплексний план розробляється за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради, *виконавчий орган* якої у встановлений у такому рішенні строк: *визначає у встановленому законодавством порядку розробника* комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, встановлює строки розроблення та джерела його фінансування;".

Аналогічні вимоги існують для розробників генеральних планів — частина третя статті 17 Закону № 3038-VI, частина друга статті 19 закону.

Абзац п'ятий статті 26 Закону про землеустрій (далі — Закон № 858-IV) вказує, що "Розробником комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території є суб'єкт господарювання, що відповідає критеріям, визначеним частиною другою цієї статті, та відповідно до закону може розробляти містобудівну документацію. В частині другій цієї статті вказано, що: "Розробниками документації із землеустрою є: юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою; фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

В абзаці п'ятому статті 28 Закону № 858-IV встановлюються певні заборони для розробників документації з землеустрою: "Виконавці робіт із землеустрою *не мають права складати документацію із землеустрою* у разі, якщо: *об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать виконавцю робіт із землеустрою або особам, які працюють у його складі;*". При цьому вимоги абзаців другого, четвертого, п'ятого частини п'ятої цієї статті *не поширюються на розроблення комунальними підприємствами: проєктів землеустрою* щодо встановлення меж територій територіальних громад, проєктів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів; *технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель*.

Проблематика:

Існуюче регулювання призводить до того, що населені пункти не можуть користуватися послугами профільних планувальних комунальних підприємств для розроблення документації з просторового планування. Враховуючи, що саме в цих комунальних підприємствах наявні архівні матеріали, топооснови, найбільша кількість вихідних даних для розроблення документації з просторового планування, а також принцип "місто має планувати місто" і європейські принципи щодо суб'єкту планування територій населеного пункту, виключення профільних комунальних підприємств з процедур розроблення документації з просторового планування видається неефективним.

В статті 26 Закону № 858-IV встановлюються вимоги до розробників землевпорядної документації, зокрема: "Розробниками документації із землеустрою є: юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює *за основним місцем роботи* сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою;". З огляду на те, що документацію з просторового планування розробляють в парі атестований землевпорядник і атестований містобудівник, вимога щодо основного місця роботи землевпорядника призводить до того, що з розробників документації з просторового планування автоматично виключаються проєктні бюро, які спеціалізуються на просторовому плануванні.

В Прикінцевих положеннях Кодексу необхідно внести зміни до статті 28 закону № 858-IV, додавши право комунальним підприємствам розробляти документацію з землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією.

Внести зміни до статті 26 Закону № 858-IV щодо того, що при розробленні містобудівної документації допускається участь сертифікованого інженера-землевпорядника, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою, не за основним місцем роботи.

1.2.5 Механізм врахування державних інтересів

Забезпечення балансу між публічним і приватним у просторовому плануванні вимагає чіткого механізму врахування державних інтересів. Уніфіковане представлення стратегічних пріоритетів національного рівня в місцевих і регіональних рішеннях — необхідна умова просторової цілісності, функціональної сумісності та безпеки розвитку територій. Відсутність такого механізму або його декларативність призводить до фрагментації простору, конфліктів між різними рівнями управління та підриву довіри до державної політики.

Наразі питання врахування державних інтересів частково врегульоване Законом України № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності». Зокрема, у статті 16 зазначено, що у процесі розроблення містобудівної документації враховуються державні, громадські та приватні інтереси. Водночас чинне законодавство не визначає, що саме є "державними інтересами", хто уповноважений їх формулювати, як вони передаються у планувальні рішення і хто здійснює контроль за їх дотриманням. Відсутній єдиний нормативний документ, який містив би перелік, ознаки чи критерії таких інтересів.

На практиці поняття "державні інтереси" трактується ситуативно, *без прозорої процедурної рамки, чітких суб'єктів представництва та інструментів перевірки*. Рішення центральних органів виконавчої влади, зокрема щодо розміщення об'єктів державного значення, можуть не враховуватись у документації місцевого рівня або ігноруватись у процесі погодження. Водночас території, що мають стратегічне значення для держави (інфраструктура, безпека, природна спадщина), не мають офіційного статусу у системі містобудівної документації.

Фахове середовище неодноразово наголошувало на необхідності чіткого юридичного визначення державного інтересу у сфері просторового планування та створення вертикально інтегрованого механізму його врахування. Йдеться не лише про правове

визначення, а й про процедурну логіку — *як саме, коли, на якому етапі та ким державні інтереси вносяться до містобудівної документації.*

У державах ЄС врахування державного інтересу є обов'язковим елементом системи просторового управління. У Польщі державна політика просторового розвитку передбачає конкретні механізми інтеграції проєктів національного значення до місцевих планів. У Німеччині реалізується принцип взаємного узгодження між рівнями планування (*Gegenstromprinzip*), який не дозволяє місцевим планам суперечити рішенням федерального чи регіонального рівнів. У Франції спеціальні зони державного інтересу позначаються на схемах планування та захищаються правовими процедурами.

У Кодексі мають бути закріплені наступні положення щодо врахування державних інтересів:

- визначення державного інтересу як *обґрунтованої потреби держави у збереженні, розвитку або охороні певних територій, об'єктів, мереж або ресурсів*, що реалізується через затверджені документи Кабінету Міністрів України, рішення ЦОВВ, державні програми чи схеми планування.
- встановлення процедурного механізму: як саме відбувається врахування — *через включення відповідної інформації до технічного завдання, погодження проєктних рішень із ЦОВВ, перевірку відповідності на стадії погодження документації.*
- чітке розмежування ролей і відповідальності: хто подає інформацію (ЦОВВ), хто її приймає до уваги (замовник документації), хто перевіряє (державний орган містобудівного нагляду), коли це відбувається (на всіх ключових етапах розроблення документації).

Крім того, взаємодія між громадою, обласним рівнем і центральною владою має бути визначена як послідовна і прозора. Слід встановити, що *ЦОВВ передає інформацію про території державного інтересу в електронному вигляді*, з обов'язковим внесенням до Містобудівного кадастру.

Земельні ділянки та території, на яких передбачається розміщення об'єктів державного значення, повинні позначатися в Містобудівному кадастрі як "заблоковані" — такі, що підлягають захисту і не можуть бути змінені місцевою владою без погодження з державним органом. Ці території мають обов'язково відображатися на всіх рівнях документації з просторового планування — як вихідна умова, обмеження або об'єкт впливу державної політики.

Очікується, що впровадження зазначених положень дозволить сформувати сталу, взаємопов'язану систему врахування публічних інтересів, уникнути суперечностей між місцевими та державними планами, забезпечити реалізацію пріоритетних державних проєктів і відновити довіру до просторової політики як спільної рамки для дій громад, регіонів і держави.

1.2.6 Вихідні дані для розроблення документації з просторового планування

Якість, повнота та доступність вихідних даних (далі — ВД) визначають зміст, обґрунтованість і реалістичність будь-якого планувального рішення. У сучасних умовах цифровізації та зміни підходів до управління територіями питання джерел, форматів і достовірності даних набуває вирішального значення. Саме вихідні дані є основою для формування завдання на проєктування, аналізу території, моделювання сценаріїв розвитку, обґрунтування зонування. Без них документація з просторового планування втрачає зв'язок із реальністю та перетворюється на декларацію.

Згідно з частиною восьмою статті 17 Закону України № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності», замовник і розробник комплексного плану мають право на

безоплатне отримання вихідних даних від органів влади та інших установ у наявній формі. При цьому склад і джерела отримання цих даних має визначати Кабінет Міністрів України. Додатково збору вихідних даних стосуються статті 24 і 28 того ж закону, а також постанова КМУ № 926 від 09.09.2021 року. Окремі положення регулюються підзаконними актами у сфері земельних ресурсів, охорони культурної спадщини, екології, транспорту та цивільного захисту. Однак ці норми залишаються фрагментованими, не охоплюють усю систему просторового планування, і не мають узгодженої логіки між різними рівнями документації.

На практиці процес збору вихідних даних є надмірно складним, затратним і неуніфікованим. Розробники та замовники змушені взаємодіяти з численними утримувачами даних — державними, обласними, комунальними, — направляючи численні запити. Дані надаються у несумісних або непридатних форматах, у строк, що порушує графіки, або не надаються взагалі. Часто невідомо, хто є утримувачем інформації, а самі дані — застарілі, фрагментарні чи існують лише в паперовій формі. Замовники нерідко не мають фахових компетенцій для визначення потрібних даних і не можуть оцінити обсяг робіт для їх збору. У результаті технічне завдання формується поверхово, а повнота вихідної інформації покладається на розробника — *без належного нормативного механізму*.

Містобудівний кадастр, визначений постановою КМУ № 559 від 25.05.2011 року, не виконує функцій повноцінної державної геоінформаційної системи. Попри наявність державного підприємства-адміністратора, він не забезпечує централізоване зберігання, оновлення та верифікацію даних, не синхронізований з іншими реєстрами (земельним, екологічним, спадщини), не адмініструється ефективно на національному рівні через недостатнє державне фінансування, а функціонал реалізовано лише частково або декларативно. Джерела даних залишаються розпорошеними, а доступ до них — технічно обмеженим і неструктурованим.

Фахові обговорення вказують на потребу встановити єдину систему вихідних даних, яка є невід'ємною складовою просторового планування. Зокрема, пропонувалося:

- визнати проєктувальника повноправним суб'єктом доступу до публічних просторових даних;
- закріпити юридичну відповідальність органів за ненадання даних;
- дозволити підготовку частини даних як окремий попередній етап до початку проєктування;
- забезпечити *машиночитаність, просторову прив'язку, достовірність та відкритість усіх використовуваних даних*;
- запровадити ітераційний підхід до збору вихідних даних як технічно гнучкий і адаптивний до різних етапів розробки документації.

У країнах Європейського Союзу вихідні дані є частиною державних цифрових платформ, що підпорядковуються вимогам Директиви INSPIRE. Такі системи охоплюють кадастрову, транспортну, екологічну, демографічну, інфраструктурну та ризикову інформацію. Всі дані — актуальні, перевірені, з зазначеним джерелом, версією і періодичністю оновлення. Просторове планування інтегрується із цими платформами автоматично, а держави-члени зобов'язані забезпечити стандартизований цифровий доступ до геоданих.

З урахуванням зазначеного, Кодекс має передбачити, що вихідні дані є обов'язковою передумовою для розробки будь-якої містобудівної документації. Кодекс має встановити, що перелік таких даних затверджується у стандартизованій формі для кожного виду документації та рівня планування, а також підлягає регулярному оновленню. Усі дані повинні формуватися та надаватися виключно через геоінформаційну платформу Містобудівного кадастру, яка має статус державної і виконує функцію централізованого сховища. Слід прямо визначити, що органи влади та інші утримувачі даних зобов'язані передавати їх у встановленому форматі, безоплатно, у визначений строк, а розробники мають законне право на їх отримання. Крім

того, необхідно дозволити підготовку та фінансування частини вихідних даних до початку розробки документації — у складі попереднього етапу або в межах окремого договору.

Очікується, що така система забезпечить передбачуваність, прозорість і підконтрольність підготовки містобудівної документації. Верифіковані цифрові дані, доступні через єдину державну платформу, скоротять строки, зменшать витрати, знизять кількість помилок та сприятимуть інтеграції України до європейських стандартів просторового планування. Це стане основою для правової визначеності й ефективного управління територіями.

1.2.7. Стратегічна екологічна оцінка

Стратегічна екологічна оцінка регулюється Законом України "Про стратегічну екологічну оцінку".

Порядок ведення Єдиного реєстру стратегічної екологічної оцінки регулюється Постановою Кабінету Міністрів України від 2.05.2023 року № 430 "Про затвердження Порядку ведення Єдиного реєстру стратегічної екологічної оцінки", Порядок здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення — Постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2020 № 1272 "Про затвердження Порядку здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення".

В Кодексі пропонується дати відсилочну норму на чинний Закон України "Про стратегічну екологічну оцінку".

1.2.8 Формат розроблення документації з просторового планування

З огляду на стрімку цифрову трансформацію публічного управління, *встановлення єдиного електронного формату для розроблення документації з просторового планування* є ключовим кроком до забезпечення прозорості, зменшення бюрократичного навантаження та підвищення доступності планувальних рішень для всіх учасників містобудівного процесу. Такий підхід дозволяє не лише уніфікувати формати, а й інтегрувати документацію в цифрові платформи, що полегшують доступ до неї як для фахівців, так і для широкого кола зацікавлених осіб.

Чинне законодавство не містить чіткого зобов'язання щодо *виключно електронного формату* всієї містобудівної документації. Згідно зі статтею 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», матеріали документації з просторового планування можуть зберігатися в електронному вигляді та вносяться до Містобудівного кадастру, однак *не визначено, що саме цей формат є єдиним і обов'язковим*. Водночас Постанова Кабінету Міністрів України № 926 від 25 листопада 2021 року передбачає вимоги до цифрових геопросторових даних, але не встановлює прямої заборони на використання паперових версій для офіційного погодження чи набуття чинності.

На практиці це створює ситуацію правової невизначеності, у якій *паралельне існування паперових та електронних версій документації породжує дублювання, неузгодженість і ускладнення процесів затвердження*. Крім того, відсутність вимоги про момент набуття чинності документації *саме з моменту її внесення до Містобудівного кадастру* створює юридичну прогалину, яка дозволяє ухвалювати рішення на підставі застарілих або непублічних матеріалів.

Під час публічних консультацій і тематичних обговорень експертне середовище послідовно наголошує на необхідності уніфікації формату документації з просторового планування. Фахівці вказують на важливість закріплення в Кодексі вимоги про *виключно електронний формат розроблення та затвердження всієї документації*, із забезпеченням її друку лише для потреб громадських слухань, погоджень або у разі потреби візуального представлення. Ключовою дискусійною позицією залишається момент набуття чинності: більшість учасників погоджуються, що саме внесення документації до Містобудівного кадастру має вважатися правовим фактом її чинності.

У країнах ЄС та ОЕСР цифровізація просторового планування є усталеною нормою. У Німеччині, Данії, Естонії, Польщі та Фінляндії затверджені планувальні документи мають юридичну силу *лише після публікації в офіційному цифровому геопорталі*. Такий підхід не лише забезпечує відкритість, а й дозволяє *автоматизовано перевіряти відповідність дозвільної документації до актуального плану* через інтеграцію з кадастрами, реєстрами та системами управління містом.

У Кодексі доцільно закріпити, що документація з просторового планування розробляється виключно в електронному форматі відповідно до вимог до геопросторових даних. *Друкована версія може виготовлятись лише для проведення громадських слухань, фахових обговорень або процедур погодження*. Чинності документація набирає з моменту внесення її до Містобудівного кадастру. Усі документи автоматично мають бути доступними через відкриту цифрову систему. Такий підхід забезпечує правову визначеність, зменшує ризики маніпуляцій та спрощує контроль з боку громади і держави.

Очікується, що впровадження цього підходу *суттєво підвищить прозорість просторового планування*, створить зручні умови для доступу громадян, фахівців та органів влади до актуальної містобудівної інформації, а також забезпечить уніфікацію процедур і скорочення строків прийняття рішень. *Електронний формат та кадастрова інтеграція* сприятимуть модернізації всієї системи планування територій в Україні.

1.2.9. Нагляд за розробленням документації з просторового планування

Відсутність належного нагляду за розробленням документації з просторового планування є однією з ключових причин поширення неякісних рішень, маніпуляцій та оскарження документації в судах. За нинішніх умов це створює простір для переважання приватних або корупційних інтересів над інтересами громад, держави та сталого просторового розвитку.

Наразі законодавство не встановлює дієвого механізму контролю або нагляду за розробленням містобудівної документації. У чинному Законі України № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» контроль зводиться до погоджувальних процедур або міститься у загальних положеннях про державний архітектурно-будівельний контроль (стаття 41^1). Однак це не охоплює розроблення документації з просторового планування, яка залишається поза сферою ефективного державного нагляду. Відсутні також чіткі повноваження уповноважених органів виконавчої влади щодо виявлення порушень на стадії проєктування, що унеможливлює своєчасне реагування на невідповідності або зловживання.

Це породжує численні проблеми. Частими є випадки затвердження документації з порушенням державних будівельних норм, конфліктів з вимогами законодавства або спотворення суспільного інтересу. Проєкти проходять формальні погодження, навіть якщо суперечать базовим принципам сталого планування чи порушують публічний інтерес. Внаслідок цього документація оскаржується в судах, що затягує її реалізацію або повністю нівелює планувальну діяльність громади.

У ході фахових обговорень запропоновано встановити систему нагляду за розробленням документації з просторового планування на рівні органів державної влади. Зокрема, наголошено на необхідності:

уповноважити Державну інспекцію архітектури та містобудування України (ДІАМ) здійснювати моніторинг проєктів документації щодо дотримання процедур розроблення, погодження та затвердження містобудівної документації;

У Кодексі має бути передбачено створення електронної процедури державного нагляду за проходженням містобудівної документації через ЄДЕССБ, із наданням ДІАМ повноважень електронно перевіряти дотримання формальних вимог закону, наявність погоджень і відсутність очевидних порушень. Для цього необхідно забезпечити технічне впровадження відповідного функціоналу в ЄДЕССБ та закріпити ці повноваження на законодавчому рівні. ДІАМ не проводить експертизу документації.

Наразі відбуваються консультації щодо розмежування повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування на рівні роботи Робочої групи при профільному міністерстві. Додаткові вимоги щодо ієрархії державного нагляду при розробці містобудівної документації будуть вирішені шляхом додаткових консультацій або прийняття відповідного закону;

рекомендувати профільному комітету Верховної Ради України здійснювати парламентський контроль за дотриманням норм законодавства у сфері розроблення містобудівної документації.

У європейських країнах нагляд за просторовим плануванням є інструментом гарантування публічного інтересу. У Польщі воєводи мають право скасувати документацію, що суперечить національному законодавству. У Франції префекти здійснюють префектурний нагляд за відповідністю місцевих планів принципам державної територіальної політики. У Німеччині органи землі мають погоджувальні повноваження, які вважаються засобом превентивного контролю.

У Кодексі України має бути закріплено, що державний нагляд за розробленням документації з просторового планування здійснюється на всіх рівнях — через відповідні органи виконавчої влади. ДІАМ наділяється повноваженнями моніторити проєкти на предмет дотримання процедур, з правом *зупиняти їх проходження у разі виявлення порушень*, направляти на доопрацювання з подальшим повторним погодженням. Для детальних планів у містах уповноваженим органом є районна державна адміністрація, для генеральних планів і комплексних планів — обласна державна адміністрація, для схем планування областей і Генеральної схеми — Кабінет Міністрів України. Окремо має бути встановлено, що профільний комітет Верховної Ради України здійснює парламентський контроль за дотриманням містобудівного законодавства під час розроблення документації.

Реалізація цих положень дозволить підвищити якість містобудівної документації, унеможливити затвердження рішень із порушенням законодавства, своєчасно виявляти конфлікти інтересів або технічні помилки, а також суттєво зменшити кількість судових справ, пов'язаних з незаконним затвердженням документації. Така система нагляду стане запорукою прозорого, фахового та правомірного просторового планування.

1.2.10. Містобудівний моніторинг виконання містобудівної документації

Системний моніторинг виконання містобудівної документації є ключовим елементом ефективної реалізації планів розвитку територій. Успішне втілення рішень, передбачених у просторових стратегіях, генеральних планах, детальних планах територій та схемах планування, можливе лише за умови їх постійної оцінки на предмет актуальності, відповідності фактичному використанню територій та досягнення цілей планування. Відсутність такого моніторингу призводить до розриву між задекларованими та реалізованими рішеннями, руйнує довіру до планування та унеможливлює своєчасне коригування документації.

На сьогодні чинне законодавство містить лише фрагментарні згадки про містобудівний моніторинг. Закон України № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» у статті 17 визначає, що органи містобудування та архітектури ведуть моніторинг реалізації рішень містобудівної документації. Постанова Кабінету Міністрів України № 559 від 25.05.2011 року передбачає функціонування містобудівного кадастру, який має зберігати дані про стан забудови. Проте відсутній єдиний алгоритм дій, строки, відповідальні суб'єкти та форма звітності, а також *не визначено, як результати моніторингу впливають на перегляд чи актуалізацію документації*.

Фактично міста й громади не мають обов'язку чи інструментів для аналізу, наскільки дотримуються положення містобудівної документації у дозволах на будівництво, у рішенні про зміну цільового призначення земель чи під час розробки нових детальних планів. Це перетворює планування на формальність, яка не контролює реальну забудову й використання

території. Водночас забудовники часто ігнорують планувальні обмеження, користуючись відсутністю системного контролю за виконанням прийнятих рішень.

Під час обговорень експертами неодноразово наголошувалося, що містобудівний моніторинг має бути невід'ємною частиною життєвого циклу планувальної документації. Було запропоновано визначити відповідального суб'єкта моніторингу на кожному рівні — місцевому, регіональному, національному, а також запровадити *періодичну звітність* із публічним доступом через містобудівний кадастр. Ключовим елементом має стати порівняння реального стану забудови та землекористування з проєктними рішеннями. Окремо зазначалося, що результати моніторингу повинні ініціювати *процедуру коригування документації*, а також бути індикатором ефективності державної політики у сфері планування.

У державах ЄС моніторинг просторової політики є обов'язковим елементом планувального процесу. Наприклад, у Німеччині кожна громада зобов'язана раз на кілька років оновлювати аналітичні дані щодо реалізації планів використання земель. У Франції існують незалежні інституції, що здійснюють оцінку відповідності забудови планам. У Польщі та Естонії моніторингові модулі інтегровані в цифрові геоплатформи — автоматично оновлюється інформація про дозвільні документи, зміни у землекористуванні та використання інфраструктури.

З урахуванням цього, Кодекс має встановити, що містобудівний моніторинг є обов'язковою функцією органів місцевого самоврядування, обласних державних адміністрацій та центральних органів виконавчої влади. Система моніторингу повинна ґрунтуватися на *системному зборі, оновленні та аналізі геопросторових даних*, інтегрованих до Містобудівного кадастру. Результати моніторингу мають фіксуватися у звітах із визначеною періодичністю та обов'язковою публікацією, а також бути підставою для ініціювання оновлення документації. Слід передбачити, що дані про видані містобудівні умови, дозвільні документи, фактичну забудову та зміну функціонального використання територій автоматично надходять до кадастру, забезпечуючи об'єктивну оцінку рівня реалізації документації.

Очікується, що впровадження системи містобудівного моніторингу забезпечить *реальну керованість просторовим розвитком*, дозволить запобігати системним помилкам у плануванні, своєчасно виявляти відхилення від запроєктованих рішень і посилить довіру до планувальної політики як ефективного інструменту управління територіями.

1.2.11 Громадське обговорення проєктів документації з просторового планування

Забезпечення участі громадян у процесі просторового планування є важливим інструментом формування прозорої та підзвітної політики у сфері розвитку територій. У демократичному суспільстві право громадськості впливати на рішення щодо майбутнього середовища проживання є не лише принципом, а й необхідністю, що має бути чітко процедурно врегульована.

На сьогодні громадське обговорення проєктів містобудівної документації на місцевому рівні здійснюється відповідно до статті 21 Закону України № 3038-IX та Постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 555, якою затверджено Порядок проведення громадських слухань щодо проєктів містобудівної документації на місцевому рівні. Закон визначає, що обов'язковому громадському обговоренню підлягають лише проєкти містобудівної документації на місцевому рівні, тоді як проєкти на регіональному чи державному рівнях такій процедурі не підлягають. Це створює очевидну прогалину, враховуючи загальний курс на відкритість і залучення громадян до ухвалення управлінських рішень у всіх секторах державної політики.

Згідно з чинною процедурою, на замовників покладено обов'язки з оприлюднення матеріалів проєкту документації, організації приймання пропозицій від фізичних і юридичних осіб, а також розгляду спірних питань із залученням Погоджувальної комісії.

Порядок визначає строки, форми подання, джерела фінансування проведення слухань, а також роль органів місцевого самоврядування. Водночас поняття "громадське обговорення" і "громадське слухання" досі не узгоджені, що створює додаткові тлумачення в юридичній практиці. Не визначено також коло потенційних учасників процесу, зокрема інституційованих форм участі громадян, таких як органи самоорганізації населення, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, громадські об'єднання та професійні асоціації.

Під час професійного обговорення фахівці неодноразово порушували питання актуалізації процедур громадської участі. Було запропоновано встановити чітке визначення сторін громадського обговорення, забезпечити *єдність термінології*, а також надати можливість реалізації місцевого референдуму, передбаченого законом, зокрема у випадках зміни функціонального призначення території або розміщення об'єктів, що суттєво впливають на умови життя громади. Водночас пропонується запровадити чітко визначені принципи проведення громадського обговорення, у тому числі — принцип раннього інформування, доступності, відкритості, обґрунтованості, а також впровадити інститут медіації як окремий елемент врегулювання конфліктних ситуацій у процесі обговорення.

Міжнародний досвід свідчить про ефективність моделей, у яких участь громадськості починається ще до формалізації проєктного завдання. Зокрема, у країнах ЄС активно застосовуються інструменти діалогу, фасилітованих зустрічей, інституцій громадського представництва, публічних картографічних інструментів, а також онлайн-платформ для подання пропозицій. Чітке регулювання процедур громадського обговорення, з правовим закріпленням результатів і прозорістю розгляду пропозицій, стало стандартом управління в містобудівній політиці більшості європейських держав.

У Кодексі необхідно чітко визначити сторони громадського обговорення, включаючи *громадські об'єднання, асоціації, органи самоорганізації населення, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків* та інші інституції громадянського суспільства. Також слід привести у відповідність поняття "громадське обговорення" і "громадське слухання", а також встановити можливість проведення місцевого референдуму щодо *зміни функціонального призначення території* або *розміщення об'єкта на території громади*. Роль медіації повинна бути визначена як інструмент нейтралізації конфліктів та фіксації узгоджених рішень. Всі ці елементи мають базуватись на принципах участі, прозорості, рівного доступу та правової визначеності.

Очікується, що зазначені зміни забезпечать вищий рівень поінформованості громади, *раннє залучення жителів до процесу прийняття рішень*, *усунення колізій у законодавстві*, *впровадження додаткового інструменту прийняття рішень — місцевого референдуму*, а також підвищення якості та ефективності самих громадських обговорень завдяки використанню медіації як структурованого механізму узгодження інтересів.

1.2.12 Роль архітектурно-містобудівних рад при розробці документації з просторового планування

Фаховий розгляд проєктів документації з просторового планування, а також окремих об'єктів будівництва є поширеною і сталою практикою у більшості цивілізованих країн світу. Такий розгляд дозволяє підвищити якість планувальних рішень і водночас знизити суспільну напругу, що виникає у процесі реалізації містобудівних змін. В Україні цю функцію покликані виконувати архітектурно-містобудівні ради як інститути фахової експертизи.

Їхня діяльність регулюється статтею 20 Закону України № 3038-IX, статтею 7 Закону України «Про архітектурну діяльність» № 687-XIV, статтею 12 Закону № 2780-IX, а також Наказом Мінрегіону від 07.07.2011 № 108, яким затверджено Типове положення про архітектурно-містобудівні ради. Закон № 3038-IX передбачає, що уповноважені органи у сфері архітектури та містобудування можуть створювати архітектурно-містобудівні ради для професійного обговорення проєктних рішень у сфері містобудування. Типове положення про діяльність таких рад має затверджуватись Кабінетом Міністрів України. Результати розгляду

проєктів містобудівної документації архітектурно-містобудівною радою враховуються при їх подальшому доопрацюванні та затвердженні.

Передбачені й інші функції рад, зокрема — надання рекомендацій з питань планування, забудови та іншого використання територій у межах *історичних ареалів населених місць* і *зон охорони пам'яток архітектури та містобудування*, з урахуванням висновків консультативних рад з питань охорони культурної спадщини. Також архітектурно-містобудівна рада може розглядати проєкти будівництва об'єктів за зверненням замовника. Проте згідно зі статтею 7 Закону № 687-XIV, рішення архітектурно-містобудівної ради не можуть вимагатися як обов'язкова умова для погодження чи затвердження проєктної документації. Її висновки мають виключно рекомендаційний характер.

Попри це, фахова спільнота одностайно визнає важливість і необхідність інституціоналізованого професійного аналізу проєктів. Під час публічних обговорень та онлайн-заходів неодноразово наголошувалося на потребі посилити статус архітектурно-містобудівних рад та підвищити обов'язковість врахування їхніх висновків у процесі планування. Сформульовано чіткі пропозиції до майбутнього Кодексу.

У Кодексі має бути прямо вказано, що архітектурно-містобудівна рада обов'язково розглядає проєкти містобудівної документації. Також має бути встановлено, що проєкти окремих об'єктів будівництва проходять розгляд архітектурно-містобудівної ради відповідно до закону. Необхідно визначити стадії, на яких розглядаються проєкти окремих об'єктів будівництва, та етап, на якому розглядається проєкт містобудівної документації та Правила забудови міста. При цьому винесення проєкту містобудівної документації на громадські обговорення має відбуватися після розгляду і внесення змін у проєкт за результатами розгляду на архітектурно-містобудівній раді, а також після отримання погодження без зауважень від державних органів, які відповідно до закону мають повноваження щодо розгляду такої документації.

Такий підхід узгоджується з європейськими стандартами. У більшості країн ЄС існують професійні консультативні органи (design review boards, архітектурні ради, міські експертні колегії), які забезпечують якісний аналіз проєктів планування та забудови. У Франції, Нідерландах, Німеччині рекомендації таких рад обов'язково враховуються в процесі підготовки остаточного проєкту, а винесення документа на розгляд громади без попереднього фахового аналізу є неприпустимим.

Очікується, що впровадження таких положень у Кодексі забезпечить вищу якість просторових рішень, зменшення помилок у проєктуванні, *підвищення фаховості та відповідальності розробників*, а також *посилення прозорості та довіри до планувальних процедур з боку громадськості*. У перспективі це сприятиме створенню більш збалансованого, естетичного та функціонального середовища для життя.

1.3 ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ

1.3 ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ	**1.3.**
1.3.1 Нормативно-правова база у сфері землеустрою	**1.3.1**
Землеустрій як інститут права і практики забезпечує формування, упорядкування, трансформацію, охорону та регулювання використання земель — як на рівні окремих ділянок, так і в межах територій громад і регіонів. Це — один з ключових інструментів, що дозволяє реалізовувати державну, муніципальну та приватну політику управління простором. Через механізми землеустрою здійснюється інвентаризація земель, встановлюються межі, визначається цільове призначення, закріплюються обмеження у використанні територій, формуються умови для збереження природних і культурних ресурсів, а також вирішуються питання резервування земель під інфраструктуру та об'єкти публічного інтересу.	**1.3.1-1**
Землеустрій тісно пов'язаний із просторовим плануванням, але має власну нормативну основу, специфічну технічну документацію та окремі процедури. Його регулювання охоплює як змістовні аспекти (категорії земель, правовий режим, способи використання), так і технічні (кадастрове наповнення, картографічна база, зйомка, облік). Галузь особливо важлива в умовах децентралізації, відбудови, реформи публічного управління та переходу до інтегрованої цифрової моделі просторового розвитку.	**1.3.1-2**
На сьогодні правове поле землеустрою формують Земельний кодекс України, закони «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» та «Про регулювання містобудівної діяльності». Окрім них, діє велика кількість підзаконних актів, технічних стандартів і методичних документів. Ці нормативні акти ухвалювались у різні періоди, з різною логікою, і не формують цілісної системи.	**1.3.1-3**
Ключовою спробою змінити цю ситуацію став Закон №711-IX, який запровадив комплексний план просторового розвитку території громади як інструмент поєднання містобудівної та земельної політики. Формально він закладає основу для інтеграції: передбачає встановлення функціонального зонування на всій території громади, поширення планувальних рішень на землі за межами населених пунктів, надання інформації для оновлення кадастру. Однак ця інтеграція можлива лише у випадку, якщо комплексний план дійсно розроблений, затверджений і містить відповідні рішення.	**1.3.1-4**
Унаслідок цього нормативна база землеустрою не забезпечує узгодженості дій між органами, фахівцями та цифровими системами. Земельна і містобудівна документація існують паралельно. Їхні процедури та правові наслідки — різні й часто суперечливі. Функціональне зонування, передбачене у планувальній документації, не має визначального впливу на цільове призначення земель, зафіксоване в кадастрі. Обмеження, закладені у містобудівних рішеннях, не потрапляють до Державного земельного кадастру, або вносяться із затримкою. Дані в кадастрах не оновлюються синхронно, дублюються або вступають у суперечність. Архітектори не мають доступу до повної кадастрової інформації, як і землевпорядники — до даних містобудівного кадастру. Межі громад часто неактуальні, а картографічні основи — неоднорідні. Це унеможливлює реалізацію комплексного планування, стримує інвестиції, поглиблює правову невизначеність і відкриває ризики зловживань.	**1.3.1-5**
Учасники експертних обговорень неодноразово підкреслювали: без нормативної інтеграції реформа просторового планування залишиться неповною. Фахівці наполягають на синхронізації кадастрів, уніфікації документації, узгодженні термінології, єдиній цифровій основі і — передусім — на встановленні юридичної сили планувальних рішень у земельних процедурах.	**1.3.1-6**

У країнах Європейського Союзу та ОЕСР землеустрій є частиною єдиної системи просторового управління. Правове регулювання землі, нерухомості та планування — взаємопов'язане, а нормативна база забезпечує юридичну єдність усіх дій щодо території. У Німеччині, Нідерландах, Франції та скандинавських країнах функціональне використання території визначається виключно планувальними документами. Зміна цільового призначення допускається лише відповідно до затверджених планів.	**1.3.1-7**
Важливою вимогою ЄС є Ґрунтова директиву (планування відведення земель, або як в Європі називають «споживання земельних ресурсів»). Кожна країна в Європі встановлює свій ліміт по споживанню с/г або ґрунтових ресурсів на день. В Німеччині — це 64 га на день, до 2030 року планують зменшити до 30 на день, а в 2050 році вийти на нульовий баланс.	**1.3.1-8**
У більшості країн кадастри — земельний, містобудівний і реєстр нерухомості — синхронізовані, працюють у єдиній цифровій системі, а передача даних між ними — автоматизована. Земля і нерухомість вважаються єдиним об'єктом правового регулювання, а не окремими реєстраційними одиницями. Інформація про обмеження, охоронні зони, сервітути, технічні характеристики — відкрито доступна та просторово прив'язана. Містобудівна документація інтегрується безпосередньо в кадастрові бази.	**1.3.1-9**
Ключову роль відіграють муніципалітети. Вони не лише планують, а й мають інструменти управління вартістю землі, механізми резервування територій і примусового викупу для публічного користування. Усе це працює завдяки чітко визначеним нормативним процедурам, заснованим на верховенстві публічного інтересу.	**1.3.1-10**
Для переходу до сучасної, інтегрованої моделі просторового управління в Україні необхідно змінити нормативну базу землеустрою і перебудувати взаємодію між земельним і містобудівним законодавством. Кодекс має закріпити юридичну силу планувальних рішень у питаннях формування, зміни чи відведення земельних ділянок. Це означає, що функціональне зонування має визначати допустиме цільове призначення, а кадастрові записи — оновлюватися відповідно до планів.	**1.3.1-11**
Також потрібно забезпечити синхронне ведення земельного та містобудівного кадастрів, встановити уніфіковану цифрову основу, обов'язкове оновлення меж, і внесення всіх обмежень до кадастрів — незалежно від форми власності.	**1.3.1-12**
Ці положення мають бути закріплені в Кодексі, а також у відповідних змінах до Земельного кодексу України, законів «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр» і підзаконних актів. При цьому зміни повинні спиратися на практику комплексного планування, передбачену Законом №711-IX.	**1.3.1-13**
Результатом стане: усунення дублювання, зменшення конфліктів, скорочення строків погодження, підвищення прозорості, зниження корупційних ризиків і надання громадам реального інструменту для керування землею як ресурсом розвитку. Це створить передумови для реконструкції, модернізації інфраструктури, ефективного землекористування і повернення публічного контролю над простором.	**1.3.1-14**
1.3.2. Документація із землеустрою: класифікація і склад	**1.3.2.**
Документація із землеустрою (землевпорядна документація) - затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель тощо (ст. 1 Закону України Про	**1.3.2-1**

землеустрій). Окремі види містобудівної документації — генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій і комплексні плани просторового розвитку територій громад — згідно із чинним законодавством, мають одночасно статус містобудівної та землевпорядної документації. У таких випадках планувальні функції реалізуються через містобудівну складову документа, яка визначає функціональне зонування, просторову організацію, допустимі види використання територій та резервування. Натомість землевпорядна складова фіксує параметри земельних ділянок, межі, обмеження, правові режими, які є підставою для реєстрації в кадастрі, внесення відомостей або зміни цільового призначення земель.	
Нормативна база такої документації включає Земельний кодекс України, закони «Про землеустрій» та «Про державний земельний кадастр», а також численні підзаконні акти — постанови Кабінету Міністрів, накази Держгеокадастру, галузеві стандарти та інструкції. У випадках, що стосуються просторового планування, застосовуються також положення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Частина перша статті 25 Закону «Про землеустрій» визнає генеральні плани, детальні плани територій та комплексні плани просторового розвитку територій громад особливим видом землевпорядної документації. Закон «Про регулювання містобудівної діяльності» в редакції Закону № 711-IX підтверджує подвійний статус комплексного плану в частині другій статті 16, а також опосередковано — статус генплану та ДПТ у статтях 17 і 19. Таким чином, чинне законодавство закріплює подвійний юридичний статус просторових планів, що передбачає одночасне дотримання містобудівних і землевпорядних вимог під час їх розроблення, погодження і реалізації.	**1.3.2-2**
Фахівці, які брали участь у публічних обговореннях, чітко підтримали необхідність реалізації змішаного статусу документації не лише формально, а й у процедурній, технічній та інституційній площині. Було зазначено, що практика внесення відомостей до кадастру на підставі містобудівної документації вже існує, однак є фрагментарною і залежить від компетентності розробників та готовності органів реєстрації. Землевпорядні розділи таких документів нерідко оформлюються у вигляді довільних схем, без належної просторової деталізації та цифрової сумісності, через що кадастрові органи часто не визнають їх як придатну основу для внесення змін. Колеги наголошували на потребі в єдиній цифровій структурі, геоприв'язці, форматі для обміну даними між містобудівними і кадастровими системами, а також в офіційному закріпленні такої моделі в Кодексі.	**1.3.2-3**
Головною проблемою є розрив між нормативним визнанням подвійного статусу документації та фактичними процедурами, в яких землевпорядна частина не має належного правового режиму. У межах генеральних планів, ДПТ і КПГТ здійснюється просторове зонування, резервування ділянок, фіксація меж і параметрів — однак без уніфікованого формату, без обов'язкового експертного підтвердження з боку земельної системи і без автоматичного внесення до кадастру. Постанова КМУ № 926 вимагає враховувати положення Закону «Про землеустрій» при розробленні містобудівної документації, але не змінює її правової природи і не встановлює технічного формату, який би дозволив документу працювати в обох системах одночасно. Внаслідок цього землевпорядні розділи або не визнаються кадастром, або потребують повторної технічної обробки — що нівелює ефективність інтеграції, призводить до дублювання процедур, затримок та неузгодженості між плануванням і землекористуванням.	**1.3.2-4**
У країнах ЄС внесення відомостей до земельних кадастрів здійснюється на підставі містобудівної документації. Усі зміни в межах, призначенні чи параметрах земельних ділянок допускаються лише на підставі планувальних рішень,	**1.3.2-5**

затверджених у публічному порядку. Документація має цифровий формат, синхронізований з кадастром, і підлягає обов'язковій перевірці на відповідність планам. Функціональне зонування є юридично обов'язковим, а рішення органів місцевого самоврядування автоматично запускають відповідні зміни в системі землекористування. Такий підхід забезпечує юридичну визначеність, публічну підзвітність і високий рівень довіри до просторової політики.	
Кодекс має закріпити юридичне визнання подвійного статусу генеральних планів, ДПТ та КПГТ, визначити єдиний структурний склад таких документів, їх цифрову сумісність із кадастровими даними та обов'язкові просторові параметри, які мають бути включені до складу. Він повинен встановити правила автоматизованої синхронізації відомостей з кадастром, злагоджену процедуру їх перевірки, погодження, внесення та оновлення. Документація змішаного статусу має стати не винятком, а правилом — уніфікованим, прозорим і ефективним інструментом просторового управління.	**1.3.2-6**
Водночас, у контексті обмежених ресурсів, надзвичайних ситуацій або воєнного стану доцільно передбачити гнучкий підхід: обов'язкова землевпорядна складова включається лише до детального плану території, натомість у складі комплексного плану чи генерального плану вона може бути необов'язковою або подаватися за рішенням замовника. Це дозволить уникнути надмірного навантаження на місцеві бюджети, зменшити терміни підготовки документації та адаптувати процес планування до реалій відновлення, не порушуючи при цьому логіки інтеграції кадастрових і містобудівних рішень. У разі потреби, землевпорядні елементи можуть бути оформлені як окремий документ або спеціальний додаток до плану — у спрощеному вигляді, з подальшим уточненням на рівні ДПТ.	**1.3.2-7**
Очікуваний результат таких змін — ліквідація дублювання процедур, спрощення підготовки та погодження рішень, скорочення витрат громад та заявників, підвищення якості кадастрових даних і забезпечення реальної відповідності між публічним плануванням і земельними наслідками. Це сформує передумови для функціонування єдиної просторової системи, у якій кожна дія з землею буде юридично обґрунтована, прозора і публічно контрольована.	**1.3.2-8**
1.3.3 Вихідні дані та картографічна основа	**1.3.3**
Вихідні дані та картографічна основа є критично важливою складовою розроблення як документації із землеустрою, так і документації з просторового планування. Вони формують інформаційну базу, на якій ґрунтується просторовий аналіз, приймаються планувальні рішення, визначаються межі ділянок, зон, охоронних територій, а також здійснюється правове оформлення земель. Якість вихідних даних визначає юридичну надійність рішень, а їхня картографічна сумісність — можливість інтеграції між системами, а отже — узгодженість у діях органів влади, фахівців і реєстраторів.	**1.3.3-1**
Сучасна система формування вихідних даних в Україні є фрагментарною та неузгодженою. У сфері землеустрою склад та джерела таких даних регулюються окремими положеннями Земельного кодексу України, законів «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», а також підзаконними актами. У містобудівній сфері аналогічні вимоги закріплено в Законі «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядку розроблення містобудівної документації. Проте між цими двома системами відсутня єдність термінології, форматів і просторових параметрів, що унеможливлює їх інтеграцію та породжує постійні колізії.	**1.3.3-2**

На практиці документація із землеустрою часто створюється на основі застарілих топографічних матеріалів, неповних кадастрових витягів або меж, що не відповідають актуальному правовому статусу території. У свою чергу, містобудівні рішення, що визначають функціональне зонування, межі забудови та обмеження у використанні земель, не визнаються юридично обов'язковими у кадастрових процедурах. Картографічні основи у сфері землеустрою та містобудування різняться за масштабами, системами координат, структурою даних і точністю, що призводить до дублювання, просторових помилок і, подекуди, до порушення закону. Відсутність єдиної основи унеможливлює автоматичне оновлення записів, а значущі просторові обмеження взагалі не потрапляють до реєстрів або вносяться із затримкою.	**1.3.3-3**
У країнах Європейського Союзу та ОЕСР впроваджено інтегровану модель, де планувальні рішення мають обов'язкову юридичну силу в земельних процедурах. Вихідні дані формуються на основі єдиної цифрової топографічної бази, що просторово прив'язана, уніфікована і технічно сумісна з усіма кадастрами. Земельний кадастр, реєстр нерухомості та містобудівний кадастр діють як єдина система, а їхня синхронізація здійснюється автоматично. Будь-яка дія щодо ділянки — зміна меж, цільового призначення чи обтяжень — можлива лише у межах, визначених планом. Це виключає колізії, забезпечує юридичну визначеність, публічність і контроль з боку громадськості.	**1.3.3-4**
Не дивлячись на те, що в Законі про картографічну та топографо-геодезичну діяльність в казано, що єдиною основою для підготовки вихідних даних має бути інтегрована цифрова топографічна база, побудована на державній системі координат і сумісна з усіма типами кадастрів, норма закону не виконується. Щоб запровадити подібну систему в Україні, необхідно законодавчо закріпити, що вся інформація про межі, зонування, обмеження, охоронні території, сервітути та особливі умови використання має бути цифровою, юридично значимою та єдиною — як для землевпорядників і архітекторів, так і для реєстраторів.	**1.3.3-5**
Ці вимоги мають бути закріплені в Кодексі, а також у змінах до законів «Про державний земельний кадастр», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій» і відповідних підзаконних актів. Окремо має бути розроблено державний стандарт просторових даних, що встановлює технічні вимоги, і механізм синхронізації кадастрів, що унеможливить розбіжності між записами.	**1.3.3-6**
Інтеграція вихідних даних на єдиній цифровій основі стане підґрунтям для спрощення процедур, скорочення строків, зменшення зловживань, підвищення якості документації та переходу до реального цифрового управління територіями. Це — критичний крок до створення прозорої, інтегрованої, правової системи управління простором в інтересах громад.	**1.3.3-7**
1.3.4. Порядок розроблення, погодження та затвердження документації із землеустрою	**1.3.4.**
Процедури, пов'язані з розробленням, погодженням і затвердженням документації із землеустрою, в сучасному українському законодавстві залишаються фрагментованими, технократичними за логікою і слабо інтегрованими з системою просторового планування, вони не приведені до вимог Закону України "Про адміністративну процедуру". Регулювання спирається на норми Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» № 858-IV, Закону України «Про державний земельний кадастр», а також на низку підзаконних актів — передусім Постанову Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.11.2004 (щодо погодження документації), Постанову № 677 (щодо розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок), Постанову № 1127 (про державну експертизу), а також Закон України «Про регулювання містобудівної	**1.3.4-1**

діяльності» та Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних».	
Формально ця процедура включає послідовні етапи: ініціювання, збирання вихідних даних, розроблення документації, погодження з визначеними органами (у тому числі з питань охорони довкілля, архітектури, культурної спадщини), затвердження уповноваженим органом та внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Строк погодження встановлено — 14 календарних днів, а у разі відмови в погодженні передбачено надання обґрунтованої відповіді.	**1.3.4-2**
Чинне законодавство передбачає, що під час розроблення документації із землеустрою має враховуватись містобудівна документація — зокрема генеральний план населеного пункту, детальний план території або комплексний план просторового розвитку території громади. Відповідні норми містяться у Законі України «Про землеустрій» та в Порядку розроблення проєктів землеустрою, затвердженому постановою КМУ № 677. Проте ця вимога сформульована як загальний обов'язок без визначення конкретного механізму перевірки відповідності, без юридично зобов'язуючих наслідків її недотримання і без інтеграції у процедуру погодження.	**1.3.4-3**
Внаслідок цього документація із землеустрою часто погоджується без просторового звіряння з містобудівною документацією, що призводить до хаотичного формування ділянок, фрагментації територій, конфліктів інтересів, неможливості реалізації публічних функцій та формального ігнорування функціонального зонування. Така роз'єднаність, попри впроваджену реформу на основі Закону № 711-IX, свідчить про відсутність реального процедурного злиття містобудівного й земельного планування.	**1.3.4-4**
До інших системних проблем належать: відсутність регламентованої взаємодії між погоджувальними органами, нерозвинутість цифрового погодження, відсутність контролю якості документації, низька прозорість процесу та нереалізованість публічних функцій погодження. Нині подання, розгляд і фіксація рішень часто здійснюються вручну або через неструктуровані електронні канали, без візуалізації на геопорталах і без синхронізації з державними реєстрами. Інформація про функціональні зони є обов'язковим елементом для внесення до ДЗК, але не вноситься, що дозволяє обходити обмеження, визначені містобудівною документацією.	**1.3.4-5**
Особливу загрозу становить можливість погодження землевпорядної документації в обхід процедур резервування земель під об'єкти критичної або соціальної інфраструктури, передбачені в комплексних планах. Це означає, що навіть при наявності рішення про суспільну потребу, відповідна ділянка може бути виведена з обігу за допомогою приватного проєкту землеустрою. Зміна цільового призначення ділянки, її поділ або формування без фіксації в цифровій містобудівній системі підриває сталу територіальну політику громади.	**1.3.4-6**
Європейська практика передбачає обов'язкову перевірку відповідності документації із землеустрою містобудівним планам, а також наявність цифрових платформ, через які здійснюється погодження. Дані про функціональні зони, обмеження, режими, археологічні об'єкти, зони охорони пам'яток або ПЗФ є частиною єдиної просторової бази даних. В усіх випадках зміни в структурі землекористування мають публічну підставу, вбудовану у стратегічне планування. Зміна функціонального призначення території автоматично тягне за собою фінансові зобов'язання або компенсації для громади (через інструменти land value capture — податки, пайову участь, містобудівні договори, тощо).	**1.3.4-7**
Кодекс має чітко встановити, що розроблення та затвердження документації із землеустрою допускається виключно за наявності затвердженої	**1.3.4-8**

містобудівної документації, яка визначає допустиме функціональне призначення, параметри формування земельних ділянок і відповідні просторові обмеження. Відведення, поділ, об'єднання чи зміна цільового призначення земельної ділянки має ґрунтуватися на актуальних рішеннях містобудівного планування.	
Погодження документації із землеустрою має здійснюватися в цифровій формі, з автоматизованою перевіркою відповідності, фіксацією всіх рішень, інтеграцією з державними реєстрами та відображенням на геопросторовій платформі. Процедура повинна бути уніфікованою, відкритою, просторово обґрунтованою, з визначеним координуючим органом. Дані про функціональні зони мають бути обов'язковим атрибутом ділянки в ДЗК.	**1.3.4-9**
У випадках, коли документація стосується територій публічного інтересу — земель загального користування, охоронних зон, історичних територій, — має застосовуватись процедура громадського обговорення, а внесення обмежень (наприклад, охоронних зон археології чи водоохоронних смуг) повинно відбуватись без погодження з власником або землекористувачем, на основі спеціального правового режиму.	**1.3.4-10**
Окремо має бути передбачено, що відсутність інформації про функціональну зону або резервування ділянки в містобудівному кадастрі є підставою для зупинення погодження, незалежно від форми власності. Процедура має бути однаковою для приватних, комунальних та державних земель, з можливістю виключення лише у випадках, передбачених спеціальними законами (наприклад, у разі забезпечення оборони чи ліквідації наслідків надзвичайної ситуації).	**1.3.4-11**
Усі ці положення мають бути закріплені в Кодексі як системні засади просторово обґрунтованого управління земельними ресурсами, що гарантують юридичну визначеність, прозорість процедур, захист публічного інтересу та сталу інтеграцію земельних і містобудівних рішень.	**1.3.4-12**
1.3.5. Вимоги до розробників та експертизи	**1.3.5.**
Вимоги до розробників документації із землеустрою та експертизи визначають якість, прозорість та ефективність формування і реалізації просторових рішень. Їх ключова роль полягає у встановленні чітких і зрозумілих критеріїв щодо кваліфікації виконавців, а також у забезпеченні дієвих процедур контролю за змістом, якістю та відповідністю документації нормативним вимогам.	**1.3.5-1**
Чинна нормативна база в цій сфері представлена Законами України «Про землеустрій», «Про державну експертизу землевпорядної документації», «Про регулювання містобудівної діяльності», а також Постановою Кабінету Міністрів України №901 від 17.10.2012 «Про затвердження Порядку проведення державної експертизи землевпорядної документації».	**1.3.5-2**
Під час обговорень фахівці наголосили, що комплексний план, генеральний план і детальний план є одночасно містобудівною та землевпорядною документацією, що вимагає залучення фахівців обох галузей – містобудування та землеустрою. Однак чинне законодавство є неузгодженим і фрагментованим, створюючи нерівні умови участі фахівців у розробці єдиних інтегрованих документів.	**1.3.5-3**
Містобудівне законодавство не обмежує форму працевлаштування: архітектор, інженер з планування територій, урбаніст або геоінформаційний фахівець можуть працювати як ФОП, сумісники або позаштатні експерти, якщо мають відповідну кваліфікацію, сертифікацію та договірні відносини із замовником чи виконавцем.	**1.3.5-4**

Водночас відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій», інженер-землевпорядник може брати участь у розробці документації лише за умови, що він працевлаштований за основним місцем роботи у виконавця. Це поширюється і на документацію, що входить до складу комплексних планів (наприклад, проєкти резервування, відведення або зміни меж ділянок).	**1.3.5-5**
Таким чином, виникає ситуація, коли один інтегрований документ має розроблятися міждисциплінарною командою, але вимоги до правового статусу учасників суттєво відрізняються. Містобудівна частина може виконуватись консорціумами, ФОПами або міжгалузевими командами, тоді як землевпорядна частина жорстко прив'язана до наявності інженера-землевпорядника в штаті організації-виконавця. Це створює дискримінацію незалежних землевпорядників і невеликих проєктних бюро, ускладнюючи міждисциплінарну співпрацю на рівних умовах.	**1.3.5-6**
Крім цього, вся процедура експертизи та погодження документації із землеустрою нині переважно орієнтована на формальний статус фахівця, а не на змістову якість, відповідність документації містобудівним рішенням чи інтегрованим планам розвитку. Такий підхід суперечить сучасним принципам просторового планування, яке передбачає першочергову оцінку обґрунтованості та якості документації.	**1.3.5-7**
Крім того, чинна система експертизи землевпорядної документації залишається недостатньо прозорою і цифровізованою. Вона має виражені корупційні ризики, пов'язані з бюрократичними бар'єрами, суб'єктивністю рішень експертів і закритістю процедур для громадськості.	
Європейський досвід демонструє, що процедура експертизи інтегрованих просторових документів побудована на принципах прозорості, цифровізації та відкритого доступу до інформації. У країнах ЄС експертиза оцінює зміст документів, обґрунтованість рішень і відповідність стандартам, а не формальні ознаки статусу виконавців.	**1.3.5-8**
Для вирішення означених проблем в Кодексі необхідно усунути існуючу структурну асиметрію між містобудівним і земельним законодавством. Необхідно запровадити єдині вимоги до розробників інтегрованої документації та експертизи, що ґрунтуватимуться на стандартах якості, сертифікації виконавців, відкритості процедур та прозорості результатів.	**1.3.5-9**
У Кодексі має бути визначено принцип, що розробниками комплексного плану можуть бути будь-які кваліфіковані фахівці, які несуть відповідальність за створену документацію незалежно від того, працюють вони за основним місцем роботи чи за контрактом. Експертиза має оцінювати насамперед зміст документації, її відповідність просторовим рішенням та містобудівним нормам, бути прозорою і доступною для громадськості, цифровізованою та захищеною від корупційних ризиків.	**1.3.5-10**
Запропоновані зміни дозволять зняти бар'єри для співпраці між фахівцями різних галузей, створять рівні умови участі розробників у процесах планування і землеустрою, забезпечать якість просторових рішень та прозорість їх ухвалення, що сприятиме ефективній і сучасній просторовій політиці на рівні громад.	**1.3.5-11**
1.3.6. Резервування земель під суспільні потреби	**1.3.6.**
Резервування земель під суспільні потреби є механізмом планувального забезпечення територій, призначених для майбутнього розміщення об'єктів суспільної інфраструктури та реалізації стратегічних планів громад. Його головна функція полягає у завчасному визначенні, збереженні та захисті земель, необхідних	**1.3.6-1**

для спорудження об’єктів загального користування, зокрема транспортної, соціальної, інженерної та екологічної інфраструктури.	
Нормативно-правова база резервування земель визначена Земельним кодексом України (стаття 151), Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», а також постановою Кабінету Міністрів України № 843 від 22 травня 2013 року щодо порядку визначення та резервування земель для містобудівних потреб.	**1.3.6-2**
Під час фахових обговорень зазначалося, що чинний механізм резервування земель під публічні потреби є недостатньо ефективним. Зокрема, експерти вказали на проблему нечіткості визначення цілей та строків резервування, брак прозорих процедур компенсації для власників земельних ділянок, що резервуються, та недосконаліть механізмів контролю за дотриманням режиму резервування.	**1.3.6-3**
Ключові проблеми нинішньої системи резервування земель такі:	**1.3.6-4**
● резервування часто здійснюється без достатньої обґрунтованості та реального стратегічного планування;	**1.3.6-5**
● терміни резервування надто розмиті, що створює невизначеність для власників земельних ділянок та інвесторів;	**1.3.6-6**
● відсутність чіткої процедури компенсації завдає шкоди власникам і підриває довіру громадськості;	**1.3.6-7**
● недостатній публічний контроль за процесом резервування створює корупційні ризики та можливості зловживань;	**1.3.6-8**
● неузгодженість механізмів резервування із земельним кадастром та містобудівною документацією знижує ефективність його застосування.	**1.3.6-9**
Європейський досвід базується на чітких, прозорих та інтегрованих процедурах резервування земель для публічних потреб. В країнах ЄС резервування здійснюється виключно на підставі стратегічних планів розвитку громад з обґрунтуванням мети, термінів і механізмів компенсації власникам земельних ділянок. Процедури супроводжуються широким залученням громадськості та є відкритими для перевірки на всіх етапах. Інформація про зарезервовані землі доступна в інтегрованих містобудівних і кадастрових базах даних.	**1.3.6-10**
У Кодексі необхідно чітко визначити мету, процедуру і строки резервування земельних ділянок під суспільні потреби. Зокрема, слід передбачити такі зміни:	**1.3.6-11**
● визначення конкретних термінів резервування з обмеженням можливості їх безпідставного продовження;	**1.3.6-12**
● запровадження чіткої та прозорої процедури компенсації власникам зарезервованих земель;	**1.3.6-13**
● посилення інтеграції механізму резервування земель із містобудівною документацією та державним земельним кадастром;	**1.3.6-14**
● забезпечення відкритості інформації щодо зарезервованих територій через електронні реєстри;	**1.3.6-15**
● встановлення обов’язковості громадських обговорень та публічного контролю процедур резервування земель.	**1.3.6-16**
Очікуваними результатами запропонованих змін будуть підвищення ефективності й прозорості механізму резервування земельних ділянок, покращення	**1.3.6-17**

захисту прав власників, зниження корупційних ризиків і підвищення довіри громадськості до містобудівних та землевпорядних рішень на рівні громад.	
1.3.7. Правовий режим земель під багатоквартирними будинками	**1.3.7.**
Правовий режим земель під багатоквартирними будинками визначає особливості формування, використання, утримання та управління земельними ділянками, які знаходяться під житловими будинками та прибудинковими територіями. Він регулює майнові та земельні відносини між співвласниками квартир і визначає межі їхньої спільної відповідальності за землю, що є невід'ємною складовою житлового комплексу.	**1.3.7-1**
Чинна нормативна база формується положеннями Земельного кодексу України (зокрема статті 42, 89, 120), Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закону України «Про землеустрій» та низкою постанов Кабінету Міністрів України щодо оформлення, утримання та благоустрою прибудинкових територій.	**1.3.7-2**
Під час професійних обговорень експерти наголошували на недостатній чіткості та системності правового регулювання земельних ділянок під багатоквартирними будинками, що спричиняє постійні конфлікти між мешканцями, забудовниками та органами місцевого самоврядування. Зокрема, проблемою є нечіткість меж земельних ділянок, які перебувають у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирних будинків, відсутність чітких процедур передачі цих ділянок мешканцям та складність оформлення відповідних прав.	**1.3.7-3**
Також експерти зазначили, що існуюча нормативна неврегульованість перешкоджає ефективному управлінню і утриманню прибудинкових територій, ускладнює реалізацію права мешканців на благоустрій території та її захист від несанкціонованої забудови або неналежного використання.	**1.3.7-4**
Європейський досвід демонструє ефективні підходи до вирішення цих питань, що базуються на чіткому законодавчому визначенні меж земельних ділянок під багатоквартирними будинками, спрощених і прозорих процедурах оформлення землі у постійне користування, а також чіткому розподілі відповідальності між мешканцями щодо утримання й благоустрою таких територій. Цей досвід передбачає також інтеграцію даних щодо земельних ділянок із містобудівною документацією та кадастровими реєстрами.	**1.3.7-5**
Для вирішення зазначених проблем в Кодексі України необхідно встановити чіткий порядок формування земельних ділянок під багатоквартирними будинками та прибудинковими територіями із забезпеченням узгодженості містобудівних і кадастрових даних. Важливо створити прозорий і зрозумілий механізм передачі земельної ділянки на праві постійного користування на земельні ділянки під їхнім будинком, визначити порядок утримання, благоустрою та розпорядження такими територіями. Кодекс має забезпечити відкритість інформації щодо земельних ділянок через містобудівний кадастр і публічні реєстри, гарантувати ефективність управління та захист прав співвласників.	**1.3.7-6**
Запровадження зазначених положень дозволить усунути конфлікти щодо використання земель під багатоквартирними будинками, забезпечить прозорість управління прибудинковими територіями, покращить якість середовища проживання мешканців та створить належні правові умови для реалізації їхніх майнових прав і відповідальності за території, якими вони володіють спільно.	**1.3.7-7**
1.3.8. Облік земель, кадастри, межі та їх актуалізація	**1.3.8.**
Облік земель, ведення кадастрів, визначення меж земельних ділянок та їх актуалізація є важливими складовими ефективного управління територіями,	**1.3.8-1**

забезпечення прав власності й гарантій інвесторам та громадянам щодо використання земельних ресурсів. Цей процес передбачає систематизацію, уточнення, оновлення та підтримку актуального стану інформації про земельні ділянки, їх просторове розташування, межі, цільове призначення, правовий статус та обмеження у використанні.	
Чинна нормативна база в Україні визначена Земельним кодексом України, Законом України «Про Державний земельний кадастр», Законом України «Про землеустрій», Законом України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», а також низкою постанов Кабінету Міністрів, що регулюють питання ведення кадастру, порядку обліку земель, встановлення і уточнення меж ділянок.	**1.3.8-2**
Під час експертних обговорень зазначалося, що сучасна система обліку земель та кадастрових робіт є недостатньо ефективною та актуальною. Серед ключових проблем було названо застарілість інформації в кадастрах, розбіжності між даними кадастру і містобудівною документацією, відсутність оперативного оновлення та слабку інтеграцію різних видів інформації про території.	**1.3.8-3**
Окрему увагу було приділено проблемі нечітких або неузгоджених меж земельних ділянок, що спричиняє численні конфлікти між власниками, користувачами та органами місцевого самоврядування. Невідповідність фактичних меж земельних ділянок кадастровим записам знижує інвестиційну привабливість територій, створює проблеми під час здійснення забудови, реконструкції та інженерного облаштування територій.	**1.3.8-4**
Європейський досвід демонструє, що ефективна система земельного обліку та ведення кадастрів ґрунтується на принципах інтегрованості, точності, відкритості та регулярного оновлення інформації. В країнах ЄС земельні кадастри інтегровані з містобудівною документацією, мають відкритий і прозорий характер, забезпечуючи актуальність даних завдяки регулярній верифікації меж ділянок і цифровізації процедур їх реєстрації та оновлення.	**1.3.8-5**
В Кодексі необхідно забезпечити інтеграцію кадастрових даних з містобудівною документацією, комплексними планами та цифровими реєстрами територій. Необхідно визначити процедуру систематичної актуалізації інформації про земельні ділянки, зокрема щодо їхніх меж, обмежень використання, цільового призначення та власників. Також важливим є впровадження єдиних стандартів і методик ведення кадастрів, чітких правил визначення і погодження меж земельних ділянок, особливо тих, що перебувають у публічному користуванні або підлягають резервуванню для суспільних потреб.	**1.3.8-6**
Очікуваними результатами цих змін будуть створення єдиної, прозорої і ефективної системи обліку земельних ресурсів, суттєве скорочення конфліктів навколо меж земельних ділянок, підвищення інвестиційної привабливості територій, забезпечення ефективного контролю та управління просторовими ресурсами громад, а також посилення правових гарантій для власників і користувачів земельних ділянок.	**1.3.8-7**
1.3.9. Цифровізація, відкритість та публічність	**1.3.9.**
Цифровізація, відкритість і публічність у сфері землеустрою є необхідною умовою ефективного управління територіями, забезпечення прозорості ухвалення рішень та підвищення довіри до містобудівних і земельних процесів. Це означає впровадження сучасних цифрових технологій, онлайн-інструментів і відкритих реєстрів, які дозволяють забезпечити швидкий доступ до актуальної інформації для всіх зацікавлених сторін.	**1.3.9-1**
Чинна нормативна база цифровізації визначається Законом України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», Законом України «Про	**1.3.9-2**

Державний земельний кадастр», Законом України «Про доступ до публічної інформації», а також відповідними Постановами Кабінету Міністрів України щодо відкритих даних, цифрових реєстрів і систем містобудівного кадастру.	
Під час експертних дискусій зазначалося, що чинний стан цифровізації й відкритості у сфері землеустрою та містобудування характеризується недостатньою інтегрованістю реєстрів, обмеженим доступом до інформації та низьким рівнем автоматизації процедур. Серед ключових проблем – фрагментарність цифрових ресурсів, відсутність єдиних стандартів роботи з геопросторовими даними, слабка взаємодія між кадастровими системами та містобудівною документацією, а також недостатній рівень публічного контролю через закритість багатьох процедур та рішень.	**1.3.9-3**
У країнах Європейського Союзу цифровізація і публічність є ключовими принципами в управлінні територіями. Там впроваджено інтегровані онлайн-платформи, які забезпечують відкритий і прозорий доступ громадськості до інформації про земельні ділянки, містобудівні рішення, межі, обмеження та просторові дані. Також застосовуються стандартизовані цифрові процедури, що дозволяють оперативно оновлювати, інтегрувати й аналізувати дані.	**1.3.9-4**
Для розвитку цифровізації, відкритості й публічності у сфері землеустрою та містобудування в Кодексі необхідно визначити обов'язковість інтеграції кадастрових і містобудівних баз даних, впровадження єдиних цифрових стандартів і процедур для роботи з геопросторовою інформацією. Важливим є встановлення вимог щодо відкритості всіх ключових містобудівних і земельних реєстрів, зокрема через запровадження єдиних онлайн-платформ та цифрових реєстрів, які будуть доступні для публічного користування.	**1.3.9-5**
У Кодексі потрібно закріпити принципи цифрового доступу до інформації, обов'язкового електронного документообігу та прозорості рішень органів місцевого самоврядування і державної влади у сфері землеустрою. Це сприятиме формуванню ефективного механізму публічного контролю за ухваленням рішень, мінімізує корупційні ризики, дозволить оперативно оновлювати інформацію та інтегрувати її з іншими просторовими даними.	**1.3.9-6**
Очікуваними результатами запропонованих змін будуть підвищення прозорості й ефективності управління територіями, посилення довіри громадськості до органів влади, покращення якості містобудівних і землевпорядних рішень та суттєве зниження рівня корупції й бюрократичних бар'єрів завдяки цифровим технологіям і відкритості інформації.	**1.3.9-7**
1.3.10. Баланс державних, громадських та приватних інтересів	**1.3.10.**
Забезпечення балансу державних, громадських і приватних інтересів є ключовим принципом формування ефективної просторової політики, містобудівного і земельного регулювання. Його дотримання передбачає врахування та справедливе узгодження потреб і пріоритетів держави, територіальних громад та приватних власників під час планування, забудови й управління територіями.	**1.3.10-1**
Чинне законодавство частково регулює це питання через Земельний кодекс України, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку», а також низку нормативних актів, які визначають процедури погодження, громадських обговорень та врегулювання земельних і майнових спорів.	**1.3.10-2**
На фахових обговореннях підкреслювалось, що чинна система недостатньо ефективно забезпечує баланс інтересів, внаслідок чого часто виникають конфліктні ситуації, пов'язані із забудовою, вилученням земель під суспільні потреби, зміною	**1.3.10-3**

цільового призначення або встановленням обмежень у використанні територій. Особливо гострою є проблема недостатньої прозорості ухвалення рішень і недостатньої участі громадськості у процесах просторового планування.	
Експерти вказують на такі ключові проблеми, як переважання приватних інтересів над громадськими та державними у випадках стихійної забудови, відсутність ефективних механізмів захисту інтересів громад при реалізації масштабних проєктів, слабка прозорість процедур погодження та недостатній рівень громадського контролю за ухваленням важливих планувальних рішень.	**1.3.10-4**
Європейський підхід до цього питання базується на принципах прозорості, відкритості та інтегрованості планувальних процедур, які забезпечують справедливий розподіл переваг і зобов'язань між державою, територіальними громадами та приватними власниками. У країнах ЄС ключову роль відіграють громадські консультації, стратегічна оцінка рішень та публічний контроль за процесом ухвалення містобудівних і земельних рішень. Це дозволяє врахувати всі інтереси і знайти оптимальний компроміс між ними.	**1.3.10-5**
В Кодексі необхідно встановити чіткий механізм забезпечення балансу державних, громадських і приватних інтересів через інтегровані процедури планування та ухвалення рішень. Важливо запровадити обов'язковість і чіткість процедур громадського обговорення, забезпечити ефективні механізми громадського контролю за планувальними і землевпорядними рішеннями, а також визначити зрозумілу процедуру врегулювання конфліктних ситуацій та спорів щодо використання територій.	**1.3.10-6**
В основу Кодексу має бути покладено принцип, що жоден із інтересів не повинен домінувати без належного обґрунтування, оцінки наслідків та прозорої взаємодії всіх сторін. Це дозволить уникнути конфліктів, забезпечити ефективне управління територіями, підвищити рівень довіри суспільства та створити справедливу основу для розвитку громад, бізнесу і державних ініціатив.	**1.3.10-7**
Очікуваними результатами цих змін є зменшення кількості конфліктних ситуацій, підвищення прозорості й довіри до ухвалення рішень, посилення відповідальності органів влади та більш активне залучення громадськості до планування і розвитку територій на засадах справедливості, відкритості й взаємної відповідальності.	**1.3.10-8**
1.3.11. Land Value Capture та компенсаційні механізми	**1.3.11.**
Land Value Capture (LVC) – це система інструментів, що дозволяє громаді або державі отримувати частину приросту вартості земель, який виникає внаслідок публічних інвестицій, змін у плануванні або рішень про зміну цільового призначення. Цей приріст є результатом колективних рішень, тому повинен частково повертатися в бюджет або на потреби громади у формі компенсацій, пайової участі чи спеціальних зборів.	**1.3.11-1**
Чинне законодавство України фрагментарно охоплює це питання. Земельний кодекс України містить положення про плату за землю, орендну плату та нормативну грошову оцінку. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачає пайову участь замовників у розвитку інфраструктури, але після її фактичної ліквідації у 2020 році в Україні відсутній дієвий інструмент повернення приросту вартості земель у публічну сферу.	**1.3.11-2**
На фахових обговореннях неодноразово наголошувалося, що громади втрачають ресурси, які могли б бути спрямовані на соціальну, транспортну чи екологічну інфраструктуру. Зміна функціонального призначення територій, підключення до інженерних мереж, ухвалення детальних планів або комплексних планів просторового розвитку – усе це збільшує капіталізацію приватної власності,	**1.3.11-3**

але не передбачає жодної обов'язкової компенсації для громади, яка забезпечує цей приріст. Це створює дисбаланс між публічними зобов'язаннями та приватними вигодами.	
Європейський досвід демонструє ефективне застосування Land Value Capture через різні інструменти: інфраструктурні збори (Німеччина, Нідерланди), спеціальні податки на приріст вартості землі (Велика Британія), зобов'язання щодо створення соціального житла або публічних просторів у межах забудови (Франція, Іспанія). Ключовою ознакою таких інструментів є їхня прозорість, правова визначеність, цільове використання та прийнятність для інвесторів завдяки передбачуваності умов.	**1.3.11-4**
В Кодексі необхідно закласти законодавчий механізм Land Value Capture, який дозволить спрямовувати частину приросту вартості землі на потреби громад. Це може бути реалізовано через систему інфраструктурних внесків, обов'язкових компенсацій або зобов'язань інвестора щодо створення об'єктів публічного інтересу. Кодекс має визначити порядок розрахунку такої компенсації, її прив'язку до рішень у сфері планування, а також механізми моніторингу та використання зібраних коштів.	**1.3.11-5**
Водночас важливо передбачити інструменти компенсації для власників земельних ділянок, чиї права обмежуються внаслідок резервування, зміни цільового призначення чи встановлення охоронних зон. Компенсація повинна бути передбачуваною, обґрунтованою та доступною, а не залишатися на розсуд органу влади. Її джерелом можуть бути кошти від застосування LVC або спеціалізовані бюджетні програми.	**1.3.11-6**
Таким чином, Кодекс має забезпечити відновлення принципу справедливого розподілу вигод і зобов'язань: приріст вартості земельної ділянки внаслідок публічних рішень повинен частково повертатися громаді, а обмеження прав власності – компенсуватися. Це створить економічну справедливість, підвищить легітимність планувальних рішень та дозволить громадам отримувати ресурси на розвиток інфраструктури без збільшення фіскального навантаження.	**1.3.11-7**

1.4. ІНЖЕНЕРНІ ВИШУКУВАННЯ ПРИ ПРОСТОРОВОМУ ПЛАНУВАННІ ТА БУДІВНИЦТВІ

1.4. ІНЖЕНЕРНІ ВИШУКУВАННЯ ПРИ ПРОСТОРОВОМУ ПЛАНУВАННІ ТА БУДІВНИЦТВІ	**1.4**
Інженерні вишукування при будівництві є видом науково-технічної діяльності (згідно з Законом України "Про наукову та науково-технічну діяльність"), що забезпечує вивчення природних і техногенних умов територій (ділянок) об'єктів будівництва, розроблення прогнозів взаємодії об'єктів будівництва з навколишнім середовищем, розроблення усіх видів проектів (у тому числі інженерної підготовки територій, захисту територій і об'єктів від небезпечних процесів).	**1.4-1**
Інженерні вишукування при будівництві та створенні містобудівної документації включають зокрема, але не виключно, такі види вишукувань: інженерно-геодезичні; інженерно-геологічні; геотехнічні та інженерно-гідрогеологічні (у складі комплексних інженерно-геологічних вишукувань або окремо); інженерно-гідрометеорологічні; вишукування для раціонального використання та охорони навколишнього середовища; спеціалізовані (умовно вишукувальні).	**1.4-2**
Інженерні вишукування супроводжують будівлі та споруди на територіях територіальних громад та населених пунктів на всьому життєвому циклі об’єкту від появи у генеральному або комплексному плані, у складі проєктної документації на будівництво до моніторингу за осіданням (веденням в експлуатацію) конкретного об’єкту або споруди.	**1.4-3**
Законодавство не містить чіткого визначення поняття вишукувань при будівництві ***під час планування територій, проектуванні та будівництві***. Основні правила організації і проведення інженерних вишукувань містяться у ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».	**1.4-4**
В Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» зазначається, що містобудівна документація розробляється у формі електронного документа, формат якого визначається Кабінетом Міністрів України, на оновленій картографічній основі, облікованій у Державному картографо-геодезичному фонді України. Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням відомостей Державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі у цифровій формі … Перед прийняттям в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта замовник забезпечує проведення контрольного геодезичного знімання такого об’єкта. Контрольне геодезичне знімання здійснюється особами, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників або Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів. Результати контрольного геодезичного знімання відображаються у формі електронного документа.	**1.4-5**
Картографічна основа	**1.4.1.**
Картографічна основа — це результат топографо-геодезичних вишукувань при просторовому плануванні. Картографічна діяльність регулюється Законом України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» № 353-XIV, стаття 13 регулює питання процедур інженерних вишукувань при просторовому плануванні, стаття 18 — порядок державного обліку топографо-геодезичних і	

картографічних робіт, стаття 19 — ведення Державного картографо-геодезичного фонду України. Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2023 р. № 938 «Про затвердження Порядку ведення державного обліку топографо-геодезичних і картографічних робіт» встановлено відповідний порядок. Постановою Кабінету Міністрів України від 19 січня 2024 р. № 67 «Деякі питання функціонування Державного картографо-геодезичного фонду України» уточнюються положення обліку. Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» (частина друга статті 39) та Постановою КабінетуМіністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» встановлено, що через електронний кабінет особи, яка в установленому законом порядку включена до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників або Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, здійснюється внесення результатів контрольного геодезичного знімання об'єкта.	
Інженерні вишукування при будівництві	**1.4.2**
В законах відсутні будь-які згадки:	**1.4.2-1**
● про інженерні вишукування при будівництві, хоча вони складають важливий етап підготовки до процесів проектування будівництва, і експлуатації об'єктів;	**1.4.2-2**
● відсутній переліку обов'язкових вишукувань для будівництва;	**1.4.2-3**
● відсутній мінімальний перелік вишукувань, що мають проводитись для об'єктів різних класів наслідків;	**1.4.2-4**
● відсутні строки застосування вишукувань та порядок їх оновлення.	**1.4.2-5**
● відсутній перелік контрольних геодезичних знімань та згадки про те, що контрольне геодезичне знімання виконується як для об'єкту так і по всім наявним інженерним комунікаціям.	**1.4.2-6**
Геологічна діяльність	**1.4.3.**
Інженерно-геологічні вишукування виконують з метою вивчення та оцінки інженерно-геологічних умов території (ділянки) будівництва для: визначення характеристик інженерно-геологічних умов території та отримання вихідних даних для проектів будівництва; прогнозування змін інженерно-геологічних умов під дією природних і техногенних факторів, визначення допустимих впливів на елементи геологічного середовища та способів досягнення потрібного стану цього середовища; оцінювання ризику життєдіяльності людини на конкретних територіях; розроблення проектів захисту територій та окремих об'єктів від несприятливих і небезпечних процесів.	**1.4.3-1**
На рівні законів інженерно-геологічні вишукування при будівництві мають правовий вакуум. У Постанові Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2018 р. № 939 «Питання розпорядження геологічною інформацією» встановлюється порядок розпоряджання геологічною інформацією. Впроваджено Державний геологічний портал *https://nadra.gov.ua/*	**1.4.3-2**
Проблематика	**1.4.3-4**

Інженерно геодезичні вишукування	**1.4.3-5**
Інформація про наміри виконання вимірів (метадані про матеріали що мають бути загальнодоступні для всіх), тобто, «облік» збираються одним державним підприємством (з видачею спеціального коду, без якого неможливо здати матеріали в Держкартфонд). Матеріали топографо-геодезичних вишукувань збираються іншим державним підприємством (Держкартгеофонд). Разом з тим, «Держкартгеофонд» збирає дані контрольно геодезичних знімань, дублюючи дані ЄДЕССБ. Отримати матеріали органами державної влади та органами місцевого самоврядування можливе за запитом і вигляді копій на платній основі, що унеможливлює повноцінне просторове планування територій. При цьому «Держкартфонд» володіє більшим переліком контрольно-геодезичних знімань по кожному об’єкту, тому що приймає дані не тільки КГЗ будівлі/споруди а і наявних (побудованих) інженерних мереж.	**1.4.3-6**
Право на введення до ЄДЕССБ контрольних геодезичних знімань Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» надано інженерам-землевпорядникам, що протирічить Закону України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність».	**1.4.3-7**
Інженерно геологічні вишукування	**1.4.3-7**
Законодавством передбачено збір даних та консолідацію на базі державного підприємства, реалізовано геологічний гепортал для взаємодії з нею, але жодним чином не прописано їхнє повторне використання органами державної влади та органами місцевого самоврядування. Таким чином, інформація за результатами інженерних геодезичних знімань, геологічних вишукувань існує, збирається на базі державних підприємств що за визначенням є самостійним суб'єктом господарювання, що займається виробництвом товарів або наданням послуг із метою отримання прибутку, а не забезпечення держави та органів місцевого самоврядування необхідною інформацією.	**1.4.3-8**
Пропозиції	**1.4.3-9**
В Кодексі:	**1.4.3-10**
Передбачити створення окремого тематичного шару геопросторових даних у складі містобудівного кадастру, що міститиме результати інженерних вишукувань, виконаних у межах просторового планування, оцінки впливу на довкілля, техніко-економічного обґрунтування або будівництва об’єктів. Такий шар має включати інформацію про топографічні, інженерно-геологічні, гідрогеологічні, геотехнічні та інші характеристики території, встановлені під час вишукувань. Для його впровадження необхідно визначити відповідального адміністратора кадастру (державного або місцевого рівня), встановити стандартизований формат передавання даних та зобов'язати розробників містобудівної або проєктної документації подавати результати вишукувань у придатному для кадастрового оброблення вигляді. У випадках, коли замовником інженерних вишукувань є орган місцевого самоврядування або коли вишукування здійснюються за бюджетні кошти, передача даних до кадастру є обов’язковою. Таким чином, Кодекс має закласти правову основу для створення цього шару, забезпечити регламент його формування.	**1.4.3-11**

Встановити основні положення і вимоги до проведення інженерних вишукувань для будівництва, ліквідації будівель і споруд, а також для розроблення оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) усіх видів планованого будівництва, техніко-економічних обґрунтувань інвестиційних проектів, документації з просторового планування, наповнення містобудівного та земельного кадастрів, інженерного захисту територій, а також перелік спеціалізованих вишукувань (або умовно вишукувальних робіт).	**1.4.3-12**
Визначити процедури, пов'язані із проведенням інженерних вишукувань при будівництві, встановити строки чинності матеріалів вишукувань (можливість оновлення, та період подовження), мінімальний перелік вишукувань, режим проведення контрольних вишукувань, надання адміністративних послуг та місце вишукувань у процесі будівництва.	**1.4.3-13**
Привести у відповідність до Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» перелік відповідальних осіб за ведення і внесення до ЄЕДССБ контрольних геодезичних знімань.	**1.4.3-14**
Прикінцевими положеннями Кодексу:	**1.4.3-16**
Внести зміни до Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» та доручити Кабінету Міністрів України внести зміни до Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2023 р. № 938, та Постанови Кабінету Міністрів України від 19 січня 2024 р. № 67. Вказати, що облік та ведення топографо-геодезичних матеріалів реалізується на базі служби, що серед іншого реалізує функцію доступу до даних органам державної влади та органам місцевого самоврядування через електронний кабінет (геопортал) відповідно до території (області) владних повноважень.	**1.4.3-17**
Внести зміни до Закону України "Про національну інфраструктуру геопросторових даних", вказавши, що інформація геодезичного і геологічного характеру є обов'язковою складовою НІГД. Ув'язати положення Закону України ***"Про національну інфраструктуру геопросторових даних" із Законом України "Про топографо-геодезчину і картографічну діяльність".***	**1.4.3-18**
Внести зміни до Кодексу України «Про надра» та доручити Кабінету Міністрів України внести зміни до Постанови Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2018 р. № 939. Зокрема, вказати, що облік та ведення обробленої (вторинної) геологічної інформації реалізується на базі служби, що серед іншого реалізує функцію доступу до даних органам державної влади та органам місцевого самоврядування через, електронний кабінет (геопортал) відповідно до території (області) владних повноважень.	**1.4.3-19**
Внести зміни до Закону України «Про авторське право і суміжні права»: Визначити правовий режим охорони інтелектуальної власності щодо матеріалів вишукувань (науково-технічних звітів) на рівні закону, адже наразі ці норми представлені у ДБН А.2.1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва», що не є предметом регулювання державних будівельних норм. З зазначенням можливості їх використання органами державної влади та органами місцевого самоврядування для ознайомлення та випадках суспільної потреби та суспільної необхідності.	**1.4.3-20**

Очікувані результати	**1.4.3-21**
Чіткі процедури при будівництві об’єктів, визначення ролі і місця проведення інженерно-геодезичних (геологічних) робіт підвищить рівень будівельної культури в Україні.	**1.4.3-22**
Надасть органам державної влади та органам місцевого самоврядування доступ до наявних офіційних даних вишукувань відповідно до території (області) владних повноважень, що дозволить їм здійснювати контроль, приймати ефективні рішення, та зменшить час на отримання інформації в кризових ситуаціях.	**1.4.3-23**
Призведе до загальноєвропейських практик щодо володіння і розпорядження інформацією топографічною геодезичною та геологічною інформацією безпосередньо державою та органами місцевого самоврядування на користь суспільному благу.	**1.4.3-24**

1.5 ПРОЄКТУВАННЯ

1.5 ПРОЄКТУВАННЯ	**1.5.**
Проєктування об’єктів будівництва регулюється Законом України “Про регулювання містобудівної діяльності” № 3038-VI, Законом України “Про архітектурну діяльність” № 687-XIV, Законом України «Про будівельні норми» № 1704-VI, Законом України “Про охорону культурної спадщини” № 1805-III, ”Постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 року № 560 “Про затвердження Порядку затвердження проєктів будівництва і проведення їх експертизи”, Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 16.05.2011 № 45 "Про затвердження Порядку розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів зі змінами, Постановою Кабінету Міністрів України від 1.08.2005 року № 668 “Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві”, ДБН А.2.2-14:2016 “Склад та зміст науково-проєктної документації на реставрацію пам’яток архітектури та містобудування”, ДБН А.2.2-3:2014 “Склад та зміст проєктної документації на будівництво”, ДСТУ 9243.4:2023 “Система проєктної документації для будівництва. Основні вимоги до проєктної документації”.	1.5-1
1.5.1 Вихідні дані на проєктування об’єктів будівництва	1.5.1.
Вихідні дані для проєктування регулюються статтями 29, 7, 22^3, 26, 26^1, 31 та Прикінцевими положеннями Закону № 3038-VI; статтями 1, 10, 26 Закону України Про архітектурну діяльність; статтями 5, 8, 9 Закону України “Про основи містобудування”; Наказом Мінрегіону від 16.05.2011 № 45 “Про затвердження Порядку розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів”; ДБН А.2.2-3:2014 “Склад та зміст проєктної документації на будівництво”; Наказом Мінрегіону від 06.11.207 № 289 “Про затвердження Переліку об’єктів будівництва, для проєктування яких містобудівні умови та обмеження не надаються”.	1.5.1-1
Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі — МУО) регулюються статтями 1, 19, 24, 29, Прикінцевими положеннями Закону № 3038-VI. Дія норм Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” підпадає під дію Закону України “Про адміністративну процедуру”.	1.5.1-2
Технічні умови на приєднання до інженерних мереж. регулюються статтею 30 Закону № 3038-VI. До 20.03.2024 року в Україні діяли Постанова Національної комісії регулювання електроенергетики України від 29.10.2009 року № 1232 “Про затвердження Правил надання і погодження технічних умов на підключення до теплових мереж”, до 26.09.2017 року діяв Наказ Міноборони “Про затвердження Правил надання технічних умов до інженерного забезпечення об'єкта будівництва щодо пожежної та техногенної безпеки” від 14.11.203 № 771. Наразі існує проєкт Наказу Мінрегіону “Про затвердження Порядку розроблення та затвердження технічних умов на приєднання до систем централізованого водопостачання та/або централізованого водовідведення” (не прийнятий).	1.5.1-3
Мотивовані висновки уповноваженого органу архітектури і містобудування (УОАМ). Наразі мотивовані висновки УОАМ регулюються законом № 3038, до якого були внесені зміни законом №3563.	1.5.1-4
Реставраційне завдання згадується лише в ДБН А.2.2-14:2016 “Склад та зміст науково-проєктної документації на реставрацію пам’яток архітектури та містобудування” (зі зміною № 1).	1.5.1-5

Будівельний паспорт забудови земельної ділянки регулюється статтею 27 закону № 3038-VI. Порядок видачі Будівельного паспорту вказаний в Наказі Мінрегіону від 05.07.2011 № 103 “Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки”, також в Постанові Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466 “Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт” надано Перелік об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта.	1.5.1-6
Вихідні дані в Законі № 3038 згадуються тричі. Так, зміст управління у сфері містобудівної діяльності, державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду в статті 7 Закону № 3038 полягає в: контролі за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності, вимог будівельних норм і правил, положень містобудівної документації всіх рівнів, вихідних даних для проєктування об’єктів містобудування (далі - вихідні дані), проєктної документації.	1.5.1-7
В статті 29 Закону № 3038-VI вказано, що основними складовими вихідних даних є: 1) містобудівні умови та обмеження (далі — МУО); 2) технічні умови (далі — ТУ); 3) завдання на проєктування (далі — ЗП).	1.5.1-8
1.5.1.1 Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки	1.5.1.1.
Відповідно до статті першої Закону № 3038-VI містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі — містобудівні умови та обмеження) — документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проєктування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об’єктів будівництва, встановлені ***законодавством та містобудівною документацією***.	1.5.1.1-1
В статті 29 Закону № 3038-VI вказано, що фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, ***повинна одержати МУО для проєктування об’єкта будівництва.*** Визначені особливості отримання вихідних даних для проєктів державно-приватного партнерства. Наданий ***перелік документів для отримання МУО.*** При цьому інформацію про речове право на земельну ділянку, право власності на об’єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, відомості з Державного земельного кадастру УОАМ отримують відповідно до частини восьмої статті 9 Закону України "Про адміністративні послуги", яка вказує на те, що: 8. Суб’єкт надання адміністративних послуг забезпечує вільний доступ до своїх приміщень, у яких здійснюється прийом суб’єктів звернення, у тому числі належні умови для доступу осіб з обмеженими фізичними можливостями. Вочевидь, при внесенні змін і викладенні статті 9 Закону Про адміністративні послуги законом № 2073-IX від 17.02.2022 був втрачений порядок нумерації частин, і наразі ***ця норма не несе в собі жодної суті.***	1.5.1.1-2
До 1 січня 2019 року діяла норма про те, що: для отримання містобудівних умов та обмежень до заяви замовник також додає ***містобудівний розрахунок, що визначає інвестиційні наміри замовника,*** який складається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об’єкта будівництва. Наразі ця норма не діє і пакет документів для отримання ***МУО НЕ МІСТИТЬ жодних матеріалів, які ілюструють наміри замовника.*** Існує поняття ***“Витяг з містобудівного кадастру для формування містобудівних умов та обмежень”***.	1.5.1.1-3

Законом визначені підстави для відмови у видачі МУО, зокрема: 1) неподання необхідних документів; 2) виявлення недостовірних відомостей у документах на землю або на нерухоме майно; 3) невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні. Рішення про відмову приймається, за умови забезпечення права особи на участь в адміністративному провадженні, передбаченого Законом України "Про адміністративну процедуру" (далі — Закон № 2073-IX), у строк, що не перевищує строк, встановлений для їх надання.	
МУО містять: 1) ***назву*** об'єкта будівництва; 1^{-1}) ***ідентифікатор об'єкта будівництва*** або закінченого будівництвом об'єкта; 2) ***інформацію про замовника***; 3) ***відповідність цільового та функціонального призначення*** земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні; 4) ***гранично допустиму висотність*** будинків, будівель та споруд у метрах; 5) ***максимально допустимий відсоток забудови*** земельної ділянки; 6) ***максимально допустиму щільність населення***; 7) ***мінімально допустимі відстані*** до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд; 8) ***планувальні обмеження***; 9) ***охоронні зони*** об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж; 10) ***вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту***. Перелік є вичерпним.	1.5.1.1-4
Встановлено ***строк 10 робочих днів на видачу МУО*** і затвердження їх наказом УОАМ. ***МУО є чинними до завершення будівництва*** об'єкта незалежно від зміни замовника. Внесення змін до МУО може здійснювати орган, що їх надав, за заявою замовника або за рішенням адміністративного суду. ***Припинення дії МУО здійснюється шляхом:*** 1) відкликання за заявою замовника; 2) скасування за рішенням адміністративного суду. У разі скасування за рішенням адміністративного суду ***посадові особи відповідного УОАМ несуть відповідальність*** згідно із законом.	1.5.1.1-5
Проблематика: Як зазначається у Звіті НАЗК "Корупційні ризики при видачі в процедурі видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки": Вимоги, з яких мають складатися МУО, а саме ті, що визначені будівельними та санітарними нормами, земельною та пам'яткоохоронною документацією, – формально не належать до «законодавства». Зазначені вимоги мають враховуватися при розробці містобудівної документації, проте у непоодиноких випадках документація на місцевому рівні може бути відсутня або неактуалізована.	1.5.1.1-6
Згідно із законодавством МУО формуються у містобудівній документації на місцевому рівні, зокрема у детальних планах територій. Однак, як вказано вище, наразі в Україні відсутня повсюдна містобудівна документація на рівні ДПТ, відповідно відсутні джерела виникнення МУО. Це призводить до того, що зміст МУО зводиться до витягів з ДБН і не містить важливих для громади вимог до розробки проєктної документації. До того ж в умовах ринкової економіки під час розробки ДПТ ані замовник, ані розробник не можуть в повній мірі охопити всі перспективи розвитку території: які зміни з часом можуть відбутися з територією, ділянкою, об'єктом. МУО в складі ДПТ розробляються тільки для переважного виду використання території. При реалізації намірів будівництва за супутнім видом використання, джерела для МУО в ДПТ відсутні, при цьому допускається зміна цільового призначення земельної ділянки (далі — ЦПЗД). Відповідно, встановити умови та обмеження не є можливим.	1.5.1.1-7

Звіт НАЗК “Корупційні ризики при процедурі видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки” вказує на те, що: “Закон, який регулює надання або відмову в наданні МУО, містить низку прогалин, суперечностей та колізій, існування яких призводить до того, що посадові особи уповноважених органів містобудування мають змогу відмовляти у наданні МУО з необґрунтованих причин, затягувати видачу МУО або маніпулювати з набором обмежень, які повинні діяти для забудови конкретної земельної ділянки.”	1.5.1.1-8
Норми Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» в частині регулювання порядку надання МУО використовують поняття «земельна ділянка» виключно в однині. Проте встановлені законодавством підстави для відмови у видачі МУО не дають можливості відмовити чи видати декілька МУО за однією заявою на декілька земельних ділянок. Тож уповноважений орган, не маючи підстав для відмови, зобов’язаний видати одні МУО на декілька ділянок, порушуючи інші вимоги цього Закону.	1.5.1.1-9
Також законодавство встановлює, що МУО є чинними до завершення будівництва об’єкта незалежно від зміни замовника, проте доля МУО, у разі змін земельної ділянки як об’єкта прав, невизначена. Будівництво – довготривалий процес, і поділи та об’єднання земельних ділянок під час будівництва є поширеним явищем. Наприклад, у разі будівництва комплексу багатоквартирних будинків землевласник або землекористувач ділить ділянку, щоб передати її разом із вже побудованим окремим будинком на баланс об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) чи обслуговуючій компанії.	1.5.1.1-1-
При розгляді судових справ щодо умов та обмежень, які входять до МУО, частими є випадки скасування МУО рішенням суду. Виникає безвихідна ситуація, яка блокує будівництво і призводить до ризиків для інвесторів, замість того, аби виправити помилку в МУО.	1.5.1.1-11
В законодавстві відсутні такі терміни, як висотність будівництва, щільність забудови, інші терміни, необхідні для визначення містобудівних умов та обмежень.	1.5.1.1-12
Відмови у видачі МУО з огляду на невідповідність намірів будівництва перетворилися на корупційну складову. Необхідно переглянути правову природу такого документу МУО і забезпечити оприлюднення намірів забудовника.	1.5.1.1-13
Закритість інформації щодо наявних умов та обмежень земельної ділянки погіршує інвестиційний клімат країни.	1.5.1.1-14
В Кодексі:	1.5.1.1-15
Визначити, що джерелом МУО є вимоги, встановлені законодавством, містобудівною документацією, землевпорядною, пам’яткоохоронною та природоохоронною документацією. При відсутності детального плану території на вільних від забудову територіях, комплексній забудові території, розміщенні житла із збільшенням кількості мешканців більше ніж на 130% в межах кварталу або мікрорайону містобудівні умови та обмеження мають містити вимогу щодо розробки детального плану території. При точковій забудові і збільшенні кількості користувачів території більше ніж на 130% вимогою містобудівних умов та обмежень має бути розроблення містобудівного розрахунку (в кодексі потрібно визначити поняття “містобудівний розрахунок	1.5.1.1-16

або аналогічний термін"), яке передуватиме проєктній документації на будівництво, який має довести, що соціальна та критична інфраструктура витримає додаткову навантаження за рахунок забудови. При точковій забудові без наявного детального плану території містобудівні умови та обмеження мають містити вимоги щодо щільності забудови, висотності та інших параметрів забудови, які не порушують добросусідство, мають відповідати функції території, середній показник оточуючої забудови для уникнення руйнації однорідності забудови, відповідність цілям, зазначеним в стратегічних документах громади або населеного пункту. В історичних ареалах населених місць, в зонах охорони пам'яток культурної спадщини містобудівні умови та обмеження мають включати вимогу щодо проведення архітектурного конкурсу. Право на отримання МУО має будь-яка особа, зацікавлена у отриманні такої інформації. Таким чином, МУО стають різновидом публічної інформації.	
Визначити, що джерелами МУО є всі види містобудівної документації та Правила забудови населеного пункту.	1.5.1.1-17
Включити до змісту МУО: вимоги щодо забудови з чинної містобудівної документації; параметри забудови з Правил забудови населеного пункту. Усі інші параметри, необхідні для проєктування, визначаються будівельними нормами з обов'язковим виконанням вимог щодо благоустрою, озеленення, інсоляції, вимог доступності для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення, розміщення місць зберігання автотранспорту, вимог до цивільного захисту населення, вимог до забезпечення збереження експлуатаційних якостей прилеглих об'єктів та інших вимог. Після прийняття місцевих правил регулювання забудови у містобудівних умовах і обмеження визначаються додаткові місцеві вимоги (особливості паркування автотранспорту, умови гармонізації архітектурного середовища, оздоблення, кольорове вирішення та підсвічення фасадів, розміщення реклами, оздоблення перших поверхів та вхідних груп, благоустрій території, умови забезпечення акустичного та світлового режиму та інші вимоги)."	1.5.1.1-18
Визначити ***алгоритм формування МУО*** як для випадків наявної містобудівної документації, так і при її відсутності (це можна реалізувати через мотивований висновок УОАМ).	1.5.1.1-19
Визначити ***термін "висотність будівель та споруд".***	1.5.1.1-20
Встановити, що відмова у видачі МУО не допускається, адже це за своєю суттю є витяг з містобудівної документації, яка є публічною інформацією, доступ до цієї інформації відбувається відповідно до Закону про доступ до публічної інформації, але строк надання інформації становить 10 днів.	1.5.1.1-21
Встановити, що ***МУО визначаються при формуванні земельної ділянки і формуються як додаток до рішення щодо надання земельної ділянки у користування.***	1.5.1.1-22
Встановити, що ***МУО дійсні 3 роки після їх формування за умови, що будівництво не розпочато.*** Якщо будівництво розпочато протягом цих трьох років, МУО є дійсними до завершення будівництва в незалежності від змін в містобудівній документації. Для вільних від забудови земельних ділянок МУО є дійсними до змін містобудівної документації. МУО може бути відкликані при зміні фактичної ситуації (зміні містобудівної документації) або відмови замовника продовжувати будівництво. Якщо розпочато будівництво, при зміні	1.5.1.1-23

містобудівної документації МУО є дійсними до введення в експлуатацію об'єкту будівництва.	
Для формування МУО УОАМ ***має право скликати Архітектурно-Містобудівну раду для отримання консультацій***. В такому випадку строк видачі МУО може бути збільшений до 15 днів.	1.5.1.1-24
Встановити ***право на отримання МУО будь-якої особи без вимоги щодо володіння або користування земельною ділянкою***. Це покращить інвестиційний клімат та підвищить рівень громадського контролю.	1.5.1.1-25
Встановити, що інформація, викладена в МУО є публічною, ***всі МУО публікуються на сайті УОАМ та відображаються в Містобудівному кадастрі*** з позначкою дати припинення їхньої чинності.	
Встановити підставою для відмови у видачі МУО заяву на видачу МУО для декількох земельних ділянок (більше однієї).	1.5.1.1-26
В Кодексі встановити стандартну процедуру, що включає: (а) мінімальний обов'язковий зміст (висота будівлі, відступи, землекористування тощо); (б) електронну публікацію в єдиній цифровій системі; (в) фіксовані терміни видачі; та (г) чіткий механізм оскарження.	1.5.1.1-27
Очікувані результати: нове якісне регулювання дозволить повністю зняту потенційну корупційну складову з процедури видачі МУО, покращити їх зміст та якість, процедуру видачі та забезпечить прозорість інформації щодо умов та обмежень, покращить інвестиційний клімат та підвищить рівень громадського контролю.	1.5.1.1-28
1.5.1.2 Мотивовані висновки уповноваженого органу архітектури і містобудування (УОАМ)	1.5.1.2.
Мотивовані висновки УОАМ, які за своєю суттю є вихідними даними для проєктування, ***були введені в законодавство як окремий документ, але не були введені в склад вихідних даних для проєктування.***	1.5.1.2-1
Мотивовані висновки УОАМ не мотивують громади розробляти документацію з просторового планування. Не існує порядку, чим керуватися УОАМ при видачі мотивованого висновку. Наявність в законодавстві мотивованих висновків без реальних алгоритмів прийняття рішень: порушує основний принцип прийняття рішення щодо будівництва після проведення фахових і демократичних процедур (розроблення містобудівної документації); створює корупційні ризики при великих дискреційних повноваженнях УАОМ; призводить до хаотичної, некомплексної забудови без врахування соціальних, природоохоронних та інших чинників; спонукає до непрофесійних рішень і погіршує становище головних архітекторів міст і громад, що може призвести до їхнього звільнення і втрати професійних кадрів в УАОМ, адже професійні головні архітектори не готові брати на себе таку персональну відповідальність; не дають відповіді на формування планувальних обмежень при позитивному висновку щодо розміщення релокованого підприємства.	1.5.1.2-2
В Кодексі: Враховуючи відсутність документації з просторового планування; застарілість існуючої документації з просторового планування; малу спроможність (політичну, кадрову, фінансову, мотиваційну) громад замовляти документацію з просторового планування; виклики війни (руйнація, демографічні зміни, нестача розробників); а також законодавчі ініціативи щодо розширення дискреційних повноважень УОАМ шляхом права видачі мотивованого висновку без наявної документації просторового планування (закон №2254, закон № 9627, законопроєкт №11184), ***необхідно створити***	1.5.1.2-3

ієрархію формування умов та обмежень у випадках, коли їх неможливо сформувати з документації з просторового планування.	
Необхідно прописати алгоритм прийняття рішення і перелік документів, які необхідні для прийняття рішення щодо надання мотивованого висновку УОАМ. Ієрархія прийняття рішень щодо видачі мотивованого висновку, як проміжного етапу до розробки містобудівної документації: 1) обов'язкове врахування будь-якої наявної містобудівної документації всіх рівнів, якщо є будь-яка містобудівна документація, вона має мати пріоритет над бажанням землевласника змінити цільове призначення; 2) вироблення алгоритму прийняття рішення: якщо так, то… 3) включення Архітектурно-містобудівних рад на рівні області до прийняття рішення щодо мотивованого висновку в громаді за відсутності такої ради в громаді; 4) обов'язкова розробка ДПТ в межах земельної ділянки.	1.5.1.2-4
Необхідно сформувати чіткий перелік документів, які надає замовник для отримання мотивованого висновку, достатній для зваженого та професійного обґрунтування рішення УОАМ.	1.5.1.2-5
Врахувати польський і німецький досвід: без наявності містобудівної документації обмеження видаються в межах щільності оточуючої забудови, ***окрім висотних будівель***. При намірах зміни щільності і висотності забудови замовник має розробити і затвердити ДПТ на свою земельну ділянку, але з урахуванням оточуючої забудови в радіусі 500 м — 1 км стосовно соціальної і інженерної інфраструктури. Проєктант враховує оточуючі території при плануванні, але затверджується виключно територія забудови.	1.5.1.2-6
Очікуваний результат: зменшення дискреції при прийнятті рішень УОАМ, унеможливлення хаотичної забудови, спонукання громад до розроблення містобудівної документації.	1.5.1.2-7
1.5.1.3 Технічні умови (ТУ)	1.5.1.3
ТУ регулюються статею 30 Закону № 3038-VI. Зокрема, технічні умови — це комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які мають відповідати його розрахунковим параметрам щодо водопостачання (з урахуванням потреб забезпечення пожежогасіння), тепло-, електро- і газопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод та електронних комунікацій. Фізична чи юридична особа, яка має намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває в її власності або користуванні, має право на одержання ТУ згідно з поданою нею заявою. У разі якщо надання ТУ здійснюється на підставі договору, такий договір може укладатися в електронній формі через електронний кабінет. Вказаний строк надання ТУ — 10 робочих днів. Склад, зміст, порядок надання ТУ та порядок визначення вартості послуг з їх надання визначаються відповідними центральними органами виконавчої влади або державними колегіальними органами. Технічні умови є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника або підприємства, установи та організації, які надали такі технічні умови. Зміни до технічних умов можуть вноситися тільки за згодою замовника. Вказані особливості ТУ зеленої енергетики.	1.5.1.3-1
Технічні умови (ТУ) на приєднання до інженерних мереж є ключовим елементом вихідних даних для проєктування об'єктів будівництва, що забезпечують інтеграцію об'єкта з існуючою інфраструктурою. Вони визначають вимоги до підключення до мереж водопостачання, водовідведення, електроенергії, газопостачання, теплопостачання, телекомунікацій та інших інженерних систем.	1.5.1.3-2

Регулювання ТУ здійснюється низкою чинних законів та нормативних актів України, зокрема: · Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності" (стаття 30, яка визначає ТУ як комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва); · Кодексом систем розподілу, затверджений постановою №310 від 14.03.2018 зі змінами до 2025 року включно , Національної комісії, що здійснює державне регулювання енергетики та комунальних послуг. · Законом України № 4213-IX від 09.02.2025 "Про внесення змін до деяких законів України у сферах енергетики і теплопостачання" (встановлює нові правила приєднання, строки дії ТУ та оплати); · ДБН В.2.5-75:2013 "Каналізація. Зовнішні мережі та споруди" (встановлює вимоги до проєктування систем водовідведення, включаючи технічні умови); · Правилами користування системами централізованого водопостачання та водовідведення в населених пунктах України, затвердженими наказом Мінрегіону №190 від 27.06.2008 з подальшими змінами (регулюють видачу ТУ на водопостачання та каналізацію, документи та терміни); · ДБН В.2.5-39:2008 "Теплові мережі"; · ДСТУ 2569-94 "Водопостачання і каналізація. Терміни та визначення", ДБН В.2.5.-75:2013 "Каналізація зовнішні мережі та споруди. Основні положення проєктування".	1.5.1.3-3
Види технічних умов на проєктування об'єктів будівництва включають: технічні умови на приєднання до електропостачання (визначають потужність, точку приєднання та вимоги до електроустановок); технічні умови на приєднання до водопостачання (встановлюють параметри подачі води, розрахункові навантаження та умови монтажу); технічні умови на приєднання до каналізації (водовідведення) (регулюють очищення стоків, точки приєднання та екологічні вимоги); технічні умови на приєднання до теплопостачання (визначають теплові навантаження, джерела тепла та стандарти ефективності); технічні умови на приєднання до газопостачання (включають вимоги до газових мереж, безпеки та потужності); технічні умови на приєднання до телекомунікаційних мереж (регулюють підключення до зв'язку, включаючи інтернет та телефонію); інші технічні умови, пов'язані з інженерним забезпеченням об'єкта будівництва (наприклад, на дренаж, освітлення чи спеціальні системи для промислових об'єктів).	1.5.1.3-4
Проблематика ***Фрагментованість та бюрократія***: Видача ТУ регулюється різними нормативними актами, що призводить до дублювання процедур і затримок. Фактично є відсутність єдиної цифрової платформи для подання заявок, що ускладнює процес для забудовників. Зазначені в законодавстві України вимоги про терміни видачі ТУ, їх безоплатність, обґрунтованість відмови на видачу ТУ не дієві та потребують доопрацювання. Інтеграція їх в ЄДЕССБ є невідпрацьованою та іноді недієвою.	1.5.1.3-5
Недостатня стандартизація: ТУ часто видаються на основі суб'єктивних оцінок операторів мереж, без чітких критеріїв щодо термінів (зазвичай 15-30 днів, але на практиці довше) та вартості приєднання. Це суперечить європейським підходам, де, наприклад, у Франції застосовуються уніфіковані тарифи та терміни.	1.5.1.3-6
Відсутність інтеграції з екологічними та безпековими аспектами:	1.5.1.3-7

Чинне законодавство не повною мірою враховує вимоги до енергоефективності та стійкості мереж, як це передбачено в Директиві ЄС 2018/2002 щодо енергоефективності. В Кодексі доцільно встановити, що технічні умови мають обов'язково містити вимоги щодо енергоефективності, можливості інтеграції відновлюваних джерел енергії, резервування джерел постачання та гнучкості навантаження.	
Корупційні ризики: Консультації виявили скарги на непрозорість видачі ТУ, особливо для великих проєктів, де оператори можуть вимагати додаткових платежів без обґрунтування.	1.5.1.3-8
Проблематика: Відсутність чітких правил, форм і процедур видачі технічних умов.	1.5.1.3-9
Пропозиції Для створення ефективної системи видачі ТУ необхідно ввести в Кодекс наступні процедури (з урахуванням європейських моделей (наприклад, польський Prawo budowlane з фокусом на цифровізацію та стандартизацію):	1.5.1.3-10
Єдина процедура видачі: Встановити обов'язкову видачу ТУ через та з обов'язковим занесенням в Єдину державну електронну систему у сфері будівництва (ЄДЕССБ), з терміном не більше 20 робочих днів від подання заяви. Заява повинна включати базові дані про об'єкт (місце розташування, потужність, тип мереж).	1.5.1.3-11
Ввести категорії ТУ залежно від класу наслідків об'єкта (СС1-СС3), з спрощеним режимом для малих об'єктів (наприклад, індивідуальне житло, реконструкція існуючих приміщень, тощо).	1.5.1.3-12
Стандартизація змісту ТУ: ТУ повинні містити: технічні вимоги до точки приєднання, розрахункову потужність, умови монтажу, екологічні обмеження (наприклад, вимоги до очищення стоків відповідно до Водного кодексу України). Також необхідно враховувати масштаб об'єкта, щоби не створювати для невеликих об'єктів необгрунтованих навантажень.	1.5.1.3-13
Запровадити уніфіковані тарифи на приєднання, розраховані за формулою, подібною до європейських (наприклад, у Великобританії — стандарти Ofgem для енергомереж), з урахуванням відстані до мережі та навантаження.	1.5.1.3-14
Інтеграція з іншими вихідними даними: ТУ видаються після отримання містобудівних умов та мотивованих висновків. Для комплексних проєктів (наприклад, житлові квартали) ввести "інтегровані ТУ" від усіх операторів в одному документі, як у нідерландському Bouwbesluit. При виконанні об'єктів великого розміру окремо визначається форма організації, яка відповідає за видачу ТУ.	1.5.1.3-15
Контроль та відповідальність: Оператори мереж (комунальні підприємства, приватні постачальники) несуть відповідальність за необґрунтовану відмову або затримку, з штрафами відповідно до Закону про відповідальність в сфері містобудівної діяльності	1.5.1.3-16
Запровадити громадський контроль: оприлюднення ТУ в ЄДЕССБ для можливості оскарження протягом 10 днів.	1.5.1.3-17
Цифровізація та інновації: Інтегрувати ТУ з GIS-системами для автоматичного розрахунку доступності мереж, подібно до систем у Швеції (Bygglovsprocessen).	1.5.1.3-18
Врахувати вимоги до "зелених" мереж: обов'язкове включення опцій для відновлюваних джерел енергії, відповідно до Закону України "Про	1.5.1.3-19

альтернативні джерела енергії" та ЄС Green Deal. Визначити які органи будуть затверджувати ці вимоги та які критерії перевірки їхньої наявності у ТУ.	
Очікувані результати Впровадження цих пропозицій дозволить скоротити терміни проєктування на 20-30%, зменшити корупційні ризики та підвищити інвестиційну привабливість будівельної сфери.	1.5.1.3-20
<u>2.5.1.4 Завдання на проєктування (ЗП)</u>	**1.5.1.4.**
Згідно із статею 29 Закону № 3038-VI ЗП об'єктів будівництва складається і затверджується замовником за погодженням із проєктувальником. ЗП визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень.	1.5.1.4-1
В статті 1 Закону № 687-XIV завдання на проєктування — документ, у якому містяться обґрунтовані в межах законодавства вимоги замовника будівництва (далі - замовник) до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об'єкта архітектури, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і який складається відповідно до містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, технічних умов.	1.5.1.4-2
В Наказі Мінрегіону № 45 завдання на проєктування визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень ***(вимоги нормативів з питань створення умов для безперешкодного доступу для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення, інженерно-технічних заходів цивільного захисту зазначаються в завданні окремим пунктом).***	1.5.1.4-3
Також в статті 27 Закону № 687-XIV серед обов'язків замовників і підрядників вказана вимога не включати до ЗП вимог, що суперечать вимогам законодавства України, затвердженій містобудівній документації, державним нормам, стандартам і правилам.	1.5.1.4-4
В Наказі Мінрегіону № 45 вказано, що ЗП об'єктів будівництва складається з урахуванням вимог державних будівельних норм ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проєктної документації на будівництво» і затверджується замовником за погодженням із генпроєктувальником (проєктувальником). ЗП може створюватися у формі електронного документа. Виписані вимоги щодо завантаження такого електронного документу до ЄДЕССБ. Для об'єктів нового будівництва, реконструкції, фінансування яких буде здійснюватися за рахунок державних капітальних вкладень та/або кредитів (позик), залучених державою або під державні гарантії, завдання на проєктування (коригування проєкту) складається на підставі схваленого або відібраного в установленому законодавством порядку інвестиційного проєкту, яким обґрунтовано доцільність такого будівництва. У ЗП можуть встановлюватися вимоги щодо обґрунтування використання імпортних матеріалів, виробів, конструкцій та устаткування (з порівнянням технічних та цінових характеристик відповідних вітчизняних матеріально-технічних ресурсів).	1.5.1.4-5
Проблематика: в законодавстві України присутні різні трактування терміну "завдання на проєктування".	1.5.1.4-6

В Кодексі надати визначення поняття “завдання на проєктування” і привести у відповідність до нього норми інших законів і підзаконних актів.	1.5.1.4-7
Очікуваний результат: усунення неточностей законодавства.	1.5.1.4-8
1.5.1.5 Особливості вихідних даних, пов’язаних із реставрацією об’єктів культурної спадщини.	1.5.1.5.
Реставраційне завдання — вихідні дані для розробки науково-проєктної документації з реставрації пам’яток архітектури і містобудування. Відповідно до ДБН А.2.2-14:2016 “Склад та зміст науково-проєктної документації на реставрацію пам’яток архітектури та містобудування” (зі зміною № 1) реставраційне завдання — це документ який фіксує цілі, завдання, напрями проведення науково-дослідних робіт, а також обсяги науково-проєктної документації та є результатом виконання попередніх робіт. В Додатку Е (обов’язковий) відповідного ДБН надано форму реставраційного завдання (форма 5). Для робіт із пристосування пам’яток використовується (додатково) завдання на проєктування.	1.5.1.5-1
Проблематика: проблематика сфери реставрації об’єктів культурної спадщини детально розглянуто у відповідному розділі. ***Проблематика вихідних даних для реставрації*** виходить з того, що реставрація відповідно до Закону № 3038-VI є видом будівництва (стаття 1) і водночас є основним видом робіт на пам’ятках відповідно до статті першої Закону № 1805-III: реставрація - сукупність науково обґрунтованих заходів щодо укріплення (консервації) фізичного стану, розкриття найбільш характерних ознак, відновлення втрачених або пошкоджених елементів об'єктів культурної спадщини із забезпеченням збереження їхньої автентичності. Пристосування — сукупність науково-дослідних, проєктних, вишукувальних і виробничих робіт щодо створення умов для сучасного використання об'єкта культурної спадщини без зміни притаманних йому властивостей, які є предметом охорони об'єкта культурної спадщини, в тому числі реставрація елементів, які становлять історико-культурну цінність.	1.5.1.5-2
Наразі реставраційне завдання в законодавстві не визначено як вихідні дані для розроблення науково-проєктної документації. На рівні закону незрозумілим залишається питання випадки формування і реставраційного завдання, і завдання на проєктування. Показовим є судовий процес, де відповідачем виступав профільний НДІ Укрпроєктреставрація щодо відсутності завдання на проєктування при розробці проєкту реставрації однієї з башт Кам’янець-Подільської фортеці.	1.5.1.5-3
В Кодексі: визначити реставраційне завдання як вихідні дані для розроблення науково-проєктної документації з реставрації об’єктів культурної спадщини. Визначити випадки необхідності формування і реставраційного завдання, і завдання на проєктування для рестрврації з пристосуванням об’єкту культурної спадщини.	1.5.1.5-4
Очікуваний результат: усунення прогалин в законодавстві.	1.5.1.5-5
1.5.1.6 Будівельний паспорт	**1.5.1.6**
Будівельний паспорт забудови земельної ділянки регулюється статтею 27 Закону № 3038-VI. Зокрема, вказано: 1. Забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки (далі — будівельний паспорт). ***Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних***	1.5.1.6-1

вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки. Будівельний паспорт складається з текстових та графічних матеріалів. За наявності плану зонування території розроблення будівельного паспорта здійснюється на його підставі. 2. Проєктування на підставі будівельного паспорта здійснюється ***без отримання містобудівних умов та обмежень***. Для об'єктів, зазначених у частині першій цієї статті, ***розроблення проєкту будівництва здійснюється виключно за бажанням замовника***. 3. Надання будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження відповідної заяви та пакета документів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування. 4. Порядок видачі будівельного паспорта визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.	
Проблематика: одноквартирні садибні житлові будинки складають основний тип забудови сіл, селищ, невеликих міст України (із населенням до 300 тисяч осіб). Таких населених пунктів в Україні — переважна більшість. Внаслідок російської збройної агресії станом на 2025 рік загальні втрати житлового фонду склали понад 57 мільярдів доларів США, або 33% від загального обсягу шкоди. 14% житлового фонду України зруйновано або пошкоджено, це стосується 2,5 мільйонів домогосподарств — RDNA4. Більшість з них потребуватиме відбудови. До лютого 2022 року житловий фонд складався з приблизно 20 мільйонів одиниць, розподілених між багатоквартирними будинками, гуртожитками та різними типами односімейних будинків. Приватні житлові будинки, дачі, садові та дачні будинки, переважно розташовані в сільській місцевості. Найбільшої шкоди (84%) було завдано багатоквартирним будинкам, особливо старим квартирам радянських часів, а також 13 % односімейних будинків (як сільських, так і міських) і 3 % гуртожитків — RDNA1 (пропорція збереглася).	1.5.1.6-2
З огляду на запуск програми ***е-відновлення*** і активних дій з ремонту, реконструкції та нового будівництва даного сегменту житлового будівництва громадянами України питання відновлення одноквартирних житлових садибний будинків є актуальним і потребує врегулювання у відповідності до принципу відбудови, заявленому у Плану дій в Лугано **«відбудувати краще, ніж було».**	1.5.1.6-3
Пунктом 1.6. Наказу № 103 вказується, що для об'єктів будівництва, на які надається будівельний паспорт, **розроблення проєкту будівництва здійснюється виключно за бажанням замовника.** Планування території земельної ділянки із функціональним призначенням **«садибна житлова забудова»** відбувається у відповідності до **«схеми намірів забудови», яку має розробити замовник:** пункт 2.1. Наказу № 103: Будівельний паспорт видається уповноваженим органом з питань містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження заяви на видачу будівельного паспорта за формою, наведеною у додатку 1 до цього Порядку, до якої додаються: … схема намірів забудови земельної ділянки (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці; відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд; фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів;	1.5.1.6-4

перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо), за формою, наведеною у додатку 2 до цього Порядку.	
Відповідно до Додатку 2 цього Порядку схема намірів забудови формується в масштабі 1:500, однак, **по суті це — малюнок в довільній формі. Те саме стосується і планів, і фасадів майбутнього будинку. Таким чином, здійснення будівництва індивідуального садибного житла площею до 500 квадратних метрів здійснюється без розроблення проєктної документації на об'єкт будівництва та без повного переліку вихідних даних для проєктування (завдання на проєктування, ТУ, МУО, геологічні та геодезичні вишукування, наявність топооснови 1:2000, 1:500 тощо).**	1.5.1.6-5
Проблематика: Відповідні норми призвела до наступних негативних наслідків 1. Зниження якості будівництва в аспекті функціональності, стійкості та естетики будівель і споруд. 2. Зниження ефективності використання земельних ділянок з огляду на неякісне планування земельних ділянок, порушення принципів добросусідства, державних будівельних норм тощо.	1.5.1.6-6
Пропозиції: З огляду на масштабні потреби у відбудові одноквартирного садибного житла в Україні, зруйнованого внаслідок збройної агресії росії проти України, задля реалізації принципу «відбудова краще ніж було» та підвищення якості урбанізованого та сільського середовища, підвищення функціональності, надійності та естетики будівель та споруд і ефективності використання земельних ділянок пропонується звернутися до міжнародного досвіду (Польща) і запровадити в Кодексі наступні положення: ***Мінрегіону на дворічній основі —*** організація і проведення архітектурного конкурсу на кращі проєкти одноквартирного та двоквартирного садибного житла із подальшою публікацією відібраних проєктів на сайті Міністерства регіонального розвитку для безкоштовного завантаження власниками земельних ділянок з метою подальшого будівництва. В програмі конкурсу передбачити вимоги щодо «зеленого» будівництва, номінацій для будинків різних площ (наприклад, 80, 120, 150, 180 кв. м). В умовах конкурсу передбачити преміювання та справедливу авторську винагороду за повторне використання проєктів авторам конкурсних проєктів, рекомендованих журі до реалізації. Для фінансування організації і проведення конкурсу передбачити можливість грантової допомоги та міжнародної технічної допомоги.	1.5.1.6-7
Обмежити можливість будівництва за Будівельним паспортом та повідомленням про початок будівельних робіт об'єктів до 180 кв. м. Житло площею більше 180 кв. м вивести у категорію, що будується за повноцінною дозвільною процедурою.	1.5.1.6-8
1.5.2 Здійснення проєктної діяльності	1.5.2.
Здійснення проєктної діяльності регулюється Законом Про регулювання містобудівної діяльності № 3038, Законом про архітектурну діяльність № 687-XIV, підзаконними актами та ДБН.	1.5.2-1
Розроблення проєктної документації є складовою діяльності із планування і забудови територій (стаття 2 Закону № 3038-VI), складовою містобудівної діяльності (стаття 1 Закону № 2780-XII), складовою реалізації містобудівної документації (стаття 18 Закону № 2780-XII). Здійснення проєктної діяльності відбувається в декілька етапів: творчий пошук, розробка архітектурних,	1.5.2-2

інженерних, конструкторських, технічних рішень, оформлення рішень у вигляді проєктної документації із можливим подальшим її коригуванням.	
Фінансування робіт з розроблення необхідної проєктної документації щодо забудови окремих земельних ділянок, на яких їх власники або користувачі мають намір здійснити будівництво, здійснюється за рахунок коштів таких осіб або інших джерел, не заборонених законом (частина 3 статті 10 закону № 3038-VI).	1.5.2-3
Стаття 1 Закону № 687-XIV вказує, що архітектурна діяльність — діяльність по створенню об'єктів архітектури, яка включає творчий процес пошуку архітектурного рішення та його втілення, координацію дій учасників розроблення всіх складових частин проєктів з планування, забудови і благоустрою територій, будівництва (нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту) будівель і споруд, здійснення архітектурно-будівельного контролю і авторського нагляду за їх будівництвом, а також здійснення науково-дослідної та викладацької роботи у цій сфері. При цьому питання здійснення архітектурно-будівельного контролю в іншому законі не відноситься до архітектурної діяльності — стаття 41 Закону № 3038.	1.5.2-4
Здійснення архітектурної діяльності регулюється розділом IV статтями 17, 19, 20, 21 Закону України Про архітектурну діяльність.	1.5.2-5
В Кодексі необхідно чітко визначити права, обов'язки та відповідальність кожного учасника процесу проєктування — головний архітектор проєкту, головний інженер проєкту, архітектор, поєктувальник, замовник, експерт, підрядник, орган місцевого самоврядування, орган державної влади тощо.	1.5.2-6
Необхідно визначити термінологію, яка вживається у процесі проєктування, узгодити або чітко визначити поняття "проєкт", "проєкт документації", "проєкт твору архітектури", "проєктна документація на будівництво", "проєктні рішення", архітектурні рішення, проєкт об'єкта архітектури, проєктна документація на будівництво об'єктів, автор проєкту, проєктна діяльність, архітектурна діяльність тощо.	1.5.2-7
Необхідно прописати процедуру розроблення проєктної документації на будівництво та супутні їй процедури.	1.5.2-8
1.5.2.1 Визначення замовника	**1.5.2.1**
Відповідно до пункту 4 частини першої статті 1 Закону № 3038-VI ***замовник будівництва (далі - замовник)*** — фізична чи юридична особа, яка ***має у власності чи користуванні одну чи <u>декілька</u> земельних ділянок*** або ***у власності чи управлінні будівлю/споруду*** і має ***<u>намір</u> щодо виконання підготовчих та/або будівельних робіт***. У разі виконання підготовчих/будівельних робіт щодо багатоквартирного будинку ***замовником будівництва може бути об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управитель багатоквартирного будинку чи житлово-будівельний (житловий) кооператив,*** який здійснюватиме утримання такого будинку на підставі рішення (договору) співвласників багатоквартирного будинку. Дії, спрямовані на виконання функцій замовника будівництва, ***може виконувати особа, якій доручено вчинення дій з виконання підготовчих та/або будівельних робіт на підставі та у межах, встановлених договором доручення***;	
Частина третя статті 33 Закону № 3038-VI вказує, що "***Функції замовника будівництва у випадках, визначених законом, виконавчі органи відповідної сільської, селищної, міської ради, місцеві державні адміністрації виконують***	1.5.2.1-1

безпосередньо або можуть доручити вчинення дій, спрямованих на виконання функцій замовника, на підставі та у межах, встановлених договором доручення, ***комунальній організації*** відповідного напряму діяльності, а в містах Києві та Севастополі - також відповідній районній державній адміністрації. У разі надання такого договору доручення на вчинення дій, спрямованих на виконання функцій замовника, після завершення будівництва об’єкти та земельні ділянки, на яких розміщені такі об’єкти будівництва, залишаються у комунальній власності відповідної територіальної громади.	
Функції замовника комплексної забудови території може виконувати ***власник (користувач) відповідної земельної ділянки*** в межах такої земельної ділянки, переданої (наданої) йому в установленому законом порядку.	1.5.2.1-2
Функції замовника будівництва в рамках здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі реалізації проєктів, що здійснюються на умовах концесії, може виконувати приватний партнер, концесіонер відповідно до умов договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, або концесійного договору та договору про делегування функцій "замовника будівництва". Особи, визначені цією частиною, можуть виконувати функції замовника за умови дотримання вимог, визначених пунктом 4 частини першої статті 1 цього Закону, з урахуванням особливостей, визначених Законом України "Про концесію".”	1.5.2.1-3
В Законі про архітектурну діяльність № 687-XIV в статті першій ***замовники проєктів та будівництва об'єктів архітектури входять в коло суб’єктів архітектурної діяльності.*** Замовники: доручають проведення експертизи щодо відповідності проєктних рішень вимогам законодавства, державним нормам, будівельним нормам і правилам (стаття 1); здійснюють контроль за дотриманням проєктних рішень та будівельних норм і правилам, а також контроль за якістю виконаних робіт та їх обсягами під час будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування через технічний нагляд; вказані функції замовника при організації і проведенні архітектурних конкурсів; функція затвердження замовником проєкту; функції замовника при внесенні змін до проєкту (стаття 7); вказано, що авторський нагляд здійснюється за договором із замовником; обов’язок щодо здійснення технічного нагляду ***може бути*** покладений замовником на спеціалізовану організацію чи спеціаліста з технічного нагляду або на інженера-консультанта, з визначенням у договорі підряду їхніх повноважень; можливість ***доручення замовника архітектору:*** 1) одержувати в установленому порядку містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки і технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта архітектури; 2) за погодженням із замовником вносити в межах містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки зміни до затвердженого проєкту; 3) за дорученням замовника брати участь у підготовці договорів підряду, організації конкурсів (тендерів) з визначення підрядника на проєктування та будівництво, бути представником замовника в інших випадках, визначених договором.	1.5.2.1-4
Статтею 23 Закону № 687-XIV визначені ***права замовників: обирати архітектора*** — розробника проєкту або залучати його за результатами архітектурного чи містобудівного конкурсу, ***обирати підрядника на будівництв***о або залучати його за результатами будівельного тендера; ***затверджувати проєкт,*** якщо він не суперечить законодавству, містобудівним умовам та обмеженням забудови земельної ділянки; ***здійснювати контроль і технічний нагляд*** за додержанням вимог містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки під час проєктування об'єкта архітектури,	1.5.2.1-5

затвердженого проєкту під час будівництва; ***залучати осіб, які мають кваліфікаційний сертифікат, для здійснення функцій замовника та інжинірингу.***	
В статті 27 Закону № 687-XIV вказані ***обов'язки замовників і підрядників: доручати виконання окремих видів робіт*** (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, особам, які мають відповідний кваліфікаційний сертифікат або отримали сертифікат за напрямом професійної атестації в органах з сертифікації персоналу, акредитованих відповідно до Закону України "Про акредитацію органів з оцінки відповідності", та включені до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва; ***доручати виконання будівництва об'єктів,*** що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, суб'єктам господарювання, які мають відповідну ліцензію; обирати виконавців робочої документації для будівництва з додержанням вимог статті 8 цього Закону; ***забезпечувати будівництво об'єктів архітектури*** згідно з робочою документацією, застосовувати будівельні матеріали, вироби і конструкції, які відповідають нормам і правилам і такі, що пройшли сертифікацію, якщо вона є обов'язковою; ***не порушувати*** під час організації і виконання будівельних робіт ***законні права та інтереси користувачів*** прилеглих земельних ділянок, власників розташованих на них будинків і споруд, відшкодовувати завдані їм збитки відповідно до закону; ***поінформувати у*** триденний строк місцеві органи охорони пам'яток історії та культури п***ро нововиявлені під час будівельних робіт об'єкти, що мають антропологічне, археологічне, естетичне, етнографічне, історичне, мистецьке, наукове чи художнє значення***; ***не включати до завдання на проєктування вимог, що суперечать вимогам законодавства*** України, затвердженій містобудівній документації, державним нормам, стандартам і правилам. Замовники, крім виконання обов'язків, зазначених у частині першій цієї статті, також ***зобов'язані передавати один комплект проєктної документації,*** за якою збудовано об'єкт архітектури, ***власникові*** такого об'єкта для постійного зберігання.	1.5.2.1-6
Також замовник вказується у статтях 30, 31 в аспекті питань авторського права на об'єкти архітектури (розглянуто детальніше в розділі "Авторське право в сфері архітектури").	1.5.2.1-7
При цьому вказано, що термін "замовник будівництва" вживається в цьому Законі у значенні, наведеному в Законі України "Про регулювання містобудівної діяльності".	1.5.2.1-8
Детальніше обов'язки замовника вказані в ***Наказі Мінрегіону від 16.05.2011 № 45 "Про затвердження Порядку розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів".*** Так, для забезпечення проєктування об'єкта будівництва замовник повинен надати генпроєктувальнику (проєктувальнику) вихідні дані на проєктування; визначення реквізитів адреси об'єкта; визначення класу наслідків (спільно із проєктувальником); прийняття рішення щодо кількості стадійабо стадійності проєктування об'єктів будівництва; надання вимог щодо імпортного обладнання; визначення виконавця авторського нагляду тощо.	1.5.2.1-9
В Постанові Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 "Про затвердження Порядку затвердження проєктів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України" вказуються додаткові функції замовника: визначення експертної організації, при цьому замовником експертизи є замовник	

будівництва або проєктувальник, якщо це передбачено договором на виконання проєктно-вишукувальних робіт.	
В Постанові Кабінету Міністрів від 1.08.2005 року № 668 "Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві" замовник - сторона договору підряду, яка за власним рішенням або дорученням інвестора розміщує замовлення на виконання робіт (будівництво об'єкта), приймає закінчені роботи (об'єкт будівництва) та оплачує їх;	1.5.2.1-10
Проблематика: наразі в законах України № 3038-VI та № 687-XIV і підзаконних актах функції замовника — права і обов'язки розпорошені між різними нормативним актами.	1.5.2.1-11
В Містобудівному кодексі: чітко визначити права і обов'язки замовників проєктної документації на будівництво.	1.5.2.1-12
Очікуваний результат: усунення прогалин, неточностей і повторів в законодавстві України.	1.5.2.1-13
1.5.2.2 Визначення інвестиційних намірів (наміри з забудови)	**1.5.2.2.**
Відповідно до статті першої Закону № 3038 замовник будівництва (далі - замовник) — фізична чи юридична особа, яка має у власності чи користуванні одну чи декілька земельних ділянок або у власності чи управлінні будівлю/споруду і ***має намір щодо виконання підготовчих та/або будівельних робіт***… В Законі України Про інвестиційну діяльність № 1560-XII "Інвестиційний проєкт (складовою якого при інвестиціях в капітальне будівництво є проєктна документація на будівництво — прим. авторів) оформлюється у вигляді планово-розрахункових документів, необхідних та достатніх для обґрунтування інвестування, організації та управління роботами з реалізації проєкту в межах визначених вартості та терміну його реалізації". Таким чином, на етапі обгрунтування інвестування відбувається розробка передпроєктних пропозицій, які стають основою для подальших стадій проєктування.	1.5.2.2-1
При цьому в статті 4 Закону № № 687-XIV вказано, що для створення об'єкта архітектури виконується комплекс робіт, який включає: (в тому числі) ***здійснення в необхідних випадках передпроєктних робіт… пошук архітектурного рішення,*** розроблення, погодження у визначених законом випадках і затвердження проєкту.	1.5.2.2-2
Наразі в законодавстві України відсутня така стадія проєктування, як передпроєктні пропозиції, відсутнє закріплене право консультацій інвестора/замовника/девелопера з органами державної влади, місцевого самоврядування, установами, організаціями, підприємствами громадськістю і фахівцями щодо можливості реалізації інвестиційних намірів на ранньому етапі.	1.5.2.2-3
Проблематика: такий стан речей призводить до того, що пропозиції щодо внесення змін до інвестиційних намірів з причин антизабудовних протестів, скасування МУО або дозвільної документації відбувається на пізньому етапі, тоді, коли інвестор/замовник/девелопер ризикує втратити більшу частину своїх інвестицій. Це погіршує інвестиційний клімат країни і створює ризиковані умови для інвестицій в капітальне будівництво.	1.5.2.2-4
В Кодексі: передбачити окрему стадію проєктування як "передпроєктні роботи", а також право на консультації з органами державної влади, місцевого самоврядування, установами, організаціями, підприємствами, громадськістю і	1.5.2.2-5

фахівцями щодо можливості реалізації інвестиційних намірів на ранньому етапі.	
Очікуваний результат: покращення інвестиційного клімату, зниження ризиків інвестицій у капітальному будівництві.	1.5.2.2-6
1.5.2.3 Визначення розробника проєктної документації	**1.5.2.3.**
Визначення розробника проєктної документації відбувається трьома шляхами: відкрита тендерна процедура, закритий тендер і конкурс проєктів (архітектурний конкурс). Договірні відносини регулюються Постановою Кабінету Міністрів від 1.08.2005 року № 668 Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві Для замовників державної та комунальної форм власності при здійсненні відбору проєктувальників обов'язковим є виконання вимог Закону України "Про публічні закупівлі". Для корпоративних (благодійні фонди) і замовників приватної форми власності вимоги закону є необов'язковими.	1.5.2.3-1
Проблематика публічних закупівель розглянуто в розділі "Публічні закупівлі".	
Проблематика визначення розробника проєктної документації для замовників приватної форми власності полягає у малій поширеності конкурсних процедур, що знижує конкурентність та якість проєктної документації.	1.5.2.3-2
В Кодексі: в генеральних планах та/або Правилах забудови населеного пункту передбачити шар "території конкурсного проєктування" у відповідності до Постанови Кабінету Міністрів України від 25.11.1999 № 2137 "Про затвердження Порядку проведення архітектурних та містобудівних конкурсів": "Виключно на конкурсній основі здійснюється розроблення проєктів об'єктів архітектури, реалізація яких справляє істотний вплив на розвиток і формування забудови населених пунктів, об'єктів, що розміщуються в зоні охорони пам'яток історії і культури або можуть справляти негативний вплив на території та об'єкти природно-заповідного фонду, а також об'єктів архітектури загальнодержавного значення. ***Такі об'єкти визначаються містобудівною документацією*** і місцевими правилами забудови населених пунктів та у разі необхідності за рішеннями центральних і місцевих органів виконавчої влади, виконавчих органів місцевих рад, місцевих органів містобудування та архітектури".	1.5.2.3-3
Очікувані результати: підвищення конкуренції на ринку архітектурних послуг, підвищення якості архітектурних рішень при забудові територій.	1.5.2.3-4
1.5.2.4. Договір підряду на виконання проєктних робіт	**1.5.2.4.**
Питання договорів підряду на виконання проєктних та пошукових робіт регулюються статтями 887-891, 857, 849, 846, 843, 854, 858, 651, 653, Цивільного кодексу України, статтею 354 Господарського кодексу України.	1.5.2.4-1
Проблематика: Відповідно до статті 889 ЦКУ до обов'язків замовника відноситься, зокрема, якщо інше не встановлено договором: 4) ***брати участь разом з підрядником у погодженні готової проєктно-кошторисної документації з уповноваженими органами державної влади та органами місцевого самоврядування***.	1.5.2.4-2
Відповідно до стаття статті 890. Обов'язки підрядника, зокрема: 2) ***погоджувати готову проєктно-кошторисну документацію*** із замовником, ***а в разі необхідності - також з уповноваженими органами державної влади та органами місцевого самоврядування***.	1.5.2.4-3

З огляду на те, що відповідальність за затвердження проєктної документації лежить на замовникові, погодження її з відповідними органами має бути обов’язком замовника.	1.5.2.4-4
З огляду на те, що 9.01.2025 року Верховна Рада України ухвалила законопроєкт № 6013 “Про особливості регулювання підприємницької діяльності окремих видів юридичних осіб та їх об’єднань у перехідний період”, яким визнано Господарський кодекс України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 18, № 19-20, № 21-22, ст. 144) таким, що втратив чинність, з дня набрання чинності цим Законом, положення статті 324 Господарського кодексу України, що стосуються договорів підряду на проведення проєктних і досліджувальних робіт втрачають чинність, зокрема, частина 5, що регулює питання позовів про відшкодування збитків замовнику.	1.5.2.4-5
В Цивільному кодексі України: встановити погодження у відповідності до закону проєктної документації на будівництво обов’язком замовника, а участь у процедурах погодження — обов’язком підрядника. В зв’язку із втратою чинності Господарського кодексу України в Цивільному кодексі України врегулювати питання, що регулювалися статею 324 Господарського кодексу України.	1.5.2.4-6
Очікувані результати: усунення прогалин в законодавстві України.	1.5.2.4-7
1.5.2.5. Розробники проєктної документації	**1.5.2.5.**
Розробники проєктної документації відносяться до суб’єктів архітектурної діяльності (стаття 1 Закону № 687-XIV: суб'єкти архітектурної діяльності — архітектори, інші особи, які беруть участь у підготовці і розробленні… проєктної документації для будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту будинків і споруд, благоустрою, ландшафтних та садово-паркових об'єктів). Відповідно до статті 1 Закону № 687-XIV ***архітектор (інженер),*** що має кваліфікаційний сертифікат, — фахівець, який за результатами атестації отримав такий сертифікат, що надає йому повноваження ведення особистої діяльності у сфері архітектурної діяльності, і який несе відповідальність за результати своєї роботи.	1.5.2.5-1
В статті 7 Закону № 687-XIV проєкт об'єкта архітектури розробляється ***під керівництвом або з обов'язковою участю головного архітектора проєкту та/або головного інженера проєкту,*** які мають відповідний кваліфікаційний сертифікат.	1.5.2.5-2
У Наказі Мінрегіону від 16.05.2011 № 45 “Про затвердження Порядку розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів” вказано, що автор проєкту — архітектор або інженер, який є розробником затвердженого проєкту. ***Головний архітектор проєкту*** (далі - ГАП) - архітектор, який має кваліфікаційний сертифікат та виконує роботу з архітектурно-об’ємного проєктування, очолює та/або координує розроблення окремих розділів проєктної документації; ***Головний інженер проєкту*** (далі - ГІП) - інженер, який має кваліфікаційний сертифікат інженера-проєктувальника з інженерно-будівельного проєктування, крім сертифікатів щодо дотримання вимог забезпечення безпеки життя і здоров’я людини, захисту навколишнього природного середовища, виконання інженерних вишукувань, кошторисної документації, технології будівельного виробництва, і виконує роботу з інженерно-будівельного проєктування, очолює та/або координує розроблення окремих розділів проєктної документації.	1.5.2.5-3

В статті 17 Розділу IV Закону № 687-XIV роз'яснюються процедури професійної атестації виконавців робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури (це питання буде детальніше розглянуто в розділі "Доступ на ринок. Професійна атестація").	1.5.2.5-4
Проблематика: в законодавстві нечітко визначені ролі головного архітектора проєкту (ГАП) і головного інженера проєкту (ГІП), сфери їхньої відповідальності і взаємодії.	1.5.2.5-5
В Кодексі надати визначення "головного архітектора проєкту", "головного інженера проєкту", визначити їхні ролі в процесі створення проєктної документації.	1.5.2.5-6
Очікуваний результат: усунення прогалин в законодавстві.	1.5.2.5-7
1.5.2.6. Види архітектурного проєктування	**1.5.2.6.**
Наразі в законодавстві не визначено видів архітектурного проєктування, це звужує роботу проєктувальника виключно до розробки архітектурних рішень з метою будівництва, призводить до відсутності регулювання ціноутворення на різні види проєктування.	1.5.2.6-1
В Кодексі України внести зміни до Закону України "Про архітектурну діяльність", визначити наступні види проєктування: варіантне, індивідуальне, конкурсне, концептуальне, серійне, типове, експериментальне проєктування та інші.	1.5.2.6-2
Очікувані результати: розширення можливостей розвитку архітектурної діяльності у відповідності із природою цієї діяльності.	1.5.2.6-3
1.5.2.7 Розроблення проєктної документації на будівництво	**1.5.2.7.**
Розроблення проєктної документації на будівництво регулюється Законом України Про регулювання містобудівної діяльності № 3038-VI, Законом України Про архітектурну діяльність № 687-XIV, Законом України Про інвестиційну діяльність № 1560-XII, Законом України Про основи містобудування № 2780-XII, Наказом Мінрегіону від 23.05.2011 № 45 "Про затвердження Порядку розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів", ДБН А.2.2-3:2014 "Склад та зміст проєктної документації на будівництво", ДСТУ 9243.4:2023 "Система проєктної документації для будівництва. Основні вимоги до проєктної документації".	1.5.2.7-1
Термінологія. В статті 1 Закону № 687-XII введено термін ***"проєкт"*** — документація для будівництва об'єктів архітектури, що складається з креслень, графічних і текстових матеріалів, інженерних і кошторисних розрахунків, які визначають містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні та технологічні рішення, вартісні показники конкретного об'єкта архітектури, та відповідає будівельним нормам і правилам;	1.5.2.7-2
В статті 7 Закону № 687-XIV встановлюються вимоги до розроблення проєктної документації, введений термін "***проєкт об'єкта архітектури*** розробляється під керівництвом або з обов'язковою участю головного архітектора проєкту та/або головного інженера проєкту, які мають відповідний кваліфікаційний сертифікат. проєкт об'єкта архітектури завіряється підписом і скріплюється особистою печаткою головного архітектора проєкту та/або головного інженера проєкту, які мають кваліфікаційний сертифікат. проєкти об'єктів архітектури затверджуються замовником. Затвердження проєктів об'єктів архітектури, які споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під	1.5.2.7-3

державні гарантії, здійснюється у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. Перед затвердженням проєктів у випадках, визначених статтею 31 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", здійснюється оцінка їх впливу на довкілля та проводиться експертиза. … Внесення змін до затвердженого проєкту проводиться виключно за згодою автора проєкту, а в разі відхилення від технічних умов — за погодженням з підприємствами, установами та організаціями, які надали такі технічні умови, та замовником. … Внесення до затвердженого проєкту змін, пов'язаних із зміною норм і правил, здійснюється за згодою замовника, якщо інше не передбачено законом".	
В §4 Цивільного кодексу України у статтях 887-891, що регулюють договори підряду на виконання проєктних та пошукових робіт, використовуються терміни ***"проєктні роботи"*** та ***"проєктно-кошторисна документація".***	1.5.2.7-4
В Законі України Про інвестиційну діяльність № 1560-XII використовується термін ***"проєкт будівництва".*** Так, в частині третій статті 2 Закону: "до інвестиційного проєкту може включатися проєкт будівництва, розроблений відповідно до законодавства.	
В пункті 11 статті 1 Законі № 3038-VI вказаний термін ***"проєктна документація":*** "проєктна документація — затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва".	1.5.2.7-5
В статті 4 Закону № 687-XIV "до комплексу робіт, пов'язаних із створенням об'єкта архітектури, належать: пошук архітектурного рішення, ***розроблення,*** погодження у визначених законом випадках і затвердження ***проєкту;*** виконання робочої документації для будівництва, а в разі виконання її або окремих її частин іншим виконавцем — здійснення авторського нагляду за таким виконанням.	1.5.2.7-6
В статті 5 Закону № 2280-XII вказано, що **"**при здійсненні містобудівної діяльності повинні бути забезпечені: розробка містобудівної документації, ***проєктів конкретних об'єктів*** згідно з вихідними даними на проєктування, з дотриманням норм і правил.	1.5.2.7-7
Стаття 31 Закону № 3038 встановлює ще один термін: ***"проєктна документація на будівництво"*** — проєктна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил та затверджується замовником.	1.5.2.7-8
Також в статтях 30 і 31 Закону № 687-XII встановлюються термін ***"проєкт твору архітектури",*** що вносить додатковий дисбаланс у законодавство.	1.5.2.7-9
В Наказі Мінрегіону № 45 встановлено термін ***"проєктні роботи"*** — роботи, пов'язані зі створенням проєктної документації для об'єктів будівництва;	1.5.2.7-10
Відсутність єдиних підходів до обсягу тих чи інших розділів проєктної документації в залежності від специфіки об'єктів та виду будівництва (ІТЗ ЦЗ, ЕЕ, ОВНС).	1.5.2.7-11
Стадійність проєктування. Стадії проєктування наразі на рівні закону не встановлено. Регулюється на рівні підзаконного акту — в Наказі Мінрегіону № 45 вказано, що "проєктна документація може розроблятися ***в одну, дві, три стадії.*** Склад та зміст проєктної документації на будівництво за стадіями	1.5.2.7-12

проєктування встановлюється ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проєктної документації на будівництво», на реставрацію - ДБН А.2.2-14-2016 «Склад та зміст науково-проєктної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування».	
При цьому ***відсутня стадія "передпроєктні пропозиції",*** що значно звужує можливість для встановлення умов подачі конкурсних пропозицій у архітектурних та містобудівних конкурсах, інвестиційних конкурсах, оприлюднення намірів замовників, консультацій замовників із органами влади, фаховими дорадчими органами та громадськістю.	1.5.2.7-13
Стадійність проєктування в Україні не відповідає практикам розвинених країн світу. Так, за даними Американського інституту архітекторів (AIA) в США, існує 5 етапів проєктування: схематичне проєктування, розробка проєкту, будівельна (робоча) документація, тендер і адміністрування будівництва. В Європейських країнах до складу проєктної документації також входять розділи з експлуатації будівлі.	1.5.2.7-14
Проблематика: в законодавстві присутні колізії і нечітке визначення термінології, зокрема не приведені у відповідність терміни "проєктна документація", "проєктна документація на будівництво", "проєкт", "проєкт конкретного об'єкту", "проєкт об'єкту архітектури", "проєкт твору архітектури", "проєктні роботи" тощо.	1.5.2.7-15
Відсутнє поняття "стадії проєктування" на рівні закону, що призводить до невідповідності підзаконних актів закону.	1.5.2.7-16
Існує проблема уникнення розроблення проєктної документації при реконструкції об'єктів будівництва через хибне визначення титулу, як-от "капітальний ремонт" і проведення робіт за дефектними актами, що призводить до зниження якості будівництва.	1.5.2.7-17
Присутні численні колізії між ДБН А.2.2-3:2014 Склад та зміст проєктної документації на будівництво та комплексом ДСТУ, який регулює стандарти оформлення проєктної документації на будівництво.	1.5.2.7-18
Порядок розроблення проєктної документації. В Порядку розроблення проєктної документації відсутня процедура контролю за виконанням містобудівних умов та обмежень та погодження проєкту органами охорони культурної спадщини.	1.5.2.7-19
Також відсутній ***порядок розроблення науково-проєктної документації з реставрації*** пам'яток архітектури і містобудування.	1.5.2.7-20
Робоча документація для будівництва. Регулюється статтею 8 Закону № 687-XII: "Робоча документація для будівництва (реконструкції, реставрації, капітального ремонту) об'єкта архітектури виконується відповідно до норм і правил на підставі затвердженого проєкту. Робоча документація для будівництва або авторський нагляд за її розробкою виконуються за участю архітектора - автора затвердженого проєкту відповідно до укладеного договору на розроблення проєкту цього об'єкта архітектури.	1.5.2.7-21
В західних країнах світу поширеною є практика розроблення окремих розділів робочої документації безпосередньо поставщиками технічного та інженерного обладнання (вентиляція, кондиціонування, інші розділи). Це дозволяє оптимізувати роботу з розроблення робочої документації, уникнути помилок та зменшити обсяг коригувань.	1.5.2.7-22
В Кодексі: надати чітке визначення (термінологію) процесу проєктування, розробленню проєктної документації, визначення терміну "проєктна	1.5.2.7-23

документація на будівництво", привести норми інших законів у відповідність термінології Містобудівного кодексу України. Зокрема, врахувати, що "Проєктування» — це процес створення системного комплексу проєктної документації для будівництва об'єктів нерухомості. Склад та зміст проєктної документації залежить від етапів проєктування, від робіт до завершальних робочих креслень і локальних кошторисів для них.	
Встановити термін ***"стадії проєктування"*** на рівні закону. Встановити стадії проєктування за аналогією із розвиненими країнами світу для покращення інтеграції фахівців з проєктування під час вступу України до ЄС.	1.5.2.7-24
Надати право розробляти окремі розділи робочої документації на будівництво поставщикам інженерного та технічного обладнання за наявності атестованих фахівців в їхньому складі.	1.5.2.7-25
Привести норми підзаконних актів у відповідність із нормами Містобудівного кодексу України.	1.5.2.7-26
Встановити обов'язковість дотримання вимог щодо безбар'єрності у проєктних рішеннях, використання універсального дизайну для забезпечення доступності для людей з інвалідністю. Кодекс має вимагати дотримання визнаних стандартів доступності, таких як безбар'єрний доступ до будівель та споруд, доступні маршрути, входи та послуги. Ці вимоги повинні бути юридично обов'язковими, включеними до процесу затвердження проєкту та підкріпленими механізмами моніторингу та забезпечення дотримання для забезпечення їх впровадження.	1.5.2.7-27
Визначити відповідальність проєктувальника та експерта за неправильне визначення виду будівництва будівництва з метою уникнення розроблення проєктної документації.	1.5.2.7-28
Очікувані результати: Усунення неточностей і правової невизначеності при регулюванні розроблення проєктної документації на будівництво, встановлення поняття "стадії проєктування" на законодавчому рівні, розширення кола розробників робочої документації, відповідно до їхньої спеціалізації, приведення регулювання до європейських вимог, підвищення якості регуювання.	1.5.2.7-29
1.5.2.8 проєкти повторного використання	**1.5.2.8.**
Проєкти повторного використання регулюються Законом № 3038-VI, Постановою Кабінету Міністрів від 14 жовтня 2022 р. N 1160 "Про затвердження Порядку розроблення, здійснення експертизи та застосування проєктів повторного використання у будівництві та внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. N 560 і від 23 травня 2011 р. N 554", ДБН А.2.2-3:2014 "Склад та зміст проєктної документації на будівництво", ДСТУ — Н-П БА.1.1-93:2010 "Настанова щодо розроблення проєктів повторного використання у будівництві", Наказ Мінрегіону від 16.05.2018 № 117 "Про затвердження Вимог та зразків щодо проєктів повторного використання для закладів охорони здоров'я у сільській місцевості".	1.5.2.8-1
Так, в статті 1 Закону № 3038-VI вказано, що: 11^{-1}) проєкт повторного використання у будівництві - документація, яка включає архітектурно-планувальні, конструктивні, технічні та технологічні рішення для умов будівництва, визначених завданням на проєктування, застосування якої передбачається для багаторазового використання при розробленні проєктної документації на будівництво (об'єктів або їх відокремлених частин), має експертну оцінку з позитивним висновком та затверджується замовником такої	1.5.2.8-2

документації. проєктна документація на будівництво, розроблена із застосуванням проєктів повторного використання у будівництві, затверджується замовником на підставі позитивного звіту експертизи, яка здійснюється у випадках, визначених цим Законом;	
Наміри щодо будівництва за проєктами повторного використання мають бути відображені у програмах комплексного відновлення території територіальної громади (стаття 15^2); проєкти повторного використання та висновки експертизи щодо них мають вноситися в Реєстр будівельної діяльності (стаття 22^2). Порядок розроблення, здійснення експертизи та застосування проєктів повторного використання у будівництві встановлюється Кабінетом Міністрів України, проєкт повторного використання підлягає експертизі (частина 9, 11 статті 31 Закону).	1.5.2.8-3
В Порядку розроблення, здійснення експертизи та застосування проєктів повторного використання у будівництві вказано процедуру розроблення проєктів повторного використання у будівництві, у тому числі проєктних рішень для повторного використання у будівництві, здійснення їх експертизи та застосування у будівництві та проєктних рішень прив'язки.	1.5.2.8-4
Проблематика	1.5.2.8-5
<u>1. Існують розбіжності у визначенні наступних термінів:</u> проєктне рішення повторного використання, проєкт повторного використання та проєктні рішення прив'язки, а також іншими термінами, що зустрічаються в ДБН.	1.5.2.8-6
Так, в Законі вказується лише термін "проєкт повторного використання", в Постанові КМУ № 1160 присутні два додаткових терміни — проєктне рішення повторного використання та проєктні рішення прив'язки. В ДБН А.2.2-3:2014 — проєкт (проєктні рішення) повторного використання і документації на його прив'язку, проєктна документація (проєктні рішення) повторного використання, документація проєкту (проєктних рішень) повторного використання. В ДСТУ Н-П БА.1.1-93:2010 — проєкт повторного використання. Однак, навіть при наявності однакових термінів різниться їхнє тлумачення.	1.5.2.8-7
Так, в Постанові КМУ № 1160:	1.5.2.8-8
1) ***проєктне рішення для повторного використання у будівництві*** (далі - проєктне рішення) - проєктна документація на будівництво, що затверджена відповідно до Порядку затвердження проєктів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. N 560 (Офіційний вісник України, 2011 р., N 41, ст. 1674), яка використовується повторно під час проєктування інших об'єктів і у визначених законодавством випадках містить позитивний експертний звіт;	1.5.2.8-9
2) ***проєкт повторного використання у будівництві*** (далі - проєкт повторного використання) - документація, яка включає архітектурно-планувальні, конструктивні, технічні та технологічні рішення для умов будівництва, визначених завданням на проєктування, призначена для багаторазового застосування під час розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів або їх відокремлених частин, включає експертну оцінку з позитивним висновком та затверджується відповідним замовником. проєктна документація на будівництво, розроблена із застосуванням проєктів повторного використання, затверджується замовником на підставі позитивного звіту за результатами експертизи, яка проводиться у випадках, передбачених Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності";	1.5.2.8-10

3) ***проєктні рішення прив'язки*** - проєктні рішення за окремими розділами проєкту повторного використання, які підлягають уточненню під час розроблення відповідної проєктної документації залежно від конкретних умов будівництва та характеристик земельної ділянки, на якій розміщуватиметься об'єкт будівництва, з урахуванням містобудівних умов, обмежень та технічних умов.	1.5.2.8-11
В ДБН А.2.2-3:2014:	1.5.2.8-12
1) 3.16 ***проєкт (проєктні рішення) повторного використання—*** документація на об'єкт або його відокремлену частину, що використовується повторно при проєктуванні іншого об'єкта і, у разі необхідності, має позитивний звіт (оцінку) експертизи щодо її відповідності вимогам будівельних норм і правил та нормативних документів, обов'язковість використання яких встановлено законодавством, і має бути затверджена.	1.5.2.8-13
2) 4.11 У разі застосування ***проєктної документації (проєктних рішень) для повторного використання***, проєктна документація на новий об'єкт будівництва складається з ***документації проєкту (проєктних рішень) повторного використання*** і ***документації на його прив'язку*** до конкретного майданчика.	1.5.2.8-14
В ДСТУ Н-П БА.1.1-93:2010:	1.5.2.8-15
1) п. 3.11 ***проєкт повторного використання*** — це документація на об'єкт капітального будівництва, на яку отримано позитивне рішення Державної експертизи, яка затверджена у відповідних інстанціях і має визначений термін для повторного використання.	1.5.2.8-16
Таким чином, ***існує правова невизначеність в термінології, що стосується проєктів повторного використання.***	1.5.2.8-17
2. Створено складну для розуміння і застосування систему документації для будівництва за проєктами повторного використання (див. схему *Існуюче регулювання відповідно до Постанови КМУ № 1160)*	1.5.2.8-18
3. ***Визначення і застосування проєктів повторного використання втратили здоровий глузд, проєктна документація на будівництво не може використовуватися повторно, адже для кожного окремого об'єкту будівництва існують індивідуальні містобудівні умови та обмеження, технічні умови, точки підключення інженерних комунікацій, види грунтів тощо.*** Існують типові планувальні, об'ємно-просторові рішення, щодо частини будівлі над нульовим циклом (наземна частина споруди), однак наявність індивідуальної прив'язки (фундаменти, точки вводу інженерних комунікацій) унеможливлює розроблення проєктної документації повторного використання.	1.5.2.8-19
4. ***Повторне використання проєктних рішень щодо окремих елементів будівлі є економічно доцільним і ефективним у випадку наявності масового виробництва таких елементів (як в радянські часи).*** У всіх інших випадках це не має економічної вигоди при будівництві, а економія на проєктуванні призводить до зменшення привабливості урбанізованого середовища, і, відповідно, негативно впливає на якість життєдіяльності людини, зменшує привабливість населеного пункту і знижує його економічний потенціал.	1.5.2.8-20
5. В п. 15 Постанови КМУ № 1160 вказано, що: "***з письмового дозволу особи, якій належать авторські майнові права на проєктну документацію об'єкта будівництва, що була розроблена не пізніше ніж за чотири роки з дати прийняття цього Порядку, така проєктна документація (її частина) може***	1.5.2.8-21

бути використана як проєктне рішення за наявності позитивного експертного звіту. Дане положення протирічить нормам Закону України “Про авторське право і суміжні права”.	
Пропозиції	1.5.2.8-22
В Кодексі надати чітке визначення наступним термінам: “проєктні рішення повторного використання”, “проєктні рішення прив’язки”. Доручити Кабінету Міністрів України привести термінологію підзаконних і нормативних актів у відповідність до закону.	1.5.2.8-23
Визначити, що при замовленні органами місцевого самоврядування проєктних рішень повторного використання проведення архітектурного конкурсу є обов’язковим.	1.5.2.8-24
Визначити, що в складі проєктної документації на будівництво можуть міститься проєктні рішення повторного використання, в такому випадку невід’ємною складовою проєктної документації на будівництво є проєктні рішення прив’язки.	1.5.2.8-25
Визначити, що питання авторського права при розробленні проєктної документації на будівництво із використанням проєктних рішень повторного використання регулюються Законом України “Про авторське право і суміжні права”.	1.5.2.8-26
Спростити систему складових проєктної документації із використанням проєктних рішень повторного використання —	1.5.2.8-27
Очікувані результати: Усунення правової невизначеності в термінології і процедурах, спрощення процесу розроблення документації на будівництво, приведення у відповідність з іншими законами України.	1.5.2.8-28
1.5.2.9. Проєктування експериментальних об’єктів будівництва	**1.5.2.9.**
До 2019 року експериментальне будівництво регулювалося Наказом Мінрегіону від 27.12.1993 № 245 “Про затвердження Положення про експериментальне будівництво”. Цей Наказ було скасовано Наказом Мінрегіону від 15.07.2019 року № 157 “Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Міністерства України у справах будівництва і архітектури від 27 грудня 1993 року № 245”. Відтак це питання не є врегульованим.	1.5.2.9-1
Експериментальним будівництвом є будівництво будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, а також окремих будівельних конструкцій та систем інженерного обладнання, яке здійснюється з метою перевірки на практиці нових прогресивних науково-технічних розробок у сфері містобудівної діяльності, застосування нових ефективних будівельних конструкцій, виробів та їх комплектів, матеріалів, інженерного обладнання та технологій, спрямованих на вдосконалення архітектурно-планувальних рішень об'єктів будівництва і забудови у цілому, зниження їх матеріаломісткості, підвищення експлуатаційних характеристик, енергозбереження та забезпечення вдосконалення нормативних та нормативно-правових актів з питань будівництва.	1.5.2.9-2
Проблематика: Експериментальне будівництво і його проєктування законодавчо не врегульоване. З огляду на повоєнну відбудову України, застарілу нормативну базу, невикористання параметричних методів нормування, врегулювання експериментального будівництва є нагальним і актуальним.	1.5.2.9-3

Пропозиції: В Кодексі надати визначення експериментальному будівництву і прописати процедури при розробленні проєктної документації на об'єкти експериментального будівництва і при будівництві та експлуатації таких будівель і споруд.	1.5.2.9-4
Очікувані результати: Розвиток науково-технічного прогресу в українському будівництві, реалізації принципу повоєнного відновлення "краще, ніж було".	1.5.2.9-5
1.5.2.10. Конкурсне проєктування	**1.5.2.10.**
Вимоги щодо необхідності, а також організації і проведення архітектурних конкурсів регулюються: Законом України "Про архітектурну діяльність", Законом України "Про публічні закупівлі", Постановою Кабінету Міністрів України від 25.11.1999 № 2137 "Про Порядок організації та проведення архітектурних і містобудівних конкурсів", Постановою Кабінету Міністрів від 8.09.2004 року № 1181 "Про деякі питання спорудження (створення) пам'ятників і монументів", Наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 30.11.2004 року № 231/806 "Про затвердження Порядку спорудження (створення) пам'ятників і монументів".	1.5.2.10-1
Наразі особливостей стадії ***конкурсного проєктування*** законодавством не встановлено.	1.5.2.10-2
Законом України "Про архітектурну діяльність" визначено, що державне сприяння архітектурній діяльності здійснюється, зокрема, через проведення містобудівних та архітектурних конкурсів на створення нових, реконструкцію та реставрацію існуючих об'єктів архітектури загальнодержавного значення (стаття 2 Закону). Стаття 6 Закону присвячена архітектурним та містобудівним конкурсам: архітектурні та містобудівні конкурси (місцеві, регіональні, всеукраїнські, міжнародні) проводяться для виявлення кращих архітектурно-планувальних, інженерно-технічних та економічних проєктних пропозицій щодо об'єктів містобудування та архітектури і визначення виконавців проєктної документації. Архітектурні та містобудівні конкурси можуть організовуватися також для виявлення кращої проєктної пропозиції щодо забудови конкретних земельних ділянок. ***Виключно на конкурсній основі здійснюється розроблення проєктів об'єктів архітектури, реалізація яких має суттєвий вплив на розвиток і формування забудови населених пунктів, а також об'єктів, які розміщуються в зоні охорони пам'яток історії та культури або можуть негативно впливати на території і об'єкти природно-заповідного фонду.*** Необхідність проведення таких конкурсів визначається згідно з вимогами містобудівного законодавства та за рішеннями центральних і місцевих органів виконавчої влади, виконавчих органів місцевих рад, а також за ініціативою замовників та об'єднань професійних архітекторів. Переможці архітектурних та містобудівних конкурсів визначаються журі, до складу якого повинно входити не менш як дві третини висококваліфікованих фахівців у сфері містобудування та архітектури. Автор проєкту, який переміг у конкурсі, має переважне право на подальше розроблення проєктної документації, якщо інше не передбачено умовами конкурсу. Особа, конкурсний проєкт якої визнано кращим, користується переважним правом його реалізації. Положення про порядок проведення архітектурних та містобудівних конкурсів затверджується Кабінетом Міністрів України. Програми і умови архітектурних та містобудівних конкурсів складаються за участю Національної спілки архітекторів України або її місцевих організацій. Конкурси проводяться за кошти замовника конкурсу. Інформація про оголошення і результати конкурсу повинна бути оприлюднена у відповідних друкованих медіа.	1.5.2.10-3

В Законі України Про публічні закупівлі в статті 16 Переговорна процедура закупівель передбачено укладення договору про закупівлю з переможцем архітектурного або мистецького конкурсу.	1.5.2.10-4
В Постанові КМУ № 2137 прописано Порядок організації і проведення архітектурних та містобудівних конкурсів, а також те, що виключно на конкурсній основі здійснюється розроблення проєктів об'єктів архітектури, реалізація яких справляє істотний вплив на розвиток і формування забудови населених пунктів, об'єктів, що розміщуються в зоні охорони пам'яток історії і культури або можуть справляти негативний вплив на території та об'єкти природно-заповідного фонду, а також об'єктів архітектури загальнодержавного значення. ***Такі об'єкти визначаються містобудівною документацією і місцевими правилами забудови населених пунктів та у разі необхідності за рішеннями центральних і місцевих органів виконавчої влади, виконавчих органів місцевих рад, місцевих органів містобудування та архітектури.***	1.5.2.10-5
Проблематика: Відсутність рамкового терміну, відповідного до європейських аналогів. Термін, що використовується в світі для позначення конкурсної діяльності в сфері проєктування є "***конкурс з проєктування***". Він є рамковим і включає в себе: "архітектурний конкурс", "конкурс розвитку території" (містобудівний), "конкурс інженерних рішень", "конкурс транспортних концепцій", "мистецький конкурс", тощо. В Україні рамковим є "архітектурний конкурс", який включає в себе: "містобудівний конкурс", "архітектурний конкурс", "мистецький конкурс", тощо,що створює правову невизначеність.	1.5.2.10-6
Відсутні терміни і тлумачення таких видів конкурсів як "конкурс ідей" та "конкурс проєктів".	1.5.2.10-7
Поняття і процедури "відкритий", "закритий" та "замовлений" конкурси не відповідають загальносвітовим "open competiton" (відкритий конкурсу), "restricted competition" (конкурс з обмеженою участю), "invited competition" (конкурс за запрошенням), що призводить до складнощів при організації і проведенні міжнародних конкурсів.	1.5.2.10-8
Не встановлена стадія конкурсного проєктування (передпроєктна стадія), це призводить до помилок у програмах та умовах конкурсів та неоднозначного трактування і розуміння як замовниками, так і учасниками і членами журі результатів конкурсів.	1.5.2.10-9
Законодавчо не визначені принципи конкурсної практики, зокрема: рівність можливостей для всіх учасників; прозорість процедури; незалежність журі; якісне конкурсного завдання; анонімність подачі конкурсних проєктів; премії та винагорода; авторські права; вирішення суперечок; участь громадян.	1.5.2.10-10
В вимогах до складу містобудівної документації на місцевому рівні відсутня вимога наявності шару "зони та об'єкти конкурсного проєктування", що призводить до порушення вимог Постанови КМУ № 2137.	1.5.2.10-11
Законодавчо не визначені основні етапи і правила для конкурсів з проєктування, що не відповідає Директиві 2014/24/ЄС ЄВРОПЕЙСЬКОГО ПАРЛАМЕНТУ І РАДИ ЄС від 26 лютого 2014 року "Про державні закупівлі та скасування Директиви 2004/18/ЕС", хоча з 2016 року існує вимога щодо приведення українського законодавства у відповідність цій Директиві, зафіксована в Угоді про Асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони.	1.5.2.10-12

Нечітко виписані вимоги щодо обов'якового проведення конкурсів на певних територіях і для певних об'єктів, відсутні санкції за порушення законодавства.	1.5.2.10-13
Відсутні процедури конкурсів "проєктуй-будуй" (design&build).	1.5.2.10-14
Відсутні можливості замовлення подальших стадій проєктування переможцю, який є авторським колективом при публічних закупівлях, не прописані відповідні процедури.	1.5.2.10-15
Відсутні процедури, пов'язані із замовленням подальших стадій проєктування переможцям-іноземцям, зокрема, процедура залучення місцевого генпроєктувальника у разі неможливості здійснення іноземцем архітектурної діяльності та функції генерального проєктувальника на території України.	1.5.2.10-16
Відсутні процедури передачі результатів конкурсів від уповноважених органів містобудування та архітектури, визначених законом замовниками до безпосередньо замовників проєктної документації на будівництво.	1.5.2.10-17
Відсутня можливість отримання містобудівних умов та обмежень для організації і проведення конкурсу.	1.5.2.10-18
Відсутня процедура затвердження замовником конкурсної документації. Відсутні процедури погодження органами місцевого самоврядування конкурсної документації, хоча вони вказуються в Постанові КМУ 2137.	1.5.2.10-19
Відсутня можливість отримувати гонорар члену журі-державному службовцю за роботу в журі, на відміну від спортивних рефері.	1.5.2.10-20
Відсутня процедура виплати відшкодування фіналістам конкурсу в двостадійному конкурсі.	1.5.2.10-21
Відсутня можливість виплачувати премії переможцю — юридичній особам, (лише фізичним особам). Але після виплати премій фізичним особам з ними неможливо укласти договір на проєктування.	1.5.2.10-22
Виплата премій відбувається з загального фонду бюджету, а не з бюджету розвитку, при цьому в Постанові КМУ 2137 написано, що витрати на організацію конкурсу вкладаються в кошторис на будівництво, а це — бюджет розвитку.	1.5.2.10-23
Пропозиції	1.5.2.10-24
В Кодексі встановити термінологію, що співпадає із загальноприйнятою в світовій спільноті, зокрема, "конкурси з проєктування", "конкурс проєктів", "конкурс ідей", "відкритий конкурс", "конкурс з обмеженою участю", "конкурс за запрошенням".	1.5.2.10-25
Включити до Закону України Про архітектурну діяльність норми щодо принципів проведення конкурсів з проєктування.	1.5.2.10-26
Врегулювати питання стадії конкурсного проєктування, "зон і об'єктів конкурсного проєктування" як складових містобудівної документації на місцевому рівні, врегулювати питання замовлення подальших стадій проєктування іноземцям та авторським колективам, отримання містобудівних умов та обмежень перед організацією і проведенням конкурсів, процедури затвердження конкурсної документації, можливості отримання гонорару за роботу в журі державним службовцям, виплати премій і відшкодувань фіналістам двостадійного конкурсу і премій переможцям, тощо.	1.5.2.10-27
У випадку неприйняття проєкту Закону про публічні закупівлі № 11520 окремим законом внести зміни до Закону України "Про публічні закупівлі", додавши статтю "Конкурси проєктів".	1.5.2.10-28

Встановити вимогу до Кабінету Міністрів України щодо приведення своїх підзаконних і нормативно-правових актів у відповідність до закону.	1.5.2.10-29
Встановити можливість проведення громадського обговорення проєкту-переможця конкурсу з метою уточнення положень завдання на проєктування на подальших стадіях проєктування.	1.5.2.10-30
Очікувані результати: Виконання вимог Угоди про Асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони та Директиви 2014/24/ЄС ЄВРОПЕЙСЬКОГО ПАРЛАМЕНТУ І РАДИ ЄС від 26 лютого 2014 року "Про державні закупівлі та скасування Директиви 2004/18/ЕС".	1.5.2.10-31
Підвищення якості законодавчого регулювання конкурсної практики, усунення прогалин і неточностей в законодавстві, підвищення якості архітектурного і містобудівного проєктування.	1.5.2.10-32
1.5.2.11 Консультації з органами влади в процесі отримання вихідних даних на проєктування, розроблення проєктної документації, перевірки проєктної документації на відповідність вихідним даним	**1.5.2.11**
Наразі жодних консультацій замовників з органами влади законодавством не передбачено, окрім ***автоматизованого*** електронного консультування в режимі реального часу з питань надання адміністративних послуг у сфері будівництва та здійснення заходів державного архітектурно-будівельного контролю (стаття 22-4 Закону № 3038-VI). Однак, в реальності таке автоматизоване електронне консультування відбувається лише щодо технічної підтримки порталу електронної системи, а не з професійних питань по суті адміністративного провадження. Натомість, відповідно до частини другої та частини третьої статті 17 Закону України "Про адміністративну процедуру" № 2073-IX: "2.	1.5.2.11-1
Адміністративний орган зобов'язаний здійснювати інформування та консультування учасників адміністративного провадження з питань, що стосуються адміністративного провадження, а також щодо змісту їхніх прав та обов'язків. 3. Особа має право у передбаченому законом порядку витребовувати та/або надавати документи, а також інші докази, що стосуються обставин адміністративної справи."	1.5.2.11-2
Відповідно до статті 28 Закону № 2073-IX учасники адміністративного провадження мають право: "1) отримувати від адміністративного органу роз'яснення щодо порядку здійснення адміністративного провадження, а також щодо змісту своїх прав та обов'язків у межах адміністративного провадження, визначених законом; 2) брати участь в адміністративному провадженні особисто або через своїх представників; 3) ознайомлюватися з матеріалами справи (крім відомостей, що відповідно до закону віднесені до інформації з обмеженим доступом), робити з них витяги, копії тощо, у тому числі з використанням технічних засобів, під час здійснення та після завершення адміністративного провадження, отримувати інформацію про процедурні дії та процедурні рішення, вчинені (прийняті) під час здійснення адміністративного провадження; 4) бути заслуханими адміністративним органом з питань, що є предметом адміністративного провадження, до прийняття адміністративного акта, який може негативно вплинути на право, свободу чи законний інтерес такого учасника; 5) отримувати та надавати документи, інші докази, що стосуються обставин справи;... 7) подавати клопотання про: … в) витребування документів або відомостей, необхідних для розгляду та вирішення справи; г)	1.5.2.11-3

призначення експертизи, отримання консультації та/або висновку спеціаліста;...”	
Також відповідно до статті 53 Закону № 2073-IX консультації є доказами в адміністративному провадженні.	1.5.2.11-4
В більшості цивілізованих країн світу (зокрема, США) заявник завжди має право на консультацію уповноваженого органу за надання адміністративної послуги.	1.5.2.11-5
Проблематика: Відсутність консультацій уповноваженого органу за надання адміністративної послуги на різних етапах будівництва призводить до збільшення документообігу, зниження якості адміністративного провадження, збільшення кількості судових справ і порушує права заявників у відпвідності до Закону України № 2073-IX.	1.5.2.11-6
Пропозиції: Необхідно впровадити консультації між учасниками на різних етапах проєктування та будівництва, виконавши вимоги Закону України № 2073-IX, відобразити їх у Кодексі на етапі отримання вихідних даних на проєктування, розроблення проєктної документації, перевірки проєктної документації на відповідність вихідним даним на проєктування.	1.5.2.11-7
Очікувані результати: Зменшення документообігу, підвищення якості адміністративного провадження, зменшення кількості судових справ і гарантованість прав заявників у відповідності до Закону України № 2073-IX.	1.5.2.11-8
1.5.2.12 Перевірка проєктної документації на відповідність вихідним даним на проєктування	**1.5.2.12.**
Відповідно до статті 1 Закону України “Про архітектурну діяльність” № 687-XIV: ***погодження проєкту — процедура встановлення відповідності проєктних рішень вихідним даним на проєктування***”.	1.5.2.12-1
Відповідно до статті 7 Закону України № 687-XIV: “проєктна документація на будівництво об'єктів, ***розроблена відповідно до містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, не підлягає погодженню*** з відповідними органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, органами охорони культурної спадщини, державної санітарно-епідеміологічної служби і природоохоронними органами”.	1.5.2.12-2
Відповідно до частини шостої статті 31 Закону України № 3038-VI: “***проєктна документація на будівництво об’єктів та зміни до неї не потребують погодження*** державних органів, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, підприємств, установ та організацій, отримання будь-яких інших погоджень, узгоджень, висновків (у тому числі рішень архітектурно-містобудівної ради) тощо, не передбачених цим Законом. Відмова в отриманні визначених цим Законом адміністративних послуг з підстав відсутності таких погоджень, узгоджень, висновків (у тому числі рішень архітектурно-містобудівної ради) тощо не допускається”.	1.5.2.12-3
При цьому в статті 890 Цивільного кодексу України серед обов’язків підрядника на проведення проєктних та пошукових робіт вказано, зокрема: “2) погоджувати готову проєктно-кошторисну документацію із замовником, а в разі необхідності - також з уповноваженими органами державної влади та органами місцевого самоврядування;”, а серед обов’язків замовника (стаття 889 Цивільного кодексу України): “6) брати участь разом із підрядником у погодженні готової проєктно-кошторисної документації з уповноваженими органами державної влади та органами місцевого самоврядування;”.	1.5.2.12-4

В Законі 1805-III ***встановлена вимога погодження науково-проєктної документації при*** консервації, ***реставрації,*** реабілітації, музеєфікації, ремонті, пристосування пам'яток.	1.5.2.12-5
Проблематика: До прийняття Закону України № 3038-VI проєктна документація на будівництво проходила погодження в різних міських і державних службах. З її скасуванням ***замість зменшення рівня корупції відбулося його збільшення, система підлаштувалася під нові умови. З'явилася хаотична забудова, численні антизабудовні протести, збільшилася кількість судових справ.***	1.5.2.12-6
Таким чином, склалася ситуація, що погодження проєктної документації на будівництво, яке, по своїй суті, є перевіркою дотримання вихідних даних на проєктування, не відбувається, при цьому існують розбіжності в трактуванні питання погодження в Законах № 3038-VI, № № 687-XIV та № 1805-III, адже в окремих випадках (для об'єктів культурної спадщини або на пам'яткоохоронних територіях) погодження є законним.	
При відсутності перевірки проєктної документації на будівництво щодо виконання містобудівних умов та обмежень (висотності, щільності забудови, поверховості, функції, відступів до червоних ліній та інших будівель, тощо), технічних умов, питань підключення, пожежних під'їздів, інженерної підготовки території, ***призводить до можливості початку будівельних робіт із порушеннями відповідних вимог***. В результаті, помилки знаходять вже під час будівництва, що ***призводить до великих інвестиційних ризиків, громадських протестів, обурення мешканців та фахівців, численних судових спорів.*** Це протирічить практиці всіх цивілізованих країн світу. Для того, щоби уникнути інвестиційних ризиків ***ДО*** початку будівництва, необхідно проводити консультації, погодження, узгодження і перевірки проєктної документації. З огляду на природню неможливість будувати на вже освоєних територіях без відповідних узгоджень дій замовника, погодження й досі відбуваються, але ***в прихованому вигляді, що несе численні корупційні ризики.***	1.5.2.12-7
Пропозиції	1.5.2.12-8
Впровадити в Кодексі обов'язок замовника надати на перевірку на вихідні дані проєктну документацію на будівництво до її затвердження і проходження експертизи на стадії "Проєкт".	1.5.2.12-9
Впровадити в Кодексі право замовника на отримання консультації при розгляді проєкту на відповідність вихідним даним.	1.5.2.12-10
Проводити перевірку на відповідність вихідним даним установам і організаціям, які надали відповідні вихідні дані.	1.5.2.12-11
Очікувані результати: Зниження інвестиційних ризиків, зменшення кількості самочинного будівництва, підвищення якості забудови, зниження корупційних ризиків внаслідок "прихованих" погоджень, зменшення громадських протестів, судових спорів.	1.5.2.12-12
1.5.2.13. Погодження органами культурної спадщини	**1.5.2.13.**
В статті 5 Закону про охорону культурної спадщини № 1805-III до повноважень центральних органів виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини відноситься, зокрема: "14) ***погодження програм*** та ***проєктів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень,*** меліоративних, шляхових, земляних робіт ***на пам'ятках національного значення, їх територіях, в історико-культурних заповідниках, на історико-культурних заповідних***	1.5.2.13-1

територіях, у зонах охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, а також програм і проєктів, реалізація яких може позначитися на об'єктах культурної спадщини;". В статті 6 Закону до повноважень інших органів охорони культурної спадщини відносяться, зокрема: "9) ***погодження відповідних*** програм та ***проєктів містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт, реалізація яких може позначитися на стані пам'яток місцевого значення, їх територій і зон охорони;".*** В статті 6^{-1}: "дозволи, погодження і висновки, передбачені цим Законом, надаються органами охорони культурної спадщини безоплатно. Рішення про надання або про відмову в наданні дозволу, погодження чи висновку приймається органом охорони культурної спадщини ***протягом одного місяця*** з дня подання фізичною чи юридичною особою відповідних документів у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. ***Набуття суб'єктом господарювання права на провадження будь-яких дій щодо здійснення господарської діяльності на об'єктах культурної спадщини за декларативним принципом забороняється."***	
В статті 26 Закону вказано, що: "1. Консервація, реставрація, реабілітація, музеєфікація, ремонт, пристосування пам'яток національного значення здійснюються лише за наявності письмового дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини ***на підставі погодженої з ним науково-проєктної документації".*** У статті 37 Закону: "Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини ***на підставі погодженої з ним науково-проєктної документації***."	1.5.2.13-2
Таким чином, Законом № 1805-III встановлені наступні випадки погодження органами охорони культурної спадщини ***містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень***: ***на пам'ятках, їх територіях, в історико-культурних заповідниках, на історико-культурних заповідних територіях, у зонах охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, а також програм і проєктів, реалізація яких може позначитися на об'єктах культурної спадщини.***	1.5.2.13-3
Також встановлена вимога погодження науково-проєктної документації при консервації, ***реставрації,*** реабілітації, музеєфікації, ремонті, пристосування пам'яток.	1.5.2.13-4
Проблематика: Поняття "містобудівні перетворення" не визначені на рівні закону. Термін "містобудівні перетворення" наведено в пункті 2 "Порядку інформування Міжурядового комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО про містобудівні перетворення ***на території об'єкта всесвітньої спадщини та в межах його буферної зони***, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 26 липня 2018 р. № 626 та надано перелік документів для їхнього погодження. Так, "містобудівні перетворення - нове будівництво, реконструкція, реставрація, земляні роботи, ландшафтні перетворення на території об'єкта всесвітньої спадщини та/або в межах його буферної зони;". Визначення містобудівних перетворень на інших видах пам'яток (національного, місцевого значення) відсутнє в законодавчому полі, також відсутні процедури надання відповідного погодження. Це призводить до правової неврегульованості.	1.5.2.13-5

Адміністративні процедури щодо погодження науково-проєктної документації встановлені в Порядку розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів, затвердженому Наказом Мінрегіону від 16.05.2011 року № 45. Однак, в цьому порядку науково-проєктна документація згадується лише у пунктах, які дають посилання на ДБН А.2.2-14:2016 "Склад та зміст науково-проєктної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування". Інформації щодо процедури погодження науково-проєктної документації органами охорони культурної спадщини, видів документів, що надаються, тощо у відповідному Наказі не надано. Окремого підзаконного акту щодо Порядку розроблення науково-проєктної документації не затверджено.	1.5.2.13-6
Питання надання адміністративних послуг регулюються Законом України Про адміністративні послуги № 5203-VI, Законом України Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності № 2805-VI, Законом України Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності № 3392-VI, Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р "Деякі питання надання адміністративних послуг через центри надання адміністративних послуг", однак ***в жодному з нормативно-правових актів відсутній вичерпний перелік документів для отримання адміністративної послуги з погодження органами охорони культурної спадщини*** містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень: на пам'ятках, їх територіях, в історико-культурних заповідниках, на історико-культурних заповідних територіях, у зонах охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, а також програм і проєктів, реалізація яких може позначитися на об'єктах культурної спадщини та погодження науково-проєктної документації. Це призводить до правової невизначеності та корупційних ризиків.	1.5.2.13-7
На Єдиному Державному порталі електронних послуг Дія вказаний перелік документів, необхідних для отримання послуги погодження містобудівних, архітектурних, ландшафтних перетворень із посиланням на Закон України "Про охорону культурної спадщини" та Закон України Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності", зокрема на порталі вказано: "Документи, що необхідно надати для отримання послуги: 1) Заява, 2) Копія охоронного договору на відповідну частину пам'ятки, 3) Перший том затверджувальної частини проєкту (проєкт, робочий проєкт) (два екземпляри (оригінал та копія)), 4) Документ, який підтверджує право користування частини пам'ятки (у разі потреби), 5) Копія відповідного письмового погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в користування частини пам'ятки, засвідчена у встановленому порядку (у разі потреби).	1.5.2.13-8
Підстави для відмови у наданні послуги є: 1) Недійсність або недостовірність хоча б одного з поданих документів чи зазначення в них свідомо неправдивих даних 2) Не повний перелік документів 3) Подані документи містять неповну та/або недостовірну інформацію та/або не відповідають законодавству".	1.5.2.13-9
Ці вимоги не відповідають чинному законодавству, адже вичерпного переліку документів в законодавстві не вказано, а в частині п'ятій статті 4-1 Закону України Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності ***підставами для відмови у видачі документа дозвільного характеру є: "***подання суб'єктом господарювання неповного пакета документів, необхідних для одержання документа дозвільного характеру, ***згідно із встановленим вичерпним переліком***, за умови що суб'єкту господарювання надана можливість надати документи, але суб'єкт господарювання їх не надав у встановлений строк; виявлення в документах, поданих суб'єктом господарювання, недостовірних	1.5.2.13-10

відомостей, за умови що суб'єкту господарювання надана можливість усунути недоліки, але суб'єкт господарювання їх не усунув у встановлений строк; негативний висновок за результатами проведених експертиз та обстежень або інших наукових і технічних оцінок, необхідних для видачі документа дозвільного характеру. Законом можуть встановлюватися інші підстави для відмови у видачі документа дозвільного характеру. Відмова у видачі документа дозвільного характеру з підстав, не передбачених законом, не допускається."	
Орган охорони культурної спадщини, який приймає рішення щодо погодження або відмову у погодженні має спиратися на ***результати проведених експертиз та обстежень або інших наукових і технічних оцінок, необхідних для видачі документа дозвільного характеру.*** З огляду на те, що перед подачею проєктної або науково-проєктної документації на погодження обов'язковим є лише проведення експертизи відповідної документації, д***ля наукових і технічних оцінок необхідно залучати Консультативні дорадчі органи*** при органах охорони культурної спадщини, і відповідно, ***наділити їх повноваженнями щодо надання висновків.*** В іншому випадку сенс погодження органом охорони культурної спадщини є незрозумілим.	1.5.2.13-11
Невизначеним є поняття "проєкт" та "програма" містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень. Це призводить до правової невизначеності. Існують випадки як подачі на погодження окремого виду документації, схожого на "Оцінку впливу на пам'ятку", так і проєктної документації на будівництво.	1.5.2.13-12
Невизначені критерії погодження проєктів, програм та науково-проєктної документації.	1.5.2.13-13
Відповідно до статті 6-1 Закону України Про охорону культурної спадщини: ***Набуття суб'єктом господарювання права на провадження будь-яких дій щодо здійснення господарської діяльності на об'єктах культурної спадщини за декларативним принципом забороняється."*** Водночас, відповідно до пункту 1 частини першої Постанови Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 року № 722 "Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану": "замовник звертається за погодженням проєктної, науково-проєктної документації/отриманням дозволу до органу охорони культурної спадщини з використанням електронного кабінету в Електронній системі. ***У разі ненадання погодження або ненадання обґрунтованої відмови протягом 30 днів органом охорони культурної спадщини погодження проєктної документації вважається погодженим за замовчуванням", що є грубим порушенням Закону.***	
Пропозиції	1.5.2.13-14
В Прикінцевих положеннях Кодексу внести зміни до Закону України Про охорону культурної спадщини щодо чіткого визначення поняття "містобудівні перетворення, архітектурні, ландшафтні перетворення". Встановити процедуру погодження органами охорони культурної спадщини надання погоджень на містобудівні, архітектурні та ландшафтні перетворення та науково-проєктної документації з реставрації пам'яток культурної спадщини, встановити вичерпний перелік документів для отримання погодження.	1.5.2.13-15
Привести у відповідність вимоги Єдиного Державного порталу електронних послуг до законодавства.	1.5.2.13-16
Визначити, що Консультативна Рада при органі охорони культурної спадщини надає Висновок за результатами наукової і технічної оцінки, на основі якого	1.5.2.13-17

орган охорони культурної спадщини приймає рішення щодо погодження або відмови у погодженні.	
Чітко визначити поняття “проєкт” і “програма” містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень.	1.5.2.13-18
Визначити критерії погодження, зокрема: при проведенні експертизи проєктної та науково-проєктної документації — перевірка на відповідність Державним будівельним нормам, при розгляді консультативними дорадчими органами при органах охорони культурної спадщини — здійснення науково-технічної оцінки проєкту, при погодженні органом охорони культурної спадщини — відповідність встановленим режимам використання території.	1.5.2.13-19
Передбачити право заявника на консультацію перед подачею документації на погодження.	1.5.2.13-20
Кабінету Міністрів України привести підзаконні нормативно-правові акти у відповідність до Закону.	1.5.2.13-21
Очікувані результати: Встановлення правової визначеності та чітких процедур погодження знизить корупційні ризики та підвищить якість надання адміністративних послуг.	1.5.2.13-22
1.5.2.14 Оприлюднення намірів забудови	**1.5.2.14.**
Після отримання дозволу на будівництво відповідно до частини шостої статті 34 Закону № 3038-VI на інформаційному стенді на будівельному майданчику ***оприлюднюється лише документ дозвільного характеру:*** “6. Інформація про документ, що дає право на виконання будівельних робіт, а також відомості про клас наслідків (відповідальності) об’єкта, ідентифікатор об’єкта будівництва (закінченого будівництвом об’єкта), замовника та підрядників ***розміщуються на відповідному стенді, який встановлюється на будівельному майданчику*** в доступному для огляду місці (крім індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них).”	1.5.2.14-1
Відповідно до частини дванадцятої Порядку виконання підготовчих і будівельних робіт, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 року № 466 “Деякі питання виконання підготовчих та будівельних робіт”: “12. Інформація про документ, що дає право на виконання підготовчих та будівельних робіт (реєстраційний номер, дата видачі, найменування органу державного архітектурно-будівельного контролю, який здійснює контроль за будівництвом об’єкта), відомості про найменування, клас наслідків (відповідальності) об’єкта, здійснення оцінки впливу на довкілля для об’єктів, що підлягають оцінці впливу на довкілля відповідно до Закону України “Про оцінку впливу на довкілля”, ***зображення об’єкта та його основні техніко-економічні показники,*** замовника, проєктувальника, підрядників, осіб, відповідальних за здійснення авторського і технічного нагляду, відповідальних виконавців робіт з урахуванням внесених змін розміщуються на стенді завдовжки не менше ніж 1,5 метра і завширшки не менше ніж 1 метр, що встановлюється на будівельному майданчику в доступному для огляду місці (за винятком індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, об’єктів, на які поширюється дія Закону України “Про державну таємницю”).	1.5.2.14-2
При цьому зображення об’єкта та його основні ТЕПи не вимагаються відповідним ДБН. Відповідно до п. 6.2. ДБН А.3.1-5:2016 “Організація будівельного виробництва” підготовка до будівництва передбачає здійснення	1.5.2.14-3

таких організаційних заходів: ... з) ***облаштування будівельного майданчика стендом з інформацією щодо об'єкта будівництва, замовника, проєктувальника та виконавців робіт, а також схемами з позначенням в'їздів, маршрутів проїзду, місць розвороту транспортних засобів, небезпечних зон тощо***.	
Наразі ***не існує вимоги щодо необхідності оприлюднення намірів забудови до отримання дозволу на будівництво.***	1.5.2.14-4
Проблематика: Приховування намірів забудови ***до отримання дозволу на будівництво*** призводить до антизабудовних протестів, напруги в суспільстві, сприянню неазконному будівництву і великим інвестиційним ризикам. Наміри забудови мають бути заявлені на самій ранній стадії передпроєктних пропозицій і оприлюднені. Існуюча практика протирічить європейській практиці, США і Великобританії. Наразі органи місцевого самоврядування, не маючи можливості побачити наміри забудовника, використовують відмови у видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки як інструмент запобігання недобросовісному будівництву.	1.5.2.14-5
Пропозиції: В Кодексі встановити вимогу обов'язкового оприлюднення намірів забудови ***до отримання дозволу.*** Оприлюднення намірів забудови може здійснюватися шляхом: публікації на сайті органу місцевого самоврядування матеріалів, переданих на перевірку на відповідність вихідним даним, розгляду проєкту на Архітектурно-містобудівній раді, Консультативній раді при органі охорони культурної спадщини, а також на офіційному веб-сайті замовника будівництва. Зображення об'єкту та його ТЕПи на інформаційному стенді є обов'язковими. При публікації проєкту на сайті органу місцевого самоврядування мають бути представлені проєктні рішення об'єктів будівництва, що плануються, в скороченому, але достатньо інформативному вигляді: фасади, плани, розгортки по вулиці, 3-D моделі, візуалізації тощо.	1.5.2.14-6
Очікувані результати: Зниження інвестиційних ризиків, можливість внесення змін до намірів забудови на ранній стадії, зниження кількості антизабудовних протестів, повноцінне інформування органу місцевого самоврядування і громадськості про наміри забудови.	1.5.2.14-7
1.5.2.15 Фаховий розгляд проєктної документації	**1.5.2.15.**
Відповідно до статті 12 Закону України Про основи містобудування: "Питання у сфері містобудування, віднесені до компетенції сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів, можуть розглядатися на засіданнях громадських та ***архітектурно-містобудівних рад***, утворених відповідно до законодавства."	1.5.2.15-1
Відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" обов'язковому розгляді на Архітектурно-містобудівній раді підлягають: комплексний план просторового розвитку території територіальної громади (стаття 16-1), генеральний план населеного пункту (стаття 17). Вимоги щодо розгляду на Архітектурно-містобудівній раді детального плану території в законі немає.	1.5.2.15-2
Однак, в Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації , затвердженому Постановою Кабінету Міністрів України від 1.09.2021 № 926 вже у визначенні проєкту містобудівної документації (включаючи детальний план території) є вимога щодо розгляду його на Архітектурно-містобудівній раді: пункт 44 частини другої Постанови: "проєкт містобудівної документації на місцевому рівні (комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану	1.5.2.15-3

населеного пункту, ***детального плану території***) - набір тематичних геопросторових даних та відповідні текстові і графічні матеріали, внесені до Містобудівного кадастру на державному рівні для використання ***під час розгляду на засіданні архітектурно-містобудівної ради*** та проведення експертизи містобудівної документації, здійснення громадського обговорення проєкту містобудівної документації, здійснення стратегічної екологічної оцінки, представлення на сесії відповідної сільської, селищної, міської ради;	
Стаття 20 Закону України № 3038-VI врегульовує діяльність Архітектурно-містобудівних рад в наступний спосіб: для професійного обговорення проєктних рішень у сфері містобудування центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, уповноважені органи містобудування та архітектури можуть утворювати архітектурно-містобудівні ради як дорадчі органи, що діють на громадських засадах. Типове положення про архітектурно-містобудівні ради затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування (Наказ Мінрегіону від 07.07.2011 № 108 "Про затвердження Типового положення про архітектурно-містобудівні ради"). ***Результати розгляду проєктів містобудівної документації архітектурно-містобудівною радою враховуються під час подальшого доопрацювання та затвердження таких проєктів…*** Архітектурно-містобудівні ради ***надають рекомендації з питань планування, забудови та іншого використання територій у межах історичних ареалів населених місць і зон охорони пам'яток архітектури та містобудування*** з урахуванням рішень консультативних рад з питань охорони культурної спадщини.	1.5.2.15-4
Архітектурно-містобудівна рада розглядає проєкти будівництва об'єктів за зверненням замовників таких проєктів. Результати розгляду радою зазначених проєктів мають виключно рекомендаційний характер і не можуть вимагатися під час погодження та затвердження проєкту будівництва.	1.5.2.15-5
При цьому частина шоста статті 31 Закону № 3038-VI вказує на те, що: ***проєктна документація на будівництво об'єктів та зміни до неї не потребують погодження*** державних органів, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, підприємств, установ та організацій, отримання будь-яких інших погоджень, узгоджень, висновків (***у тому числі рішень архітектурно-містобудівної ради***) тощо, не передбачених цим Законом. ***Відмова в отриманні визначених цим Законом адміністративних послуг з підстав відсутності таких погоджень, узгоджень, висновків (у тому числі рішень архітектурно-містобудівної ради) тощо не допускається.*** В статті 7 Закону України Про архітектурну діяльність встановлено: "***Забороняється вимагати від замовників рішення архітектурно-містобудівної ради для подальшого розгляду і погодження проєктної документації".***	1.5.2.15-6
Проблематика	1.5.2.15-7
Відсутність вимоги щодо обов'язкового розгляду Архітектурно-містобудівною окремих об'єктів будівництва, починаючи з 2011 року призвела до різкого зниження якості архітектурних рішень, відсутності публічного фахового обговорення проєктів, збільшення кількості антизабудовних протестів, збільшення інвестиційних ризиків.	1.5.2.15-8

Відмова від процедур під гаслами боротьби з корупцією не виправдала себе. Процедури не потрібно скасовувати, їх потрібно вдосконалювати. Корупційні ризики мають бути усунені розвиненим антикорупційним законодавством і роботою правоохоронних органів. Раннє залучення громадян і фахівців убезпечить інвесторів від фінансових ризиків, ***до отримання дозволу*** об'єкт має стати легітимним в очах громади, мерії і фахівців.	1.5.2.15-9
Пропозиції: В Кодексі встановити вимогу щодо обов'язкового розгляду Архітектурно-містобудівною радою окремих об'єктів будівництва (окрім тих, які реалізуються за результатами архітектурних конкурсів): ● об'єкти будівництва, які проєктуються бюджетним коштом; ● об'єкти будівництва в історичній частині міста, історичних ареалах, на магістралях та площах загальноміського значення (такі засідання можуть проводитися спільно із Консультативними радами при місцевих органах охорони культурної спадщини); ● парки, сквери, набережні, площі, пляжі, гідропарки, зоопарки, інші громадські простори спільного використання; ● висотні будівлі; ● об'єкти будівництва, оприлюднення намірів забудови яких спричинило негативний суспільний резонанс; ● за бажанням замовника; ● інші об'єкти за рішенням рад органів місцевого самоврядування.	1.5.2.15-10
Органи місцевого самоврядування встановлюють Порядок роботи Архітектурно-містобудівних рад, перелік документів тощо.	1.5.2.15-11
Представлення намірів забудови на Архітектурно-містобудівній раді відбувається на передпроєктній стадії проєктування.	1.5.2.15-12
Визначити рівневість архітектурно-містобудівних рад (місцевий, регіональний, державний) і їхні повноваження щодо розгляду містобудівної документації місцевого, регіонального і державного рівнів.	1.5.2.15-13
Архітектурно-містобудівні ради розглядають державні інтереси у проєктах містобудівної документації (Генеральна схема планування території України; схеми планування території на регіональному рівні; комплексні плани просторового розвитку території територіальної громади; генеральні плани населених пунктів; детальні плани територій, плани зонування територій), а також історико-архітектурних опорних планах.	1.5.2.15-14
На засідання Архітектурно-містобудівної ради в обов'язковому порядку запрошуються представники громадянського суспільства, які представляють спільноту мешканців, яких зачеплює відповідне будівництво.	1.5.2.15-15
Засідання Архітектурно-містобудівних рад є публічним, відеотрансляція і відеозапис цих засідань є обов'язковими. Порядок денний оприлюднюється заздалегідь.	1.5.2.15-16
Архітектурно-містобудівна рада залучається в обов'язковому порядку до розгляду заявки щодо отримання мотивованого висновку уповноваженого органу архітектури та містобудування.	1.5.2.15-17
Очікувані результати: Підвищення прозорості і підзвітності органів місцевого самоврядування, підвищення якості забудови, зниження рівня антизабудовних протестів.	1.5.2.15-18

1.5.2.16 Громадське обговорення окремих об'єктів будівництва	**1.5.2.16.**
В Україні існувала практика проведення громадських обговорень (слухань) до 2011 року. З прийняттям Закону № 3038-VI громадських обговорень (слухань) по окремим об'єктам будівництва не проводиться. Натомість, європейська практика і практика цивілізованих країн світу (США, Великобританія, інші) показує необхідність впровадження інструментів громадської участі на ранніх етапах для підвищення залучення громадян до суспільно важливих аспектів життєдіяльності населених пунктів, до яких відноситься і забудова.	1.5.2.16-1
В статті п'ятій Закону України Про основи містобудування серед ***основних вимог до містобудівної діяльності*** вказано: у***часть громадян, об'єднань громадян в обговоренні*** містобудівної документації, ***проєктів окремих об'єктів і внесення відповідних пропозицій до державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій.***	1.5.2.16-2
В статті двадцять п'ятій Закону України Про архітектурну діяльність, яка визначає права громадян та громадських організацій встановлено: громадяни та громадські організації, які не беруть безпосередньої участі у створенні об'єктів архітектури, мають право: ***брати участь в обговоренні архітектурних рішень проєктів*** у встановленому порядку; з***ахищати свої інтереси під час проєктування і будівництва*** нових та експлуатації існуючих об'єктів архітектури відповідно до законодавства. ***Порядок громадського обговорення*** містобудівної документації та ***проєктів будівництва,*** а також порядок урахування в них пропозицій громадськості ***визначаються законом.***	1.5.2.16-3
Проте, в Законі про регулювання містобудівної діяльності вказаний ***єдиний випадок необхідності громадського обговорення*** — це громадське обговорення конкурсних пропозицій при будівництві Національного меморіального комплексу Героїв Небесної Сотні - Музею Революції Гідності (стаття 6-1 Прикінцевих положень Закону).	1.5.2.16-4
Проблематика: Відсутність законодавчої вимоги щодо розгляду і обговорення мешканцями населених пунктів окремих проєктів забудови призводить до: підвищення кількості антизабудовних протестів, розчарування суспільства, відчуття безпорадності і неможливості впливу на розвиток населеного пункту, а також різкого збільшення інвестиційних ризиків. Участь мешканців у розвитку власного населеного пункту є наріжним каменем побудови демократичного суспільства в Україні.	1.5.2.16-5
Пропозиції	1.5.2.16-6
В Кодексі визначити обов'язкові випадки необхідності проведення громадського обговорення окремих об'єктів будівництва: ● об'єкти будівництва, що будуються бюджетним коштом або із залученням бюджетних коштів; ● об'єкти будівництва в історичній частині міста, історичних ареалах, на магістралях та площах загальноміського значення ; ● об'єкти будівництва, оприлюднення намірів забудови яких спричинило негативний суспільний резонанс; ● парки, сквери, набережні, площі, пляжі, гідропарки, зоопарки, інші громадські простори спільного використання; ● висотні будівлі ● за бажанням замовника;	1.5.2.16-7

• інші об’єкти за рішенням рад органів місцевого самоврядування.	
Публікація матеріалів для громадського обговорення на офіційному сайті органу місцевого самоврядування в скороченому, але достатньо інформативному вигляді: фасади, плани, розгортки по вулиці, 3д моделі, візуалізації тощо.	1.5.2.16-8
Внесення змін до Закону України “Про органи самоорганізації населення” № 2526-III і введення органів самоорганізації населення як первісної ланки представників мешканців, яких зачіпає будівництво відповідного об’єкту. Забезпечення участі органів самоорганізації населення у засіданнях архітектурно-містобудівних, консультативних рад при органах охорони культурної спадщини, на комісіях міських, селищних і сільських рад з розгляду питань відповідного будівництва. Визначення механізмів погодження спірних питань.	1.5.2.16-9
Залучення мешканців до обговорення на ранній стадії — для об’єктів, що будуються бюджетним коштом на стадії формування завдання на проєктування і передпроєктних пропозицій, для об’єктів, що фінансуються коштом джерел, не заборонених законодавством, — на стадії передпроєктних пропозицій.	1.5.2.16-10
Визначення принципів Типового Порядку організації і проведення громадського обговорення щодо окремих об’єктів будівництва, надання права органам місцевого самоврядування розроблення власних порядків на основі типового (внесення змін до Закону України Про самоврядування в Україні).	1.5.2.16-11
Очікувані результати: Реалізація принципів демократичної побудови суспільства, підвищення рівня залученості громадян, чітке надання повноважень щодо представників громадськості, які представляють інтереси мешканців, яких зачепило відповідне будівництво; зниження рівня антизабудовних протестів, зниження інвестиційних ризиків, підвищення згуртованості мешканців.	1.5.2.16-12
1.5.2.17 Експертиза проєктної документації на будівництво	**1.5.2.17.**
В Законі України Про основи містобудування в статті восьмій вказано, що ***державне регулювання у сфері містобудування полягає в: проведенні експертизи містобудівної документації та проєктів конкретних об’єктів. Порядок*** проведення експертизи містобудівної документації та проєктів конкретних об’єктів ***встановлюється Кабінетом Міністрів України*** (стаття 9 Закону). До компетенції Автономної Республіки Крим у сфері містобудування відноситься, зокрема, організація розробки та проведення експертизи, затвердження і реалізація республіканських містобудівних програм, проєктів об’єктів, що будуються за рахунок бюджету Автономної Республіки Крим (стаття 10 Закону), до компетенції місцевих державних адміністрацій в сфері містобудування відноситься, зокрема, організація експертизи містобудівної документації для територій і населених пунктів області (крім міст Києва, Севастополя та обласних центрів) у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. До компетенції Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій належать також організація розробки та експертизи містобудівної документації, підготовка її до затвердження, крім випадків, передбачених законами (стаття 13 Закону).	1.5.2.17-1
В Законі України про архітектурну діяльність (стаття перша) вказано, що: експертиза — діяльність фахівців-експертів, які мають відповідні кваліфікаційні сертифікати і за дорученням замовника надають звіти щодо	1.5.2.17-2

відповідності проєктних рішень вимогам законодавства, державним нормам, будівельним нормам і правилам та які несуть відповідальність за достовірність наданих звітів;	
Експертиза проєктної документації є обов'язковою для проєктів повторного використання (стаття перша Закону про регулювання містобудівної діяльності). ***Інформація про експертні організації,*** що здійснюють експертизу проєктної документації на будівництво об'єктів, результати експертизи проєктної документації на будівництво об'єктів (у тому числі договори про проведення експертизи проєктної документації на будівництво об'єктів, укладені відповідно до вимог законів України "Про електронні документи та електронний документообіг" та "Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги", у разі їх укладення через електронний кабінету) вносяться до Реєстру будівельної діяльності (стаття 22-2 Закону). З використанням Реєстру будівельної діяльності ***створюється звіт про результати експертизи проєктної документації на будівництво об'єктів*** (стаття 22-2 Закону). Проведення експертизи проєктної документації на об'єкт будівництва підтверджується кваліфікованими електронними підписами експертів, які проводили експертизу, та керівника відповідної експертної організації (стаття 26-1 Закону).	1.5.2.17-3
Частина друга, третя, четверта, п'ята статті 31 Закону встановлює ***вимоги до проведення експертизи проєктної документації:*** 2. Експертиза проєктів будівництва проводиться в установленому Кабінетом Міністрів України порядку експертними організаціями незалежно від форми власності, які відповідають критеріям, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, відомості про які внесені таким органом до Реєстру будівельної діяльності. До проведення експертизи залучаються (у тому числі на підставі цивільно-правових договорів) експерти з питань санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, інженерно-технічних заходів цивільного захисту, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, які пройшли професійну атестацію, що проводилася із залученням представників відповідних центральних органів виконавчої влади, та отримали відповідний кваліфікаційний сертифікат. Порядок проведення професійної атестації таких експертів встановлюється Кабінетом Міністрів України.	1.5.2.17-4
Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, оприлюднює перелік експертних організацій, що здійснюють експертизу проєктної документації на будівництво об'єктів, відомості про які внесені до Реєстру будівельної діяльності, на порталі електронної системи у вільному безоплатному доступі та підтримує його в актуальному стані на підставі інформації, яка подається експертними організаціями. У разі встановлення невідповідності експертної організації визначеним критеріям відомості про таку організацію виключаються з Реєстру будівельної діяльності.	1.5.2.17-5
Експертиза проєктів будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із значними наслідками (СС3), що споруджуються за рахунок бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії, здійснюється експертними організаціями із статусом юридичної особи, які відповідають критеріям, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну	1.5.2.17-6

політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, у складі яких не менше 80 відсотків експертів працюють на постійній основі і отримали відповідний кваліфікаційний сертифікат за напрямами проведення експертизи, зазначеними в абзаці першому частини другої цієї статті, та мають філії (представництва) у регіонах, на території яких реалізуються проєкти будівництва.	
3. Не підлягають обов'язковій експертизі проєкти будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), крім випадків, передбачених частиною четвертою цієї статті.	1.5.2.17-7
4. ***Обов'язковій експертизі підлягають проєкти будівництва об'єктів, які:***	1.5.2.17-8
1) за класом наслідків (відповідальності) належать до ***об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками,*** - щодо додержання нормативів з питань санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, інженерно-технічних заходів цивільного захисту, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, перевезення небезпечних вантажів, міцності, надійності, довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, у тому числі щодо додержання нормативів з питань створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;	1.5.2.17-9
2) ***споруджуються на територіях із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами,*** - в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд;	1.5.2.17-10
3) ***споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії***, якщо їх кошторисна вартість ***перевищує 300 тисяч гривень,*** - щодо кошторисної частини проєктної документації;	1.5.2.17-11
4) ***підлягають оцінці впливу на довкілля*** згідно із Законом України "Про оцінку впливу на довкілля" в частині врахування результатів оцінки впливу на довкілля. За рішенням замовника може проводитися також експертиза проєктів будівництва інших об'єктів, ніж передбачені у цій частині, або окремих розділів проєктної документації.	1.5.2.17-12
5. Встановлення випадків та порядку проведення експертизи проєктів будівництва іншими законами не допускається.	1.5.2.17-13
Порядок проведення експертизи проєктної документації встановлено Постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 № 560 "Про затвердження Порядку затвердження проєктів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України".	1.5.2.17-14
Критерії, яким повинні відповідати експертні організації, що здійснюють експертизу проєктів будівництва, затверджені Наказом Мінрегіону № 204 від 15.08.2017 року "Деякі питання здійснення експертизи проєктної документації на будівництво об'єктів".	1.5.2.17-15
Порядок здійснення експертизи проєктів повторного використання встановлено Постановою Кабінету Міністрів України від 14.10.2022 № 1160 "Про затвердження Порядку розроблення, здійснення експертизи та застосування проєктів повторного використання у будівництві та внесення змін до постанов	1.5.2.17-16

Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 560 і від 23 травня 2011 р. № 554”.	
Також проведення експертизи регулюється Наказом Мінрегіону від 16.05.2011 № 45 “Про затвердження Порядку розроблення проєктної документації на об’єкти будівництва” та ДСТУ 8907:2019 “Настанова щодо організації проведення експертизи проєктної документації на об’єкти будівництва”.	1.5.2.17-17
Проблематика	1.5.2.17-18
При визначеній законодавством необхідності проведення експертизи в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд експертиза проводиться на стадії “Проєкт”, в той час як відповідні розрахунки наявні на подальшій стадії проєктування — “Робочий проєкт” або “Робоча документація”.	1.5.2.17-19
Проведення експертизи проєктів будівництва, які містять у собі вимушені відхилення від ДБН. Експертиза не може пропустити такі проєкти, адже експерт буде нести відповідальність попри те, що проєктантом передбачені компенсаційні заходи.	1.5.2.17-20
Перевірка правильності проведення розрахунків та інших обґрунтувань при застосуванні параметричних методів. При розрахунку часу евакуації або інших в програмних комплексах, експерти мають перевіряти правильність закладення вихідних даних в розрахунок, перевірка правильності сценарію пожежі.	1.5.2.17-21
Відсутність єдиного підходу у всіх експертних організацій для спірних ситуацій. Відсутність роз’яснень.	
Пропозиції	1.5.2.17-22
В Кодексі визначити види експертиз в залежності від класу будівель та терміни її проведення. Визначити перелік документації, необхідної для початку проведення експертизи. Визначити стадії проєктування, які експертуються.	1.5.2.17-23
Встановити критерії, яким повинні відповідати експертні організації, що здійснюють експертизу проєктів будівництва (в тому числі якісні).	1.5.2.17-24
Встановити Порядок перехресної перевірки якості експертних звітів у випадках виявлення порушень у звіті. Встановити обов'язкове оприлюднення висновків та відповідальність експертів, які здійснювали перевірку.	1.5.2.17-25
Встановити порядок позбавлення кваліфікаційних сертифікатів недоброчесних експертів.	1.5.2.17-26
Очікувані результати: Підвищення якості експертизи проєктної документації, позбавлення доступу на ринок недоброчесних експертів, чітке правове регулювання експертної діяльності і проходження експертизи.	1.5.2.17-27
1.5.2.18. Оцінка впливу на довкілля	1.5.2.18.
Оцінка впливу на довкілля регулюється Законом України “Про оцінку впливу на довкілля”.	1.5.2.18-1
Критерії визначення планованої діяльності, яка не підлягає оцінці впливу на довкілля визначаються Постановою Кабінету Міністрів України від 13.12.2017 року № 1010 “Про затвердження критеріїв визначення планованої діяльності, яка не підлягає оцінці впливу на довкілля, та критеріїв визначення розширень і змін діяльності та об’єктів, які не підлягають оцінці впливу на довкілля”.	1.5.2.18-2
В Кодексі пропонується дати відсилочну норму на відповідний закон, який регулює процедури оцінки впливу на довкілля.	1.5.2.18-3

1.5.2.19 Затвердження проєктної документації	**1.5.2.19.**
Порядок затвердження проєктної документації регулюється Постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 № 560 "Про затвердження Порядку затвердження проєктів будівництва і проведення їх експертизи", Наказом Мінрегіону від 16.05.2011 № 45 "Про затвердження Порядку розроблення проєктної документації на об'єкти будівництва".	1.5.2.19-1
В Постанові КМУ № 560 вказані затверджувальні стадії проєктування, особливості під час дії воєнного стану. Щодо процедури затвердження вказано, що проєкти будівництва, розроблені в електронній формі, затверджуються розпорядчим документом, на який накладається кваліфікований електронний підпис керівника відповідального органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, інших державних органів, підприємств, установ та організацій, визначених пунктами 4, 4-1, 4-2 та 4-3 цього Порядку.	1.5.2.19-2
Відповідно до Закону, затверджена проєктна документацію вносится до ЄДЕССБ.	1.5.2.19-3
Проблематика Відсутність чітких критеріїв та процедур для затвердження проєктної документації різних класів наслідків, що суперечить принципу прозорості та справедливості. Нечіткість вимог щодо повноважень різних суб'єктів на затвердження проєктів створює правову невизначеність.	1.5.2.19-4
Відсутність механізму контролю за правомірністю затвердження проєктної документації, що не відповідає вимогам чинного законодавства або містобудівній документації, створює ризики для безпеки та якості середовища проживання. Проблема затвердження проєктів, що містять відхилення від державних будівельних норм, коли експертиза не проводилася або дала негативний висновок призводить до самоуправства.	1.5.2.19-5
Недосконаліть електронного документообігу при затвердженні проєктної документації та її реєстрації в ЄДЕССБ обмежує право на доступ до інформації.	1.5.2.19-6
Відсутність чітких термінів для процедури затвердження та механізму оскарження неправомірної відмови в затвердженні порушує принцип справедливості та балансу інтересів усіх сторін.	1.5.2.19-7
Пропозиції В Кодексі встановити чіткі критерії та процедури затвердження проєктної документації в залежності від класу наслідків будівлі та виду будівництва з дотриманням принципів прозорості та справедливості.	1.5.2.19-8
Визначити перелік документів, необхідних для затвердження проєктної документації, та вимоги до їх оформлення з забезпеченням права громадян на інформацію.	1.5.2.19-9
Встановити терміни розгляду документів для затвердження проєктної документації залежно від складності об'єкта з урахуванням балансу інтересів усіх сторін.	1.5.2.19-10
Створити механізм громадського контролю за правомірністю затвердження проєктної документації, що може вплинути на інтереси місцевої громади.	1.5.2.19-11

Встановити електронну процедуру затвердження з автоматичною реєстрацією в ЄДЕССБ та публічним доступом до інформації про затверджені проєкти.	1.5.2.19-12
Визначити підстави та порядок анулювання неправомірно затвердженої проєктної документації з правом оскарження рішень зацікавленими сторонами.	1.5.2.19-13
Запровадити обов'язкове публічне оголошення про затвердження проєктної документації об'єктів, що можуть вплинути на довкілля та якість життя громади.	1.5.2.19-14
Очікувані результати Прискорення процедур затвердження проєктної документації. Підвищення прозорості процесів та зменшення корупційних ризиків через створення єдиного електронного механізму затвердження. Забезпечення балансу інтересів між інвесторами, громадою та органами влади. Підвищення якості будівництва через затвердження лише проєктної документації, що відповідає вимогам сталого розвитку та враховує права всіх зацікавлених сторін.	1.5.2.19-15
1.5.2.20 Завантаження до ЄДЕССБ	**1.5.2.20.**
Відповідно до статті 22-2 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", створюється єдина електронна база даних щодо сфери будівництва (ЄДЕССБ), до якої вносяться відомості про всі етапи будівельного процесу, включаючи проєктну документацію. Згідно з частиною п'ятою статті 22-2 Закону, інформація про проєктну документацію (у тому числі договори про розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів), результати експертизи проєктної документації, затверджену проєктну документацію вносяться до Реєстру будівельної діяльності як складової частини ЄДЕССБ.	1.5.2.20-1
Порядок ведення ЄДЕССБ встановлюється Кабінетом Міністрів України згідно з Постановою від 21.08.2019 № 761 "Деякі питання ведення єдиної електронної бази даних щодо сфери будівництва".	1.5.2.20-2
Проблематика Неповнота даних, що завантажуються до ЄДЕССБ, відсутність обов'язкових полів для опису проєктної документації.	1.5.2.20-3
Відсутність стандартизованих форматів файлів для завантаження проєктної документації, що ускладнює її обробку та пошук.	1.5.2.20-4
Проблеми з інтеграцією ЄДЕССБ з іншими державними електронними системами (земельний кадастр, містобудівний кадастр тощо).	1.5.2.20-5
Недостатній рівень кібербезпеки та захисту персональних даних у ЄДЕССБ.	1.5.2.20-6
Відсутність механізмів контролю за достовірністю інформації, що завантажується до бази.	1.5.2.20-7
Складність інтерфейсу для користувачів, відсутність зручних інструментів пошуку та фільтрації даних.	1.5.2.20-8
Пропозиції В Кодексі встановити обов'язковий перелік даних про проєктну документацію, що підлягають внесенню до ЄДЕССБ.	1.5.2.20-9

Доручити Кабінету Міністрів України затвердити стандартизовані формати файлів та метаданих для завантаження проєктної документації.	1.5.2.20-10
Створити автоматизовані інтерфейси для інтеграції ЄДЕССБ з іншими державними електронними системами.	1.5.2.20-11
Встановити вимоги до кібербезпеки та захисту персональних даних при роботі з ЄДЕССБ.	1.5.2.20-12
Запровадити систему верифікації даних та відповідальність за надання недостовірної інформації.	1.5.2.20-13
Створити зручний публічний інтерфейс для пошуку та отримання інформації з ЄДЕССБ.	1.5.2.20-14
Очікувані результати Створення повної та достовірної електронної бази даних проєктної документації, що забезпечить прозорість будівельного процесу. Спрощення адміністративних процедур через автоматизацію обміну даними між державними органами. Покращення можливостей моніторингу та контролю за дотриманням будівельного законодавства.	1.5.2.20-15
1.5.2.21 Коригування проєктної документації	**1.5.2.21.**
Згідно Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", у разі внесення змін до затвердженої проєктної документації, що стосуються зміни об'ємно-планувальних, конструктивних, технологічних та інженерних рішень, застосованих матеріалів, показників енергозбереження тощо, змінена проєктна документація підлягає повторній експертизі в частині внесених змін. Частина 12 статті 31 Закону України Про регулювання містобудівної діяльності встановлює випадки потреби згоди власника спеціального майнового права на коригування проєктної документації. В частині шостій статті 36 встановлено вимоги до повідомлення про коригування проєктної документації.	1.5.2.21-1
Відповідно до Наказу Мінрегіону від 16.05.2011 № 45 "Про затвердження Порядку розроблення проєктної документації на об'єкти будівництва". коригування проєктної документації - внесення змін до затвердженого (схваленого) проєкту будівництва на підставі завдання на коригування (далі - завдання на проєктування).	1.5.2.21-2
Порядок внесення змін до проєктної документації регулюється Наказом Мінрегіону від 16.05.2011 № 45 "Про затвердження Порядку розроблення проєктної документації на об'єкти будівництва".	1.5.2.21-3
Проблематика Відсутність чіткої класифікації змін до проєктної документації за ступенем їх впливу на безпеку та функціональність об'єкта.	1.5.2.21-4
Нечіткість процедур узгодження змін між учасниками будівельного процесу (замовник, проєктувальник, підрядник, експертна організація).	1.5.2.21-5
Відсутність термінів для розгляду та затвердження змін до проєктної документації.	1.5.2.21-6
Проблема ведення обліку всіх змін до проєктної документації та забезпечення актуальності документації на всіх етапах будівництва.	1.5.2.21-7
Недосконаліть механізмів контролю за правомірністю внесених змін та їх відповідністю вихідній проєктній документації.	1.5.2.21-8
Відсутність чітких критеріїв, коли зміни вимагають повторної експертизи, а коли достатньо внутрішнього погодження.	1.5.2.21-9

Пропозиції В Кодексі класифікувати зміни до проєктної документації на категорії залежно від їх впливу: критичні, значні та незначні.	1.5.2.21-10
Встановити чітку процедуру внесення змін з визначенням ролі кожного учасника будівельного процесу.	1.5.2.21-11
Визначити терміни розгляду та погодження змін для кожної категорії.	1.5.2.21-12
Створити електронну систему ведення журналу змін до проєктної документації з автоматичним оновленням ЄДЕССБ.	1.5.2.21-13
Встановити вимоги до документування змін та їх технічного обґрунтування. Визначити критерії та процедури для повторної експертизи змін до проєктної документації.	1.5.2.21-14
Очікувані результати Прискорення процедур внесення змін до проєктної документації при збереженні контролю за безпекою будівництва. Підвищення якості документообігу та можливості відстеження всіх змін в електронному вигляді. Зменшення конфліктів між учасниками будівельного процесу через чіткість процедур.	1.5.2.21-15
1.5.3 Відповідальність в процесі розроблення проєктної документації на будівництво	**1.5.3.**
Згідно Закону України “Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності”. Генеральний проєктувальник несе відповідальність за якість проєктної документації відповідно до вимог законодавства та умов договору. Закон встановлює адміністративну відповідальність за порушення вимог законодавства у сфері містобудування, будівництва та архітектури.	1.5.3-1
Кримінальна відповідальність за порушення правил безпеки під час виконання робіт з підвищеною небезпекою передбачена статтею 272 Кримінального кодексу України. Цивільна відповідальність проєктувальника за завдані збитки внаслідок недоліків проєктної документації регулюється главою 82 Цивільного кодексу України "Підряд на виконання проєктних та пошукових робіт".	1.5.3-2
Проблематика Відсутність чіткого розмежування відповідальності між різними учасниками процесу проєктування при роботі в складі колективу проєктувальників. Недосконаліть механізмів притягнення до відповідальності за приховування дефектів проєктної документації або недобросовісне виконання проєктних робіт.	1.5.3-3
Проблема визначення розміру збитків, завданих внаслідок недоліків проєктної документації, особливо при відкладених в часі наслідках.	1.5.3-4
Відсутність ефективних механізмів відшкодування збитків потерпілим від недякісного проєктування.	1.5.3-5
Відсутність обов'язкового страхування професійної відповідальності проєктувальників для покриття можливих збитків.	1.5.3-6
Пропозиції В Кодексі чітко розмежувати відповідальність між замовником, генеральним проєктувальником, субпроєктувальниками та експертами.	1.5.3-7
Встановити градацію відповідальності залежно від класу наслідків об'єкта та характеру допущених порушень.	1.5.3-8

Створити спеціальний компенсаційний фонд для відшкодування збитків від неякісного проєктування.	1.5.3-9
Встановити обов'язкове страхування професійної відповідальності проєктувальників.	1.5.3-10
Створити спеціалізовані експертні комісії для визначення розміру збитків від неякісного проєктування.	1.5.3-11
Очікувані результати Підвищення відповідальності проєктувальників за якість своєї роботи та зменшення кількості дефектів проєктної документації. Створення ефективного механізму захисту прав замовників та третіх осіб від збитків, завданих неякісним проєктуванням. Стимулювання розвитку ринку професійного страхування в будівельній галузі.	1.5.3-12
1.5.4 Страховий фонд проєктної документації	**1.5.4**
Наразі питання страхового фонду проєктної документації законодавством не врегульоване.	1.5.4-1
Проблематика Примірники проєктної документації після спорудження об’єкту будівництва мають зберігатися у замовника та проєктанта. З скасуванням вимоги щодо погодження проєктної документації уповноваженими органами містобудування та архітектури з 2011 року державні органи влади, органи місцевого самоврядування не мають доступу до проєктної документації, розробленої приватним коштом.	1.5.4-2
З огляду на російську агресію, що призвела до руйнації великої кількості нерухомості в Україні і потребу в її реконструкції, реставрації, капітальному ремонту тощо, а також перспективи постійної напруги із сусідньою країною, існує необхідність у створенні страхового фонду документації (далі- СФД) перед прийняттям в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів категорій складності СС2-СС3.	1.5.4-3
Пропозиції В Кодексі передбачити створення страхового фонду документації, який є обов’язковим перед прийняттям в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об’єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками для найважливіших типів об’єктів, перелік типів об’єктів та перелік складових частин проєктної (робочої) документації на будівництво, яка підлягає закладенню до страхового фонду документації України має визначатися Кабінетом Міністрів України. Реквізити акта про закладення проєктної (робочої) документації до страхового фонду документації України мають включатися до акта готовності об’єкта до експлуатації, порядок видавання акта про закладення проєктної (робочої) документації до страхового фонду документації України має визначатися Міністерством юстиції України;	1.5.4-4
подання документації для створення страхового фонду документації може відбуватись через ЄДЕССБ, крім:	1.5.4-5
1) проєктної документації на будівництво, на яку поширюється дія Закону України "Про державну таємницю";	1.5.4-6
2) проєктної документації на будівництво будівель, споруд оборонного і важливого загальнодержавного значення, щодо яких проводяться заходи з планування і підготовки до технічного прикриття в особливий період, об’єктів критичної інфраструктури;	1.5.4-7
3) робочої документації на будівництво;	1.5.4-8

відомості про видавання акта про закладення до страхового фонду документації України проєктної (робочої) документації на будівництво та виконавчої документації вносяться центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері страхового фонду документації до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.	1.5.4-9
Очікуваний результат Наявність страхового фонду проєктної документації дозволить швидко і оперативно реагувати на виклики надзвичайних ситуацій та виклики воєнного стану.	1.5.4-10
1.5.5 Договірні відносини в сфері проєктування	**1.5.5.**
Договірні відносини в сфері проєктування регулюються главою 82 Цивільного кодексу України "Підряд на виконання проєктних та пошукових робіт". Згідно зі статтею 875 ЦКУ, за договором підряду на виконання проєктних робіт підрядник зобов'язується за завданням замовника розробити техніко-економічне обґрунтування, проєкт і кошторис на будівництво або реконструкцію об'єкта.	1.5.5-1
Ціноутворення на проєктні роботи регулюється Наказом Мінрегіону від 11.04.2018 № 74 "Про затвердження Методики визначення вартості проєктних робіт та експертизи проєктної документації об'єктів будівництва". Стаття 35 Закону України "Про публічні закупівлі" встановлює особливості проведення закупівель послуг з проєктування. Авторські права на проєктну документацію захищаються Законом України "Про авторське право і суміжні права".	1.5.5-2
Проблематика Відсутність типових договорів на виконання проєктних робіт, що призводить до різного тлумачення прав та обов'язків сторін.	1.5.5-3
Недосконалість методики ціноутворення на проєктні роботи, що не враховує сучасні технології проєктування та складність об'єктів.	1.5.5-4
Проблема захисту авторських прав проєктувальників при використанні їх рішень в інших проєктах.	1.5.5-5
Відсутність чіткого регулювання відносин при субпідряді проєктних робіт.	1.5.5-6
Недосконалість механізмів розрахунків за виконані проєктні роботи, особливо при поетапному фінансуванні.	1.5.5-7
Проблема визначення вартості змін до проєктної документації в процесі проєктування.	1.5.5-8
Пропозиції В Кодексі вказати необхідність розробки типових договорів на виконання проєктних робіт для різних категорій об'єктів.	1.5.5-9
Розробити сучасну методику ціноутворення на проєктні роботи з урахуванням складності об'єктів та застосування BIM-технологій.	1.5.5-10
Встановити чіткі правила використання проєктних рішень та захисту авторських прав проєктувальників. Врегулювати відносини субпідряду в проєктуванні з визначенням відповідальності всіх учасників.	1.5.5-11
Створити електронну платформу для укладання договорів на проєктування та контролю за їх виконанням.	1.5.5-12
Встановити механізми забезпечення виконання договірних зобов'язань, включаючи гарантійні забезпечення.	1.5.5-13
Очікувані результати Стандартизація договірних відносин у сфері проєктування та зменшення кількості спорів між замовниками та проєктувальниками. Створення прозорої системи ціноутворення на проєктні роботи. Покращення захисту авторських прав	1.5.5-14

проєктувальників та стимулювання інноваційних рішень у проєктуванні. Підвищення якості проєктних робіт через посилення договірної дисципліни.	

1.6. БУДІВНИЦТВО

1.6. БУДІВНИЦТВО	**1.6.**
1.6.1. Правовий статус та діяльність замовника будівництва	**1.6.1.**
Преамбула	**1.6.1-1**
Предметом цього аналітичного дослідження є правовий статус, функції, права, обов'язки та відповідальність замовника будівництва — ключової фігури будь-якого будівельного проєкту в Україні. Замовник є ініціатором, рушійною силою та, в кінцевому підсумку, бенефіціаром процесу створення об'єкта архітектури. Саме він визначає мету будівництва, забезпечує його фінансування, залучає необхідних учасників (проєктувальників, підрядників, консультантів) та несе основний тягар ризиків, пов'язаних з реалізацією проєкту. Характеристика замовника є дуалістичною: з одного боку, він є суб'єктом приватного права, що реалізує своє право на створення нової речі (власності), а з іншого — суб'єктом публічно-правових відносин, зобов'язаним дотримуватися численних імперативних норм, спрямованих на забезпечення суспільних інтересів, таких як безпека, надійність, енергоефективність, доступність та збереження культурної спадщини.	**1.6.1-2**
Правове регулювання діяльності замовника в Україні є вкрай фрагментованим, складним та суперечливим. Воно розпорошене по десятках нормативно-правових актів різної юридичної сили, від кодексів до державних будівельних норм (ДБН) та листів-роз'яснень. Ця розпорошеність створює значні перешкоди для розуміння та правозастосування, генерує корупційні ризики та підвищує вартість реалізації будівельних проєктів. Замовник змушений оперувати нормами цивільного, господарського, земельного, адміністративного та спеціального містобудівного законодавства, які часто не узгоджуються між собою. Наприклад, поняття «підряд», визначене у Цивільному кодексі, не завжди корелює з поняттям «будівельні роботи» у Законі «Про регулювання містобудівної діяльності».	**1.6.1-3**
Центральною фігурою у цьому правовому полі є «замовник», визначений у статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» як фізична чи юридична особа, яка має у власності чи користуванні одну чи декілька земельних ділянок або у власності чи управлінні будівлю/споруду і має намір щодо виконання підготовчих та/або будівельних робіт. Однак на практиці з'являються інші фігури, такі як «девелопер», «інвестор», «забудовник», правовий статус яких чітко не визначений, що породжує безліч проблем із розподілом відповідальності.	**1.6.1-4**
Функціонально шлях замовника можна розділити на кілька ключових етапів, кожен з яких регулюється окремим блоком законодавства:	**1.6.1-5**
1. Набуття прав на земельну ділянку: регулюється Земельним кодексом України та вимагає відповідності цільового призначення ділянки намірам забудови.	**1.6.1-6**
2. Отримання вихідних даних для проєктування: зокрема, містобудівних умов та обмежень (МУО), що регулюється Законом «Про регулювання містобудівної діяльності».	**1.6.1-7**
3. Організація проєктування та експертизи: регулюється Законами «Про архітектурну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності» та ДБН.	**1.6.1-8**

4. Залучення фінансування: регулюється Цивільним кодексом, Законами «Про інвестиційну діяльність», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», а з 2022 року — Законом «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».	1.6.1-9
5. Виконання будівельних робіт: укладення договорів підряду (Цивільний та Господарський кодекси (***прим.*** — Господарський кодекс втратив силу 28.02.2025 року в зв’язку із прийняттям Закону України “Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб" від 09.01.2025 № 4196-IX), здійснення технічного та авторського нагляду.	1.6.1-10
6. Прийняття об'єкта в експлуатацію та реєстрація права власності.	1.6.1-11
Кожен із цих етапів супроводжується власним набором процедур, документів та потенційних проблем. Комплексність цього процесу вимагає від замовника не лише значних фінансових ресурсів, а й глибоких спеціальних знань, що на практиці призводить до залучення професійних управлінців — девелоперів та інженерів-консультантів, статус яких, як буде показано далі, залишається юридично невизначеним.	1.6.1-12
Основою для правового регулювання в цій сфері наразі є:	1.6.1-13
Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV.	1.6.1-14
Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV (незабаром втратить чинність).	1.6.1-15
Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III.	1.6.1-16
Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI.	1.6.1-17
Закон України «Про архітектурну діяльність» від 20.05.1999 № 687-XIV.	1.6.1-18
Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-XII.	1.6.1-19
Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 № 978-IV.	1.6.1-20
Закон України «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 № 2518-IX.	1.6.1-21
Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» від 1 серпня 2005 р. № 668	1.6.1-22
Проблематика Законодавче регулювання статусу та діяльності замовника будівництва в Україні є джерелом численних системних проблем, які гальмують розвиток галузі, створюють корупційні ризики та знижують інвестиційну привабливість. Уникаючи проблематики, безпосередньо пов'язаної з органами архітектурно-будівельного контролю, зосередимось на фундаментальних вадах правового регулювання на етапах, що передують та супроводжують будівництво.	1.6.1-23

1. Концептуальна невизначеність та термінологічний хаос: «Замовник», «Забудовник», «Девелопер», «Інвестор»	***1.6.1-24***
Фундаментальна проблема полягає у відсутності чіткого законодавчого розмежування ключових суб'єктів будівельної діяльності.	**1.6.1-25**
Закон «Про регулювання містобудівної діяльності» та «Про архітектурну діяльність» оперують терміном «замовник» як особою, що має речове право на земельну ділянку. Водночас у побутовому та бізнес-вжитку домінує термін «забудовник». Новий Закон «Про гарантування речових прав...» № 2518-IX вводить та робить центральною фігурою «девелопера», визначаючи його як юридичну особу, що на професійній основі організовує реалізацію проєкту. Цивільний та Господарський кодекси використовують термін «замовник», а Закон «Про інвестиційну діяльність» — «інвестор».	**1.6.1-26**
Ця термінологічна плутанина не є суто академічною. Вона створює практичні проблеми з розподілом прав, обов'язків та, що найважливіше, відповідальності. Наприклад, юридично замовником будівництва багатоквартирного будинку може бути маловідоме ТОВ, яке є власником чи орендарем землі. Проте всю фактичну діяльність — маркетинг, продаж, залучення фінансування, управління будівництвом — здійснює велика девелоперська компанія з відомим брендом. У разі виникнення проблем (порушення термінів, фінансові труднощі, будівельні ефекти), кінцеві покупці квартир (інвестори) стикаються з проблемою: до кого пред'являти претензії? Формально-юридично відповідальність несе «замовник», який може не мати жодних активів, окрім прав на землю під недобудовою. Девелопер, чиє ім'я фігурувало в рекламі, юридично може бути лише консультантом або агентом замовника і не нести прямої відповідальності перед покупцями. Закон № 2518-IX намагається вирішити цю проблему для житлового будівництва, прив'язуючи відповідальність до девелопера, але він не поширюється на комерційну нерухомість і не вирішує проблему на концептуальному рівні.	**1.6.1-27**
Крім того, законодавство не містить чіткого механізму передачі функцій замовника. Хоча на практиці широко використовується модель, коли власник землі (номінальний замовник) укладає з девелопером договір про реалізацію проєкту (девелоперський договір), цей договір окремо не врегульований у Цивільному кодексі. Його правова природа є сумішшю доручення, комісії, надання послуг та управління майном. Це породжує величезні ризики:	**1.6.1-28**
- Який обсяг повноважень може передати замовник девелоперу?	**1.6.1-29**
- Чи може девелопер від імені замовника підписувати договори підряду, отримувати дозвільну документацію?	**1.6.1-303**
- Як розподіляється відповідальність перед третіми особами (підрядниками, покупцями, органами влади) між замовником та девелопером? За замовчуванням, відповідальним залишається замовник, що не відповідає економічній суті відносин	**1.6.1-31**
Судова практика щодо таких договорів є вкрай суперечливою, що робить цей інструмент юридично ризикованим.	**1.6.1-32**
2. Проблеми при реалізації проєктів будівництва за рахунок публічних коштів	**1.6.1-33**

Статус замовника будівництва при використанні публічних (державних або комунальних) коштів є прямим і майже не реформованим спадком радянської системи управління капітальним будівництвом (УКБ). В основі цієї моделі лежить ідея відокремлення функції «замовника» від кінцевого балансоутримувача та експлуатанта об'єкта. Як правило, спеціалізовані державні або комунальні підприємства чи установи (департаменти капітального будівництва, комунальні підприємства тощо) виступають у ролі професійного замовника для всіх бюджетних проєктів — від будівництва шкіл та лікарень до ремонту доріг. Вони акумулюють бюджетні кошти, проводять тендери, укладають договори з проєктувальниками та підрядниками, здійснюють технічний нагляд і приймають об'єкти в експлуатацію, після чого передають їх на баланс відповідним установам (наприклад, управлінню освіти чи охорони здоров'я). Ця структура була логічною в умовах планової економіки, де держава була єдиним власником та інвестором, але в сучасних ринкових умовах вона виглядає як анахронізм.	
Ця успадкована система несе в собі всі фундаментальні вади радянського підходу. По-перше, у такого замовника відсутня реальна економічна мотивація до ефективності, оптимізації витрат та досягнення найвищої якості. Його головне завдання — формально дотриматися процедур та «освоїти» виділений бюджет у межах заздалегідь затвердженого кошторису, який часто є роздутим. По-друге, виникає розрив відповідальності: УКБ відповідає за процес будівництва, а кінцевий користувач (школа, лікарня) не має реальних важелів впливу на проєктні рішення та якість робіт, проте змушений у майбутньому нести всі витрати на утримання та ремонт неякісно збудованого об'єкта. Ця система створює ідеальне середовище для корупції, оскільки розпорядник бюджетних коштів не ризикує власними активами і часто діє в інтересах підрядника, а не територіальної громади.	**1.6.1-34**
У підсумку, такий статус-кво вступає у фундаментальний конфлікт із принципами сучасного публічного управління та ринкової економіки. Законодавство про публічні закупівлі вимагає максимальної економії та ефективності, проте сама структура замовника у сфері публічного будівництва спонукає до протилежного. Замість того, щоб бути гнучким та ефективним менеджером проєкту, що діє в інтересах платників податків, державний чи комунальний замовник перетворюється на громіздку бюрократичну надбудову. Він є посередником, що уповільнює процеси, збільшує адміністративні витрати та консервує неефективні підходи до ціноутворення та управління. А обмеження у фінансових ресурсах не дозволяє залучити висококваліфікованих фахівців до роботи таких замовників.	**1.6.1-35**
3. Проблеми з визначенням правового статусу інженера-консультанта Сучасне будівництво, особливо за міжнародними стандартами (наприклад, контракти FIDIC), неможливе без інженера-консультанта — незалежного професіонала, що діє від імені замовника, контролює якість, терміни, вартість та вирішує спори. В українському законодавстві фігура інженера-консультанта згадується побіжно. Наприклад, у Законі України «Про архітектурну діяльність» надано визначення інжиніринговій діяльності, як діяльності з надання послуг інженерного та технічного характеру, до яких належать проведення попередніх техніко-економічних обґрунтувань і досліджень, експертизи проєкту, розробка програм фінансування будівництва, організація виготовлення проєктної документації, проведення конкурсів і торгів, укладання договорів підряду,	**1.6.1-36**

координація діяльності всіх учасників будівництва, а також здійснення технічного нагляду за будівництвом об'єкта архітектури та консультації економічного, фінансового або іншого характеру. Його правовий статус, повноваження та відповідальність не визначені. Більш детально про роль інженера консультанта зазначається у постанові Кабінету Міністрів від 28 грудня 2016 р. № 1065 Про затвердження єдиних вимог щодо проєктування, нового будівництва, реконструкції та капітального ремонту автомобільних доріг загального користування. Але подальшого розвитку правового регулювання в цьому напрямку немає. Цивільний та Господарський кодекси не знають такої сторони у договорі підряду. Як наслідок, повноваження інженера-консультанта є похідними від повноважень замовника і базуються виключно на договірних відносинах з ним. Його рішення та приписи не є обов'язковими для підрядника, якщо це прямо не передбачено у тристоронньому договорі, що є рідкістю. Він не може, наприклад, самостійно приймати проміжні роботи чи давати обов'язкові до виконання вказівки, як це передбачено у контрактах FIDIC. Це нівелює саму суть його ролі як незалежного арбітра та контролера на будмайданчику і перетворює його на звичайного радника замовника.	
4. Проблеми фінансування та захисту кінцевих інвесторів (покупців) Проблеми фінансування за рахунок власних та позикових банківських коштів замовника в Україні є фундаментальними та відображають загальний стан економіки. Використання виключно власних коштів, хоч і здається найнадійнішим, на практиці є вкрай ризикованим та неефективним для масштабних проєктів. Високий рівень інфляції та валютна нестабільність знецінюють накопичений капітал, що робить довгострокове планування майже неможливим, а кінцева вартість будівництва може значно перевищити початкові розрахунки. Залучення банківського кредитування, яке є нормою для девелопменту в розвинених країнах, в Україні ускладнене через надвисокі відсоткові ставки, що роблять більшість проєктів нерентабельними. Крім того, банки висувають жорсткі вимоги до застави, часто вимагаючи забезпечення, що значно перевищує суму кредиту, і неохоче приймають як заставу сам майбутній об'єкт будівництва. Короткі терміни кредитування та бюрократична неповороткість банків у погодженні проєктного фінансування створюють додаткові перешкоди, змушуючи замовників шукати альтернативні, хоч і більш ризиковані, джерела коштів.	**1.6.1-37**
Найбільш поширеною моделлю фінансування житлового будівництва є залучення коштів фізичних та юридичних осіб — майбутніх власників нерухомості. Ця система, хоч і дозволяє девелоперу розпочинати проєкти з мінімальним власним капіталом, створює ризики. Весь грошовий потік проєкту прив'язаний до темпів продажів, які чутливо реагують на будь-які економічні чи соціальні потрясіння. Будь-яке зниження попиту може миттєво зупинити надходження коштів, що призводить до зупинки будівництва та створює «будівельну піраміду», де добудова об'єкта залежить від залучення все нових інвесторів.	**1.6.1-38**
Фінансування будівництва за публічні кошти має свою, не менш гостру, специфіку проблем. Ключовою вадою тут є система бюджетного планування та казначейського обслуговування. Замовник (як правило, комунальне УКБ) стикається з так званим «рваним фінансуванням», коли кошти на проєкт виділяються не єдиним пулом, а частинами, прив'язаними до бюджетних періодів (рік, квартал). Це призводить до регулярних зупинок будівництва в очікуванні	**1.6.1-39**

наступного траншу, що збільшує вартість через необхідність консервації об'єкта та руйнування вже збудованого. Навіть за наявності виділених асигнувань, платежі підрядникам можуть затримуватися Державною казначейською службою на тижні та місяці. Крім того, замовник жорстко прив'язаний до кошторисної вартості, затвердженої на початку проєкту. В умовах інфляції ринкові ціни на матеріали та роботи зростають, але процедура коригування та повторної експертизи кошторису є настільки довгою і складною, що робить неможливою оперативну реакцію на зміни ринку, змушуючи підрядників або заморожувати роботи, або економити на якості.	
Опис можливих шляхів вирішення проблем	**1.6.1-40**
1. Кодифікація та чітке визначення суб'єктного складу:	***1.6.1-41***
У новому кодифікованому акті необхідно чітко визначити та розмежувати правовий статус усіх ключових учасників. Наприклад чітко надати визначення учасникам будівництва:	**1.6.1-42**
- Замовник: визначити як власника (користувача) землі або власника об'єкта нерухомості (у разі реконструкції), який є ініціатором проєкту та кінцевим набувачем права власності на створений об'єкт.	**1.6.1-43**
- Девелопер: визначити як суб'єкта підприємницької діяльності, який на професійній основі здійснює організацію та супровід реалізації будівельного проєкту за дорученням замовника або на підставі набутих прав на проєкт. Встановити кваліфікаційні вимоги до девелоперів (досвід, фінансова спроможність, відсутність порушень), особливо у сфері житлового будівництва.	**1.6.1-44**
- Інвестор: визначити як особу, що вкладає власні кошти в об'єкт будівництва з метою отримання прибутку або набуття права власності, без участі в управлінні проєктом. При цьому прибуток може бути не тільки у грошовій формі, а у формі суспільних благ (постійне місце проживання, набуття прав на нерухоме майно тощо.	**1.6.1-45**
Крім того, необхідно легалізувати девелоперський договір як окремий вид договору в Цивільному або містобудівному кодексі. Чітко прописати його істотні умови, предмет, права та обов'язки сторін, а головне — механізм розподілу відповідальності між замовником та девелопером перед третіми особами. Це дозволить вивести з тіні фактичні відносини та захистити всіх учасників.	**1.6.1-46**
2. Реформування діяльності замовника Першочерговим кроком у вирішенні проблем є докорінна реформа самої інституції "публічного замовника", що передбачає відмову від застарілої радянської моделі УКБ (управління капітального будівництва). Замість утримання громіздких комунальних підприємств, що є монопольними замовниками, слід перейти до гнучкої системи. Для невеликих та типових проєктів функції замовника варто передавати безпосередньо кінцевому балансоутримувачу (наприклад, дирекції школи чи головному лікарю лікарні), надавши їм право залучати на договірній основі сертифікованих інженерів та менеджерів проєктів. Для великих, складних інфраструктурних об'єктів необхідно впровадити практику залучення на відкритих та прозорих конкурсах професійних приватних компаній з управління проєктами. Таким чином, роль держави та громади трансформується від неефективного	**1.6.1-47**

прямого виконавця до компетентного контролера, що встановлює завдання, визначає бюджет та приймає кінцевий результат, довіряючи операційне управління фахівцям, мотивованим на якість та ефективність.	
Другим ключовим напрямом є впровадження в публічне будівництво найкращих світових практик та сучасних інструментів управління. Необхідно законодавчо закріпити обов'язкове залучення незалежного інженера-консультанта для всіх значних бюджетних будівництв, обравши його через систему закупівель. Відповідно, треба імплементувати в законодавство статус інженера-консультанта, наділивши його повноваженнями, що відповідають міжнародній практиці (FIDIC) і внести зміни до Цивільного кодексу, які б визнавали інженера-консультанта як самостійного учасника відносин підряду, чиї рішення (в межах договору) є обов'язковими для підрядника. Крім того, необхідно розробити окреме нормативно-правове регулювання діяльності інженера-консультанта за аналогією з регулюванням порядку виконання авторського та технічного нагляду.	**1.6.1-47**
Також, слід відійти від жорсткої системи "проєктування-тендер-будівництво" на користь більш гнучких моделей контрактів, таких як "Design-Build" (проєктування та будівництво "під ключ" одним виконавцем), що стимулює інновації та оптимізує витрати. При цьому такий підхід можу бути використаний для об’єктів СС1 та СС2. Для складних та важливих об’єктів бажано використовувати традиційну процедуру для забезпечення економічної незалежності архітектора, яка забезпечує вищу якість. Повна інтеграція всіх процесів — від планування до оплати — в єдину цифрову екосистему на базі ЄДЕССБ та ProZorro забезпечить максимальну прозорість та підзвітність, мінімізуючи корупційні ризики та неефективне використання коштів платників податків.	**1.6.1-48**
3. Нові підходи у фінансуванні будівництва.	***1.6.1-49***
Для вирішення проблем фінансування за власні та банківські кошти необхідний комплексний підхід, що поєднує макроекономічну стабілізацію та спеціалізовані фінансові інструменти. Ключовим напрямом має стати розробка державних програм підтримки, аналогічних до іпотечної програми «єОселя», але орієнтованих на забудовників. Це можуть бути програми субсидування відсоткової ставки за кредитами для проєктів, що мають соціальне чи економічне значення (доступне житло, індустріальні парки, логістичні центри). Одночасно необхідно розвивати ринок небанківського фінансування шляхом впровадження будівельних облігацій з державними гарантіями та створення сприятливого податкового режиму для інвестиційних фондів. Це дозволить залучати в галузь «довгі» гроші пенсійних та страхових фондів. Також вкрай важливо вдосконалити законодавство про заставу, чітко визначивши механізм використання майбутнього об’єкта нерухомості та спеціальних майнових прав на нього як повноцінного та ліквідного забезпечення, що знизить ризики для банків і зменшить їхні вимоги до додаткового забезпечення.	**1.6.1-50**
У сфері залучення коштів від покупців нерухомості потрібно перейти від моделі прямого фінансування забудовника до більш безпечних механізмів, що захищають інвесторів, не паралізуючи при цьому діяльність замовника. Найбільш ефективним рішенням є впровадження обов'язкових ескроу-рахунків (рахунків умовного зберігання). За цією моделлю, кошти покупців надходять не безпосередньо забудовнику, а на спеціальний рахунок у банку. Банк, у свою чергу, перераховує	**1.6.1-51**

гроші замовнику поетапно, лише після отримання підтвердження від незалежного інженера-консультанта про виконання відповідного етапу будівництва. Це гарантує, що кошти інвесторів використовуються виключно за цільовим призначенням. Такий підхід робить проєкт прозорим і значно привабливішим для паралельного банківського фінансування, що дозволяє замовнику покривати касові розриви і не залежати критично від темпів продажів. Цей гібридний механізм (ескроу + кредит) забезпечує стабільність проєкту та захищає всіх його учасників.	
Для кардинального вирішення проблем із фінансуванням за публічні кошти необхідно відмовитися від застарілої радянської практики порічного планування на користь сучасного проєктного підходу. Для капіталомістких об'єктів з тривалим циклом будівництва слід запровадити багаторічне бюджетне фінансування, коли вся необхідна сума резервується за проєктом на весь термін його реалізації, унеможливлюючи зупинки робіт через відсутність коштів у наступному бюджетному році. Окрім цього, потрібно надати органам місцевого самоврядування реальні інструменти для залучення капіталу, зокрема через випуск муніципальних інфраструктурних облігацій і удосконалити механізми для приватних компаній. Це дозволить громадам мобілізувати одразу всю необхідну суму на ринку та уникнути залежності від нерегулярних субвенцій та затримок казначейства. Нарешті, слід реформувати систему ціноутворення, перейшовши від жорстких кошторисів до гнучких типів контрактів, які передбачають механізми коригування ціни відповідно до офіційних індексів інфляції в будівництві, що забезпечить справедливу оплату підряднику та запобігатиме зупинці робіт чи втраті якості.	**1.6.1-52**
Очікуваний результат Впровадження запропонованих змін призведе до значних позитивних наслідків для всіх сфер суспільного та економічного життя.	**1.6.1-53**
Для сфери життєдіяльності населення в цілому: - Громадяни отримуватимуть більш безпечні та якісні будівлі завдяки посиленню контролю на етапі проєктування та імплементації ролі інженера-консультанта.	**1.6.1-54**
- Підвищиться рівень захисту інвестицій громадян у житло через прозорість статусів забудовників та збалансовані механізми гарантій.	**1.6.1-55**
Для бізнесу: - Будівельний ринок стане більш передбачуваним та прозорим, що зменшить ризики для інвесторів та девелоперів	**1.6.1-56**
- Скоротяться строки реалізації проєктів за рахунок усунення процедурних колізій та синхронізації кадастрів.	**1.6.1-57**
- З'являться чіткі та зрозумілі "правила гри", що сприятиме залученню іноземних інвестицій та технологій у будівельну галузь.	**1.6.1-58**
Для економічного розвитку: - Зниження адміністративних та корупційних бар'єрів зменшить собівартість будівництва, що може позитивно вплинути на ціни на нерухомість.	**1.6.1-59**

- Стимулювання будівельної галузі матиме мультиплікативний ефект для суміжних секторів економіки (виробництво будматеріалів, транспорт, сфера послуг).	**1.6.1-60**
- Створення стабільного правового поля для девелопменту є ключовою передумовою для масштабної післявоєнної відбудови України.	**1.6.1-61**
Для соціального розвитку: - Прозорі процедури полегшать реалізацію проєктів соціальної інфраструктури (шкіл, лікарень, дитячих садків), у тому числі на засадах державно-приватного партнерства.	**1.6.1-62**
Для розширення можливостей публічного сектору: - Органи місцевого самоврядування отримають дієві та прозорі інструменти для управління розвитком територій та залучення відповідальних інвесторів.	**1.6.1-63**
1.6.2. Дозвільні процедури. Отримання права на виконання будівельних робіт	**1.6.2.**
Предметом регулювання законодавства з цього питання є суспільні відносини, що виникають у процесі набуття суб'єктами містобудування права на виконання будівельних робіт. Це право є ключовим елементом у легітимації будівельної діяльності, забезпечуючи перехід від намірів та проєктних рішень до безпосередньої фізичної реалізації об'єктів будівництва. Його належне нормативне врегулювання має стратегічне значення для забезпечення збалансованого розвитку територій, безпеки збудованих об'єктів, захисту прав та інтересів фізичних і юридичних осіб, а також для формування сприятливого інвестиційного клімату в країні. Ці процедури мають на меті перевірку відповідності намірів забудови затвердженій містобудівній документації, вимогам пам’яткоохоронного, екологічного законодавства, будівельних норм, стандартів і правил, а також забезпечення контролю за дотриманням будівельних робіт затвердженій проєктній документації.	**1.6.2-1**
В Україні функціонує дворівнева система набуття права на виконання будівельних робіт, диференційована залежно від категорії складності (класу наслідків) об'єкта. Перший рівень – це принцип повідомлення для об'єктів, що будуються на підставі будівельного паспорта, схем намірів забудови та об'єктів з незначними наслідками (СС1), що передбачає подання замовником повідомлення про початок робіт до органу державного архітектурно-будівельного контролю. Другий рівень – дозвільний принцип для об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, де замовник зобов'язаний отримати дозвіл.	**1.6.2-2**
Не дивлячись на те, що у Законі про регулювання містобудівної діяльності вказано, що процедури в сфері містобудування мають виконуватися у відповідності до Закону України Про адміністративну процедуру, відповідні норми в містобудівне законодавство не імплементовані.	**1.6.2-3**
Регулювання цього етапу впливає на тривалість інвестиційного циклу, час та вартість проєктів, а також привабливість ринку. Надмірна зарегульованість, непрозорість, тривалі строки та корупційні ризики є бар'єрами для розвитку галузі. Навпаки, чіткі, спрощені та цифровізовані процедури сприяють прискоренню будівництва та ефективності використання ресурсів. Важливим кроком стала цифровізація через Єдину державну електронну систему у сфері будівництва (ЄДЕССБ), покликану забезпечити прозорість та мінімізувати людський фактор.	

Проте ефективність її функціонування та інтеграція з іншими реєстрами залишаються актуальними питаннями.	
Основою для правового регулювання в цій сфері наразі є:	1.6.2-4
– Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності";	1.6.2-5
– Закон України «Про охорону культурної спадщини»;	1.6.2-6
– Постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 № 466 року "Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт";	1.6.2-7
– постанова Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 406 «Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію»;	1.6.2-8
– постанова Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва».	1.6.2-9
Проблематика Чинне законодавство України, що регулює отримання права на виконання будівельних робіт, попри реформи та цифровізацію через ЄДЕССБ, містить суттєві проблеми, які перешкоджають ефективному функціонуванню будівельної галузі, сприяють корупції та знижують інвестиційну привабливість.	1.6.2-10
- Надмірна зарегульованість, складність та непрозорість процедур, особливо для об'єктів СС2 та СС3:	1.6.2-11
Хоча стаття 37 Закону "Про регулювання містобудівної діяльності" (далі - Закон) та положення постанови КМУ № 466 встановлюють перелік документів для отримання дозволу, на практиці він може бути невичерпним через необхідність отримання численних додаткових документів та погоджень. Кожен етап має свої процедурні складнощі, що призводить до значної тривалості дозвільного циклу. Нечіткість вимог до проєктної документації для експертизи може затягувати отримання експертного звіту, обов'язкового для СС2/СС3 згідно зі статтею 31 Закону. Багато положень ДБН допускають подвійне тлумачення, створюючи підґрунтя для суб'єктивної оцінки посадовцями ДАБК ***(тут і далі ДАБК розуміється як діяльність з державного архітектурно-будівельного контролю, а не установа)*** та експертними організаціями. Відсутність однозначних критеріїв оцінки проєктних рішень не дає забудовнику впевненості в позитивному результаті, наприклад, при оцінці відповідності "архітектурно-планувальних рішень" вимогам МУО. Процедура отримання дозволу може бути надмірно обтяжливою навіть для деяких об'єктів СС2, які не є унікальними чи складними, вимагаючи повного обсягу процедур, аналогічних СС3.	1.6.2-12
- ***Високі корупційні ризики:***	*1.6.2-13*
Стаття 37 Закону встановлює вичерпний перелік підстав для відмови у видачі дозволу, але формулювання деяких підстав (наприклад, "невідповідність поданих документів вимогам законодавства") залишають простір для дискреції посадовців.	1.6.2-14
Це може використовуватися для штучного затягування процесу або вимагання неправомірної вигоди. Хоча стаття 37 Закону встановлює десятиденний строк для видачі дозволу, він може порушуватися через формальні зауваження. Непрозорість внутрішніх процесів в органах ДАБК та не завжди повне відображення етапів розгляду в ЄДЕССБ створюють атмосферу невизначеності.	1.6.2-15
- ***Тривалість дозвільних процедур:***	1.6.2-16

Технічні збої, недоступність ЄДЕССБ, помилки при передачі даних та незадовільна якість інформації в системі можуть призводити до затримок. Якщо ДАБК знаходить недоліки (навіть при позитивному експертному висновку), забудовник змушений виправляти документи та подавати їх повторно, що значно розтягує термін.	**1.6.2-17**
- ***Проблеми функціонування ЄДЕССБ:***	**1.6.2-18**
Система періодично стикається з технічними проблемами. Інтеграція з іншими держреєстрами (ДЗК, Реєстр речових прав, ЄДР) є неповною, що вимагає ручного введення інформації та не виключає помилок, наприклад, автоматична верифікація права на землю не завжди коректна. Інтерфейс системи може бути складним для деяких користувачів, призводячи до помилок. "Людський фактор" залишається, оскільки рішення приймають посадовці, які можуть по-різному інтерпретувати дані. Відсутність раціонального і ефективного "машинного" контролю залишає простір для суб'єктивізму. Іноді, попри електронну подачу, вимагаються паперові копії, що нівелює переваги системи.	**1.6.2-19**
- Недоліки на етапах, що передують отриманню права на виконання будівельних робіт:	**1.6.2-20**
Для об'єктів СС2 та СС3 обов'язковою є експертиза проєкту (стаття 31 Закону). Існують питання щодо незалежності експертних організацій, якості експертизи та відповідальності експертів. Трапляються випадки формальної експертизи або необґрунтованих зауважень. Залишається відкритим питання, чи мають органи ДАБК право не приймати позитивний висновок експертизи. Правильне визначення класу наслідків (СС1, СС2, СС3) згідно з ДСТУ 8855:2019 є критичним, оскільки від нього залежить дозвільна процедура. Помилки у визначенні класу можуть призвести до визнання будівництва незаконним. Розрахунок класу, особливо для комплексних об'єктів, складний і допускає різні трактування.	**1.6.2-21**
- ***Недостатня ефективність ДАБК на етапі видачі дозволів:***	**1.6.2-21**
Часто перевірка документів є формальною, без глибокого аналізу змісту. Практика застосування законодавства різними органами ДАБК відрізняється, створюючи непередбачуваність. Нестача кваліфікованих кадрів, низька мотивація та плинність персоналу в ДАБК негативно впливають на якість та оперативність розгляду документів.	**1.6.2-22**
- ***Проблеми з відповідальністю учасників процесу:***	**1.6.2-23**
Хоча статті 36 та 37 Закону передбачають відповідальність замовника за достовірність даних, механізми притягнення до реальної відповідальності (особливо за свідомо неправдиві відомості) є недостатньо ефективними. Механізми відповідальності посадових осіб ДАБК за неправомірні дії слабкі та рідко застосовуються.	
- ***Неузгодженість та прогалини в законодавстві:***	**1.6.2-24**
Існують колізії між нормами Закону "Про регулювання містобудівної діяльності" та іншими законами (Земельний кодекс, Закон "Про охорону культурної спадщини", екологічне законодавство). Наприклад, вимоги щодо погоджень від органів охорони культурної спадщини нечітко інтегровані в загальну процедуру. Часті зміни законодавства не сприяють стабільності. Численні поправки часто мають фрагментарний характер. Фрагментарність регулювання ускладнює цілісне сприйняття правових вимог. Вирішення цих проблем потребує комплексного перегляду підходів, що має знайти відображення у ***Кодексі.***	**1.6.2-25**
Пропозиції	**1.6.2-26**

Для створення ефективної, прозорої системи отримання права на виконання будівельних робіт пропонуються наступні шляхи:	
- Радикальна оптимізація та диференціація процедур:	**1.6.2-27**
Поглибити диференціацію залежно від класу наслідків та функціонального призначення: для СС1 та індивідуального житлового будівництва – максимальне збереження та розширення повідомного принципу. При цьому у органу місцевого самоврядування має бути право відреагувати на таке повідомлення. Відповідальність за достовірність даних покласти на замовника та сертифікованого проєктувальника/архітектора. Для СС2 – впровадити дворівневу систему: для стандартних/менш складних об'єктів – розширений повідомний принцип (декларації) з поданням проєкту та позитивного звіту експертизи, з автоматичною або максимально швидкою реєстрацією; для складних/унікальних/небезпечних об'єктів СС2 – зберегти дозвільний принцип, але зі скороченим переліком документів та строками. Для СС3 – зберегти дозвільний принцип з ретельною перевіркою та комплексною експертизою, але з максимально чіткою процедурою та строками.	**1.6.2-28**
Переглянути та скоротити перелік документів для отримання дозволу (документи, які існують в реєстрах органів державної влади та місцевого самоврядування не мають вимагатися у заявника), залишивши лише необхідні для підтвердження безпеки та відповідності, максимально використовуючи дані з держреєстрів через ЄДЕССБ. Розглянути можливість надання дозволу на окремий етап будівництва або на певний час, з поновленням після перевірки. Частково зазначені проблеми вирішуються імплементуванням положень Закону України «Про адміністративну процедуру» від 17 лютого 2022 року № 2073-IX до процедур у містоубдуванні.	**1.6.2-29**
- ***Максимальна цифровізація та інтелектуалізація ЄДЕССБ:***	**1.6.2-30**
Встановити систему суцільного машинного контролю за достовірністю поданих документів встановленим вимогам і правилам. В разі виявлення шляхом машинного моніторингу аномальних відхилень, такий запит надається на розгляд комісії. Без наявності аномальних відхилень, виявлених машиною, передача документів на розгляд комісії забороняється.	**1.6.2-31**
Забезпечити 100% електронний документообіг. Законодавчо закріпити пріоритет електронних документів в ЄДЕССБ. Забезпечити глибоку інтеграцію ЄДЕССБ з усіма суміжними держреєстрами (ДЗК, Реєстр речових прав, ЄДРПОУ, реєстри сертифікованих осіб, ліцензій) для автоматичного обміну даними та перевірки інформації. Впровадити "розумні" форми та автоматизовані перевірки повноти та логічної узгодженості даних в ЄДЕССБ, з перспективою перевірки окремих параметрів проєктних рішень (наприклад, через BIM-інтеграцію). Створити єдине цифрове відображення об’єкта будівництва для всіх учасників. Гарантувати стабільність, безпеку та прозорість роботи ЄДЕССБ, забезпечивши належне фінансування та публічний модуль для відстеження стану заяв.	**1.6.2-32**
- ***Підвищення прозорості та мінімізація корупційних ризиків:***	**1.6.2-33**
Сформулювати вичерпний та однозначний перелік підстав для відмови у видачі дозволу/реєстрації повідомлення, щоб унеможливити суб'єктивне трактування. Кожна відмова має містити чітке посилання на порушену норму та рекомендації щодо усунення недоліків. Публікувати всі рішення та обґрунтування в ЄДЕССБ для громадського контролю. Встановити чіткі механізми персональної відповідальності посадових осіб ДАБК за неправомірні дії або бездіяльність.	**1.6.2-34**
- Реформування системи ДАБК на етапі надання права на будівництво:	**1.6.2-35**

Перейти від тотального контролю до ризик-орієнтованого підходу, фокусуючись на об'єктах підвищеного ризику (СС3 та складні СС2). Стандартизувати процедури розгляду документів в усіх органах ДАБК через методичні рекомендації, навчання та контроль з боку ДАБК.	1.6.2-36
- ***Чітке визначення відповідальності всіх учасників:***	1.6.2-37
Посилити відповідальність проєктувальників, експертних організацій, будівельних організацій та виконробів за відповідність проєктних рішень вимогам законодавства. Запровадити дієві санкції для замовників за подання недостовірних відомостей або виконання робіт без належно оформленого права.	1.6.2-38
Як захід відповідальності, для усіх без винятку учасників 1) штрафи одночасно з 2) припиненням права на професію, 3) застереженням про протиправність допущеного порушення, 4) тимчасовим обмеженням права на здійснення фахової діяльності, 5) тимчасовим обмеженням прав на доступ до реєстрів.	1.6.2-39
- ***Забезпечення ефективного механізму оскарження:***	1.6.2-40
Створити швидкий, доступний та ефективний механізм адміністративного та судового оскарження рішень ДАБК, можливо, зі спеціалізованою апеляційною комісією, з можливістю подання скарг через ЄЕДССБ.	1.6.2-41
Передбачити створення комісій з розгляду скарг із залученням представників професійної спільноти.	1.6.2-42
- ***Забезпечення спрощеної процедури для встановлення елементів безбар'єрного доступу до будівель та споруд.*** Зберегти існуючий механізм спрощеної процедури встановлення елементів розумного дизайну, пандусів, підйомників тощо для забезпечення безбар'єрного доступу до об'єктів нерухомості.	1.6.2-43
Очікуваний результат Впровадження запропонованих змін до процедури отримання права на виконання будівельних робіт матиме комплексний позитивний вплив.	1.6.2-44
Для сфери життєдіяльності населення в цілому:	1.6.2-45
– підвищиться безпека та якість збудованих об'єктів, зменшуючи ризики для життя та здоров'я громадян.	1.6.2-46
– прискориться поява нової житлової, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, покращуючи якість життя.	1.6.2-47
– покращиться естетичний вигляд населених пунктів та збережеться культурна спадщина завдяки відповідності проєктів містобудівній документації.	1.6.2-48
– зменшиться кількість незаконних забудов через прозорі та доступні процедури отримання дозволів.	1.6.2-49
– підвищиться рівень довіри суспільства до будівельної галузі та органів влади.	1.6.2-50
Для бізнесу (в широкому розумінні терміну):	1.6.2-51
– скоротяться часові та фінансові витрати на отримання права на будівництво.	1.6.2-52
– підвищиться передбачуваність та знизяться інвестиційні ризики для бізнесу.	1.6.2-53

– створяться рівні конкурентні умови, усуваючи можливості для "ручного" управління.	1.6.2-54
– стимулюватиметься інвестиційна активність через зменшення адміністративних бар'єрів.	1.6.2-55
Для економічного розвитку (з фінансуванням включно):	1.6.2-56
– зростуть обсяги будівельних робіт та ВВП через мультиплікативний ефект.	1.6.2-57
– залучатимуться прямі іноземні інвестиції завдяки покращенню інвестиційного клімату.	1.6.2-58
– створюватимуться нові робочі місця у будівництві та суміжних галузях	1.6.2-59
Для соціального розвитку (в широкому розумінні):	1.6.2-60
– прискориться вирішення житлової проблеми та покращаться житлові умови населення;	1.6.2-61
– покращиться доступ до освітніх, медичних та культурних послуг через швидке будівництво інфраструктури;	1.6.2-62
– зменшиться соціальна напруга завдяки створенню робочих місць та покращенню якості життя;	1.6.2-63
– формуватиметься відповідальне ставлення до міського середовища через залучення громадськості.	1.6.2-64
Для розширення можливостей для публічного сектору:	1.6.2-65
– підвищиться ефективність державного управління у сфері містобудування;	1.6.2-66
– покращиться якість містобудівного планування завдяки достовірним даним з ЄДЕССБ;	1.6.2-67
– зменшиться корупція в органах влади через мінімізацію людського фактору;	1.6.2-68
– сприятиме цифровій трансформації держави через розвиток ЄДЕССБ;	1.6.2-69
– відбудеться адаптація до стандартів ЄС, полегшуючи інтеграцію українського бізнесу.	1.6.2-70
1.6.3. Підготовчі роботи в будівництві	1.6.3.
Предметом регулювання цього розділу є комплекс суспільних відносин, що виникають у процесі планування, організації та виконання підготовчих робіт, які передують безпосередньому зведенню об’єктів будівництва. Підготовчі роботи – це початковий етап будівництва, від якості та своєчасності якого значною мірою залежить ефективність, безпека, дотримання строків та загальний успіх реалізації будь-якого будівельного проєкту. Належне правове врегулювання цього етапу критично важливе для раціонального використання територій, охорони довкілля, захисту прав громадян та суб'єктів господарювання, а також для створення впорядкованого та безпечного середовища.	1.6.3-1
Характеристика предмету регулювання охоплює широкий спектр діяльності, спрямованої на створення необхідних умов на будівельному майданчику для розгортання основних будівельно-монтажних робіт. До таких робіт, зокрема, належать:	1.6.3-2

- інженерна підготовка території, що може включати розчищення ділянки від зелених насаджень (з дотриманням встановленого порядку), знесення (демонтаж) існуючих будівель та споруд, які не підлягають збереженню; - виконання земляних робіт, таких як вертикальне планування, влаштування котлованів та траншей; - зняття, складування та збереження родючого шару ґрунту; влаштування тимчасових або постійних огорож будівельного майданчика; прокладання тимчасових інженерних мереж (водо-, електро-, теплопостачання, зв'язку) та під'їзних шляхів; - облаштування побутових та складських приміщень для потреб будівництва; винесення з плями забудови існуючих інженерних комунікацій; - виконання інших заходів, передбачених проєктною документацією та державними будівельними нормами.	**1.6.3-3**
Особлива увага приділяється взаємодії з міським середовищем, зокрема регулюванню тимчасового порушення елементів благоустрою. Земляні роботи, встановлення огорож, прокладання комунікацій часто призводять до порушення тротуарного покриття, доріг, газонів. Тому правове регулювання має чітко визначати порядок отримання дозволів на таке порушення та зобов'язання щодо повного відновлення благоустрою.	**1.6.3-4**
Основою для правового регулювання в цій сфері наразі є, зокрема але не виключно:	**1.6.3-5**
- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності»;	**1.6.3-6**
- Закон України "Про благоустрій населених пунктів";	**1.6.3-7**
- Закон України "Про охорону земель";	**1.6.3-8**
- Закон України "Про управління відходами";	**1.6.3-9**
- Закон України "Про охорону навколишнього природного середовища";	**1.6.3-10**
- Закон України "Про охорону праці";	**1.6.3-11**
- Закон України "Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення";	**1.6.3-12**
- Закон України "Про дорожній рух";	**1.6.3-13**
- Постанова Кабінету Міністрів України № 466 від 13 квітня 2011 року "Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт»;	**1.6.3-14**
- відповідні Державні будівельні норми (зокрема, ДБН А.3.1-5:2016 "Організація будівельного виробництва" та ДБН В.1.2-12-2008 "Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки")	**1.6.3-15**
Проблематика Сфера регулювання підготовчих робіт в Україні, незважаючи на значний масив нормативно-правових актів, характеризується системними проблемами, що	**1.6.3-16**

ускладнюють діяльність забудовників, створюють корупційні ризики, конфлікти з громадами та негативно впливають на благоустрій і довкілля.	
- ***Нечіткість визначення та розмежування підготовчих робіт:*** Законодавство дозволяє виконувати підготовчі роботи на підставі повідомлення (ст. 35 Закону "Про регулювання містобудівної діяльності"). Однак, на практиці важко чітко розмежувати підготовчі роботи від основного етапу будівництва. Наприклад, влаштування пальового поля чи складні земляні роботи можуть трактуватися неоднозначно. Ця невизначеність створює ризик звинувачення забудовника у виконанні будівельних робіт без дозволу, що може призвести до штрафів та зупинки робіт, або ж ризик маскування забудовником будівельних робіт під виглядом підготовчих. Порядок № 466, хоча й містить визначення підготовчих робіт, не завжди надає вичерпних критеріїв для розмежування. Деякі формулювання у переліку підготовчих робіт (наприклад, "знесення будівель", "влаштування тимчасових споруд") не деталізують допустимі параметри, що призводить до різночитань.	**1.6.3-17**
- ***Надмірна складність, тривалість та непрозорість процедур отримання карток на порушення благоустрою:*** Закон "Про благоустрій населених пунктів" (ст. 26-1) та місцеві правила благоустрою часто встановлюють складні процедури отримання ордерів на тимчасове порушення благоустрою. Це вимагає численних погоджень від комунальних служб, поліції, органів охорони культурної спадщини тощо, що може розтягувати процес на тижні або місяці. Вимоги до документів та процедури значно варіюються між різними населеними пунктами. Процедура отримання ордерів переважно залишається поза ЄЕДССБ, що суперечить принципу "єдиного вікна" та цифровізації. Нечіткі критерії оцінки створюють простір для суб'єктивних рішень посадових осіб.	**1.6.3-18**
- ***Неефективний контроль за виконанням підготовчих робіт та якістю відновлення благоустрою:*** Місцеві органи, відповідальні за контроль, часто не мають достатньо ресурсів для якісного контролю. Роль громадських інспекторів (ст. 40 Закону "Про благоустрій населених пунктів") на практиці обмежена. Внаслідок слабкого контролю, благоустрій часто відновлюється неякісно або не в повному обсязі, що погіршує міське середовище. Механізми притягнення до відповідальності за порушення правил благоустрою не завжди ефективні.	**1.6.3-19**
- ***Проблеми у сфері поводження з відходами та родючим шаром ґрунту:*** Закон "Про управління відходами" встановлює загальні рамки. Однак, через високу вартість легальної утилізації та відсутність потужностей, будівельні відходи часто незаконно скидаються, завдаючи шкоди довкіллю. Вимоги Закону "Про охорону земель" щодо зняття та збереження родючого шару ґрунту часто ігноруються; ґрунт змішується зі сміттям або втрачає властивості через неправильне зберігання. Контроль з боку Держекоінспекції та місцевих органів недостатній. Відсутні дієві механізми стимулювання переробки будвідходів.	**1.6.3-20**

- ***Конфлікти з громадськістю та власниками/користувачами суміжних ділянок:*** Шум, пил, вібрація, обмеження руху створюють незручності для мешканців. Санітарні норми часто порушуються, а механізми контролю слабкі. Забудовники рідко інформують мешканців про плановані роботи, що призводить до соціальної напруги. Пошкодження майна третіх осіб під час робіт є проблемою, а процедури компенсації складні.	**1.6.3-21**
- ***Ризики пошкодження існуючих інженерних мереж:*** Відсутня єдина достовірна цифрова карта інженерних комунікацій; інформація часто застаріла та фрагментарна. Хоча ДБН А.3.1-5:2016 вимагає отримання схем комунікацій, їх точність не гарантована. Це створює високі ризики пошкодження мереж, що призводить до аварій та збитків. Не завжди дотримуються спеціальні вимоги щодо робіт в охоронних зонах мереж.	**1.6.3-22**
- ***Складнощі з тимчасовим використанням земельних ділянок поза межами будмайданчика:*** Для розміщення тимчасових споруд чи матеріалів часто потрібне використання прилеглих ділянок. Чинне законодавство не пропонує гнучких механізмів для оформлення такого тимчасового використання. Варто використати інструмент сервітуту.	**1.6.3-23**
Формальний підхід до розробки та виконання проєктів організації будівництва (ПОБ): ДБН А.3.1-5:2016 встановлює вимоги до ПОБ, який має детально описувати підготовчі роботи. Однак, ПОБ часто розробляються формально, без аналізу конкретних умов. Контроль за дотриманням ПОБ недостатній. Ці системні проблеми потребують комплексного перегляду підходів до регулювання.	**1.6.3-24**
Пропозиції Для усунення проблем та створення ефективної системи регулювання підготовчих робіт пропонуються наступні шляхи:	**1.6.3-25**
Уточнення нормативних визначень та класифікації: Розробити деталізований перелік підготовчих робіт з чіткими критеріями їх ідентифікації, що мінімізує ризики для забудовників при виборі дозвільної процедури. Уніфікувати термінологію у всіх дотичних НПА та ДБН.	**1.6.3-26**
Діджиталізація, спрощення та стандартизація процедур, пов'язаних із благоустроєм: Інтегрувати отримання дозволів на порушення благоустрою до ЄЕДССБ, створивши уніфікований електронний модуль для забезпечення "єдиного вікна". Запровадити принцип "мовчазної згоди" для окремих погоджень. Встановити прозорі методики розрахунку вартості відновлення благоустрою.	**1.6.3-27**

Посилення прозорості, підзвітності та зменшення корупційних ризиків: Забезпечити публічний доступ до інформації про видані ордери, проєкти будівництва та акти через ЄЕДССБ або сайти місцевих органів. Встановити чіткі механізми відповідальності посадових осіб за неправомірні дії.	**1.6.3-28**
Модернізація системи контролю за виконанням робіт та відновленням благоустрою: Впровадити ризик-орієнтований підхід до контролю. Використовувати сучасні технології моніторингу: фото- та відеофіксацію через ЄЕДССБ, дрони та супутникові знімки. Активно залучати громадськість через електронні інструменти для повідомлень про порушення.	**1.6.3-29**
Впровадження ефективної системи поводження з будівельними відходами та ґрунтом: Зробити обов'язковим розроблення Плану управління відходами (ПУВ) як частини ПОБ, з поданням через ЄЕДССБ. Стимулювати роздільний збір та переробку відходів економічними та нормативними заходами. Сприяти розвитку ринку вторинної сировини. Посилити контроль та відповідальність за незаконне розміщення відходів та неналежне поводження з родючим ґрунтом, забезпечивши невідворотність покарання.	**1.6.3-30**
Гармонізація відносин з громадськістю та суміжними землекористувачами: Законодавчо закріпити обов'язок забудовника завчасно інформувати громадськість про плановані підготовчі роботи та заходи з мінімізації впливу. Впровадити механізми досудового врегулювання спорів.	**1.6.3-31**
Забезпечення безпеки існуючих інженерних мереж: Створити та підтримувати Єдину електронну державну цифрову карту інженерних комунікацій, інтегровану з ЄЕДССБ, та зробити її обов'язковою для використання. Посилити вимоги до робіт в охоронних зонах мереж, з обов'язковим ордером на земляні роботи через ЄЕДССБ та електронним погодженням власників мереж.	**1.6.3-32**
Спрощення процедур тимчасового землекористування: Розробити спрощений порядок тимчасового зайняття земельних ділянок комунальної власності для потреб будівництва. Наприклад, спростити процедури щодо існуючих механізмів користування чужими ділянками – оренда, сервітут тощо.	**1.6.3-33**
Підвищення ролі та якості проєктів організації будівництва (ПОБ): Встановити жорсткіші вимоги до змісту ПОБ щодо деталізації підготовчого періоду, перетворивши його на реальний робочий документ. Забезпечити належний контроль за дотриманням ПОБ.	**1.6.3-34**
Чітке розмежування відповідальності:	**1.6.3-35**

Деталізувати відповідальність учасників за порушення на етапі підготовчих робіт.	
Очікуваний результат Реалізація запропонованих змін призведе до значних позитивних наслідків.	**1.6.3-36**
Для сфери життєдіяльності населення в цілому: - Підвищиться комфорт та безпека міського середовища через зменшення незручностей від будмайданчиків та якісне відновлення благоустрою. - Зменшаться ризики аварій на інженерних мережах завдяки точному плануванню земляних робіт. - Покращиться екологічна ситуація через належне поводження з відходами та збереження родючого шару ґрунту.	**1.6.3-37**
Для бізнесу (будівельна галузь та суміжні сектори): - Адміністративне навантаження та час, витрачений на підготовчі роботи, будуть зменшені. - Корупційні ризики та непередбачені витрати будуть зменшені. - Підвищиться передбачуваність та керованість проєктів. - Створяться рівні умови гри. - Стимулюватиметься впровадження сучасних технологій. - Покращиться культура будівництва. - Покращаться відносини між бізнесом та громадами.	**1.6.3-38**
Для економічного розвитку (з фінансуванням включно): - Прискориться реалізація інвестиційних проєктів. - Зменшиться собівартість будівництва. - Підвищиться інвестиційна привабливість будівельної галузі. - Розвиватиметься ринок послуг, пов'язаних з будівництвом.	**1.6.3-39**
Для розширення можливостей для публічного сектору (органів державної влади та місцевого самоврядування): - Підвищиться ефективність контролю та управління у сфері містобудування та благоустрою. - Зменшиться навантаження на дозвільні та контролюючі органи. - Покращиться імідж органів влади. - Сприятиме цифровій трансформації країни. - Забезпечиться адаптація до європейських стандартів.	**1.6.3-40**
Загалом, зміни створять цивілізовані "правила гри", що позитивно вплине на швидкість та якість будівництва.	**1.6.3-41**
1.6.4. Виконання будівельних робіт	**1.6.4.**
Предметом регулювання цього розділу є суспільні відносини, що виникають під час безпосереднього виконання будівельних робіт – ключового етапу, коли проєктні рішення трансформуються у фізично існуючі об'єкти. Цей період, що	**1.6.4-1**

триває від отримання дозвільних документів та завершення підготовчих робіт до готовності об'єкта до прийняття в експлуатацію, є визначальним для якості, безпеки, довговічності та функціональності будівель і споруд. Він охоплює весь комплекс будівельно-монтажних робіт (земляні роботи, облаштування фундаментів, зведення конструкцій, покрівельні, фасадні, оздоблювальні), монтаж інженерних систем (опалення, вентиляція, водопостачання, електропостачання тощо) та технологічного обладнання, а також початкові пусконалагоджувальні операції.	
Ефективність цього етапу залежить від злагодженої взаємодії замовника, генерального підрядника, субпідрядників, проєктувальника (в межах авторського нагляду), інженерів технічного нагляду та органів державного архітектурно-будівельного контролю. Неухильне дотримання затвердженої проєктної документації, державних будівельних норм (ДБН), стандартів (ДСТУ) та правил безпеки є фундаментальною вимогою.	**1.6.4-2**
Основою для правового регулювання в цій сфері наразі є, зокрема але не виключно:	**1.6.4-3**
- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності»; - Закон України «Про архітектурну діяльність» - Закон України «Про будівельні норми» - Закон України «Про основи містобудування» - Закону України «Про надання будівельної продукції на ринку» - Закон України "Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» - Кодекс України про адміністративні правопорушення - Постанова КМУ від 13 квітня 2011 р. № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» - Постанова КМУ від 11 липня 2007 р. N 903 «Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури» - Постанова КМУ від 1 серпня 2005 р. № 668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві»	**1.6.4-4**
Цей розділ майбутнього Кодексу має на меті встановити комплексну, чітку та дієву систему правових норм, спрямовану на забезпечення високих стандартів виконання робіт. Пріоритетами є безумовне дотримання проєктних та нормативних вимог, впровадження ефективних механізмів управління якістю, підвищення відповідальності всіх учасників, стимулювання використання сучасних технологій та прозорість процесів. Інтеграція документування з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва (ЄЕДССБ) має підвищити оперативність та достовірність інформації.	**1.6.4-5**
Проблематика Етап безпосереднього виконання будівельних робіт в Україні, попри наявність регуляторної бази, стикається з численними проблемами, що негативно впливають на якість, безпеку та ефективність будівництва.	**1.6.4-6**

Недостатня якість робіт та використання неякісної будівельної продукції: Поширеними є порушення технології виконання робіт, передбачених нормативними документами, що знижує експлуатаційні характеристики об'єктів. Незважаючи на Закон України "Про надання будівельної продукції на ринку" та вимоги ДБН А.3.1-5:2016 щодо вхідного контролю, на майданчики часто потрапляють несертифіковані або фальсифіковані матеріали, або відбувається їх несанкціонована заміна на дешевші аналоги. Вхідний контроль якості часто формальний, без належних лабораторних випробувань. Низька кваліфікація виконавців також сприяє технологічним помилкам.	**1.6.4-7**
Неефективність системи авторського та технічного нагляду: Законодавством передбачено здійснення авторського та технічного нагляду за виконання будівельних робіт, але на практиці він часто формальний. Журнал авторського нагляду та загальний журнал робіт можуть заповнюватися нерегулярно або містити неповну інформацію. Інженер технічного нагляду, найнятий замовником, може бути необ'єктивним, якщо замовник прагне здешевити будівництво. Механізми відповідальності за неналежний нагляд застосовуються рідко. Авторський нагляд часто не має реальних важелів впливу на підрядника.	**1.6.4-8**
Проблеми з проєктною документацією на стадії реалізації: Навіть експертиза не завжди виявляє всі помилки та недоліки проєкту, які стають очевидними під час будівництва. Це вимагає оперативних змін, що не завжди легко здійснити згідно вимог законодавства. Підрядники можуть самовільно відступати від проєкту для економії. Процедура внесення суттєвих змін (що потребують повторної експертизи) є тривалою.	**1.6.4-9**
Неналежне ведення або фальсифікація виконавчої документації: ДБН А.3.1-5:2016 встановлює вимоги до виконавчої документації, але вона часто ведеться недбало, некомплектно. Поширені випадки підробки підписів, дат, результатів випробувань, сертифікатів. Це ускладнює підтвердження якості та обсягів робіт, прийняття об'єкта в експлуатацію та його безпечну експлуатацію. Контроль за веденням документації слабкий.	**1.6.4-10**
Порушення вимог охорони праці та промислової безпеки: Закон України "Про охорону праці" та галузеві правила (наприклад, НПАОП 45.2-7.02-12) часто ігноруються, що призводить до високого травматизму. Недостатнє забезпечення та використання засобів індивідуального захисту, формальні інструктажі, слабкий контроль з боку служб охорони праці підприємств та державних наглядових органів.	**1.6.4-11**
Неефективне поводження з будівельними відходами: Порушуються вимоги Закону України "Про відходи" (ст. 35-1): відсутнє належне сортування, поширене незаконне розміщення відходів. Відсутні економічні стимули для переробки.	**1.6.4-12**

Недоліки в системі ДАБК на етапі виконання робіт: Законом передбачено виконання державного архітектурно-будівельного контролю, але інспектори не можуть охопити всі об'єкти. Залишаються корупційні ризики. Перевірки ДАБК іноді фокусуються на формальностях, а не на суттєвих аспектах якості та безпеки.	**1.6.4-13**
Повільне впровадження сучасних методів управління та цифрових технологій: Обмежене використання BIM-технологій. Функціонал ЄЕДССБ для оперативного управління та контролю ходу виконання робіт ще потребує вдосконалення.	**1.6.4-14**
Дефіцит кваліфікованих кадрів: Брак кваліфікованих робітників та інженерів, що впливає на якість. Система професійно-технічної освіти не завжди відповідає сучасним вимогам. Ці проблеми є системними та потребують комплексних змін у законодавстві, підходах до організації та контролю.	**1.6.4-15**
Пропозиції Для вдосконалення системи виконання будівельних робіт пропонуються наступні напрямки:	**1.6.4-16**
Посилення контролю якості, технічного та авторського нагляду: Підвищити статус та відповідальність інженерів технагляду, забезпечивши їхню незалежність (можливо, через залучення через незалежні організації або ЄЕДССБ для об'єктів СС3/бюджетних). Посилити персональну відповідальність за порушення (аж до позбавлення сертифікату). Надати проєктувальникам (авторський нагляд) реальні важелі впливу, включаючи право вимагати зупинки робіт. Запровадити інститут незалежного аудиту якості для складних об'єктів. Ввести обов'язкове страхування професійної відповідальності для всіх сертифікованих учасників. Цифровізувати журнали нагляду в ЄЕДССБ.	**1.6.4-17**
Забезпечення якості та простежуваності будпродукції: Посилити ринковий нагляд за будпродукцією. Створити в ЄЕДССБ реєстр сертифікованої продукції. Запровадити електронну ідентифікацію та простежуваність ключових матеріалів. Зробити обов'язковим лабораторний супровід для критичних робіт/матеріалів з фіксацією результатів в ЄЕДССБ.	**1.6.4-18**
Удосконалення роботи з проєктною документацією під час будівництва: Підвищити вимоги до якості розробки проєкту, стимулювати BIM. Чітко регламентувати та цифровізувати процедуру внесення змін до проєкту в ЄЕДССБ, з обов'язковим погодженням автора та, за потреби, повторною експертизою.	**1.6.4-19**
Трансформація ведення виконавчої документації: Повністю перевести виконавчу документацію в електронний формат в ЄЕДССБ (журнали, акти, схеми) з веденням у реальному часі, геолокацією,	**1.6.4-20**

фото/відеофіксацією, е-підписами. Автоматизувати формування частини документації на основі BIM-моделі. Забезпечити постійний доступ уповноважених учасників до актуальної документації в ЄЕДССБ.	
Підвищення ефективності ДАБК: Впровадити інтелектуальну ризик-орієнтовану систему перевірок на основі даних ЄЕДССБ. Використовувати інспекторами ДАБК цифрові інструменти. Підвищити прозорість діяльності ДАБК (публікація планів, актів, приписів в ЄЕДССБ). Посилити відповідальність посадовців ДАБК. Детально буде описано в окремому розділі.	**1.6.4-21**
Забезпечення високого рівня охорони праці: Впровадити законодавчі вимоги до систем управління охороною праці на підприємствах. Посилити превентивні заходи, збільшити санкції за грубі порушення. Інтегрувати дані про інструктажі з охорони праці в ЄЕДССБ.	**1.6.4-22**
Стимулювання ефективного поводження з будвідходами: Зробити обов'язковим детальний План управління відходами у ПОБ/ПВР, з контролем виконання через ЄДЕССБ. Запровадити економічні механізми для стимулювання переробки та мінімізації захоронення. Сприяти розвитку інфраструктури переробки.	**1.6.4-23**
Підвищення кваліфікації учасників будівництва: Модернізувати систему професвіти з обов’язковим впровадженням дуальної освіти. Запровадити систему безперервного профрозвитку та регулярної сертифікації інженерно-технічних працівників (наприклад, виконробів). Створити єдиний реєстр сертифікованих фахівців в ЄЕДССБ.	**1.6.4-24**
Державна підтримка та впровадження BIM-технологій: Розробити національні стандарти та дорожню карту для BIM. Поступово запровадити обов'язкове використання BIM для публічних та СС3 об'єктів.	**1.6.4-25**
Ці заходи мають створити синергетичний ефект для підвищення якості, безпеки та ефективності будівництва.	**1.6.4-26**
Очікуваний результат Для сфери життєдіяльності населення в цілому: - Підвищиться безпека та надійність будівель і споруд, зменшуючи ризики для життя та здоров'я громадян. - Покращиться якість житлового фонду та соціальної інфраструктури, забезпечуючи довговічність та комфорт. - Зменшиться негативний вплив будівництва на довкілля завдяки кращому поводженню з відходами. - Зросте довіра суспільства до будівельної галузі через прозорість та відповідальність. - Зменшиться кількість довгобудів та проблемних об'єктів.	**1.6.4-27**

Для бізнесу (будівельної галузі та суміжних секторів): - Знизяться витрати на усунення дефектів та браку. - Підвищиться конкурентоспроможність сумлінних будівельних компаній. - Оптимізуються строки будівництва завдяки ефективному плануванню. - Зменшаться корупційні ризики та непродуктивні витрати. - Стимулюватиметься впровадження інновацій та модернізація. - Покращиться репутація українських будівельних компаній на міжнародному рівні.	**1.6.4-28**
Для економічного розвитку (з фінансуванням включно): - Зросте ефективність інвестицій у будівництво. - Стимулюватиметься розвиток ринку якісних будівельних матеріалів та послуг. - Зменшаться економічні збитки від аварій, пов'язаних з низькою якістю. - Створяться нові робочі місця для кваліфікованих фахівців. - Підвищиться привабливість для іноземних інвестицій.	**1.6.4-29**
Для соціального розвитку (в широкому розумінні): - Покращаться умови праці та знизиться рівень травматизму на будівництві. - Підвищиться престиж будівельних професій. - Забезпечиться справедливий доступ до якісного житла та інфраструктури.	**1.6.4-30**
Для розширення можливостей для публічного сектору (органів державної влади та місцевого самоврядування): - Підвищиться ефективність державного контролю та нагляду у будівництві. - Органи влади отримуватимуть достовірну інформацію для прийняття управлінських рішень. - Зменшаться бюджетні витрати на усунення наслідків неякісного будівництва. - Зміцниться довіра громадян до державних інституцій у будівельній сфері. - Прискоряться процеси відбудови та модернізації інфраструктури України. - Адаптується будівельна галузь до європейських стандартів якості та безпеки. - Створиться цифровий двійник країни в частині будівельних активів.	**1.6.4-31**
1.6.5. Виконавча документація у будівництві	**1.6.5.**
Виконавча документація у будівництві є наріжним каменем, що засвідчує фактичне виконання проєктних рішень та підтверджує відповідність збудованого об'єкта встановленим вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил. Це юридично-технічний літопис створення об'єкта архітектури, що фіксує кожен етап його матеріалізації – від прихованих робіт у котловані до фінального опорядження. Цей комплекс документів є матеріальним свідченням якості, безпеки та довговічності споруди, а також інструментом розподілу відповідальності між усіма учасниками будівельного процесу: замовником, проєктувальником, підрядником, особами, що здійснюють авторський та технічний нагляд.	**1.6.5-1**

Сутність виконавчої документації полягає у її подвійній природі. З технічної точки зору, вона є доказовою базою відповідності виконаних будівельних робіт, застосованих конструкцій, виробів та матеріалів затвердженій проєктній документації. Виконавчі креслення з нанесеними відхиленнями від проєкту, акти на приховані роботи, протоколи випробувань інженерних систем, сертифікати та декларації якості на матеріали – все це дозволяє оцінити, наскільки реальний об'єкт відповідає своїй ідеальній моделі, закладеній архітектором та інженером. Її належне оформлення є критично важливим для подальшої правильної експлуатації, поточних та капітальних ремонтів, модернізації чи навіть реконструкції. Без достовірної виконавчої документації будь-яке втручання у конструктивні чи інженерні системи будівлі перетворюється на ризикований процес, що може призвести до непередбачуваних наслідків.	**1.6.5-2**
З юридичної точки зору, виконавча документація є системою доказів, що встановлює факт належного чи неналежного виконання зобов'язань кожним із суб'єктів будівництва. Підписи представників генпідрядника, субпідрядників, технічного та авторського нагляду на актах огляду прихованих робіт не просто фіксують технічний факт (наприклад, укладання арматури у фундаментну плиту), а створюють правові наслідки. Вони підтверджують, що робота виконана згідно з проєктом, і переносять відповідальність за цей етап на наступний. У випадку виникнення дефектів чи аварійних ситуацій саме виконавча документація стає головним джерелом для з'ясування причин та визначення винних осіб. Вона є фінансовим документом, оскільки акти виконаних робіт, що є її частиною, є підставою для оплати цих робіт замовником. Таким чином, вона захищає інтереси всіх сторін: замовника – від неякісної роботи, підрядника – від безпідставних претензій, проєктувальника – від звинувачень у помилках, якщо відхилення від проєкту були зроблені без його погодження.	**1.6.5-3**
Процес створення виконавчої документації є безперервним і супроводжує будівництво на всіх його стадіях. Він починається з моменту виходу підрядника на будівельний майданчик і завершується формуванням повного комплекту документів, необхідного для його подальшого прийняття в експлуатацію. Це кропітка робота, що вимагає високої кваліфікації інженерно-технічного персоналу, дисципліни та системного підходу.	**1.6.5-4**
Основою для правового регулювання в цій сфері наразі є:	**1.6.5-5**
– Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності", – Закон України "Про архітектурну діяльність", – Закон України "Про будівельні норми", – Постанова Кабінету Міністрів України "Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів" від 13 квітня 2011 року № 461. – Постанова Кабінету Міністрів України "Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури" від 11 липня 2007 року № 903. – Постанова Кабінету Міністрів України "Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва" від 23 червня 2021 року № 681.	**1.6.5-6**

– ДБН А.3.1-5:2016 "Організація будівельного виробництва", затверджені наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.05.2016 № 115.	
Проблематика ***Системна фрагментація та відсутність єдиного нормативно-правового акту***	**1.6.5-7**
Найбільшою системною проблемою є розпорошеність норм, що регулюють питання виконавчої документації, по різних нормативно-правових та нормативних актів різної юридичної сили. Не існує єдиного нормативно-правового акту, який би комплексно врегулював усі аспекти її складу, порядку ведення, передачі та зберігання. Так Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності лише побіжно згадує виконавчу документацію. Наприклад, у статті 39, що регулює прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, зазначається, що прийняття здійснюється на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі органом державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката. Форма акта та сертифіката, а також порядок їх видачі, визначаються Кабінетом Міністрів України. Закон не дає ані визначення, ані складу виконавчої документації, відсилаючи до підзаконних актів.	**1.6.5-8**
ДБН А.3.1-5:2016 "Організація будівельного виробництва" - це основний нормативний документ, що на сьогодні визначає орієнтовний перелік виконавчої документації. Однак ДБН, будучи нормативним актом технічного характеру, а не законом, має нижчу юридичну силу. Його положення часто є застарілими і не враховують сучасні технології. До того ж, сам перелік є "орієнтовним", що створює поле для суб'єктивних трактувань з боку інспекторів. Наприклад, вимога вести "Журнал виконання монтажних з'єднань на болтах з контрольованим натягом" є актуальною для специфічних металевих конструкцій, але інспектори можуть формально вимагати його наявність (чи довідку про його непотрібність) на об'єктах, де такі з'єднання відсутні, створюючи бюрократичну тяганину.	**1.6.5-9**
Слід зазначити, що порядок ведення окремих видів документації (наприклад, загального журналу робіт, журналу авторського нагляду) регулюється іншими нормативно-правовими актами. Наприклад, форма Загального журналу робіт визначена у ДБН А.3.1-5:2016, а форма журналу авторського нагляду – у ДСТУ-Н Б А.2.2-11:2014 «Настанова щодо проведення авторського нагляду за будівництвом». Ця плутанина змушує інженерів на майданчику працювати одночасно з десятком документів, що регулюють по суті єдиний процес.	**1.6.5-10**
Архаїчність вимог та надмірна формалізація Багато вимог до складу та форм виконавчої документації є спадком радянської адміністративно-командної системи і не відповідають сучасним реаліям будівельної галузі.	**1.6.5-11**
– *Паперовий документообіг.* Попри запровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄЕДССБ), значна частина процесів "на землі" залишається паперовою. ДБН А.3.1-5:2016 та інші акти оперують поняттями "журнал", "акт", "підпис", які історично передбачали паперову форму. Вимога щодо "прошнуровування та скріплення печаткою"	**1.6.5-12**

журналів є анахронізмом в епоху цифрових підписів. Це призводить до так званого "паперового будівництва", коли документація готується постфактум, в офісі, а не фіксує реальний процес на майданчику. Інженер витрачає час не на контроль якості, а на заповнення незручних паперових форм.	
– *Застарілі форми документів.* Форми актів на приховані роботи, протоколів випробувань (наприклад, визначені у Додатках до ДБН В.2.5-20-2001 "Газопостачання") часто є незручними, переобтяженими зайвою інформацією та не адаптованими до сучасних матеріалів і технологій. Вони не передбачають можливості легкої інтеграції фото- чи відеофіксації, яка є набагато більш інформативним доказом якості робіт, ніж формальний підпис.	**1.6.5-13**
– *Відсутність гнучкості та ризик-орієнтованого підходу.* Законодавство встановлює практично однаковий набір вимог до виконавчої документації як для будівництва невеликого складу (клас наслідків СС1), так і для атомної електростанції (клас наслідків СС3). Хоча перелік документів у ДБН А.3.1-5:2016 є "орієнтовним", на практиці органи контролю вимагають максимальний комплект, незалежно від складності об'єкта. Це створює надмірне адміністративне навантаження на малий та середній бізнес, який будує прості об'єкти. Відсутній диференційований підхід, який би визначав обов'язковий мінімум документів залежно від класу наслідків, складності та інноваційності об'єкта.	**1.6.5-14**
Прогалини у регулюванні та правова невизначеність Існуюче законодавство залишає поза увагою низку важливих аспектів, що створює правовий вакуум та невизначеність.	**1.6.5-15**
– *Статус цифрових даних.* Незважаючи на функціонування ЄЕДССБ, правовий статус даних, згенерованих за допомогою сучасних технологій, залишається не до кінця врегульованим. Наприклад, як юридично оформити результати лазерного сканування виконавчої моделі конструкцій? Чи може фото- або відеофіксація, зроблена на смартфон з геолокацією та часовою міткою, бути самостійним та достатнім доказом для закриття прихованих робіт без складання паперового акту? Чинне законодавство не дає чіткої відповіді, що змушує будівельників вести подвійну роботу: робити фото для себе і заповнювати архаїчний акт для інспектора.	**1.6.5-16**
– *Регулювання BIM-технологій:* У світі стрімко поширюється технологія інформаційного моделювання будівель (BIM), де "as-built" модель (виконавча інформаційна модель) стає центральним елементом виконавчої документації. Українське законодавство абсолютно не готове до цього. Немає жодного нормативного акту, який би визначав вимоги до виконавчої BIM-моделі, порядок її верифікації, передачі замовнику та зберігання. Як така модель співвідноситься з традиційними актами та журналами? Хто несе відповідальність за достовірність даних у моделі? Ці питання залишаються відкритими, що гальмує технологічний розвиток галузі.	**1.6.5-17**
– *Порядок внесення змін під час будівництва:* Стаття 37 Закону "Про регулювання містобудівної діяльності" дозволяє коригування проєктної документації, але процедура фіксації незначних відхилень, які не впливають на несучу здатність та безпеку, у виконавчій документації прописана дуже	**1.6.5-18**

розмито. Це створює дилему: чи потрібно через кожну дрібницю (наприклад, зміщення не несучої перегородки на 10 см) запускати повний цикл коригування проєкту та його повторної експертизи, чи достатньо це відобразити на виконавчих кресленнях? Відсутність чітких критеріїв створює корупційні ризики, адже інспектор може трактувати будь-яке відхилення як суттєве і вимагати хабар за "закриття очей".	
Високі корупційні ризики та неефективність контролю	**1.6.5-19**
Громіздка, заплутана та формалізована система є ідеальним середовищем для корупції.	
– *Суб'єктивізм інспекторів.* Через "орієнтовний" характер переліку документів та розмитість формулювань, інспектор або інженер технагляду отримує надмірні дискреційні повноваження. Він може на власний розсуд визнати комплект виконавчої документації неповним, знайшовши формальну помилку (неправильно вказана дата, відсутність другорядного підпису, не та форма акту), і на цій підставі відмовити у прийнятті об'єкта в експлуатацію або затягувати процес. Це створює прямий тиск на забудовника з метою отримання неправомірної вигоди.	**1.6.5-20**
– *Оформлення акту на приховані роботи.* Процедура підписання актів огляду прихованих робіт може затягуватися. Підрядник, виконавши роботи (наприклад, гідроізоляцію фундаменту), залежить від своєчасного прибуття та підпису представників технагляду та авторського нагляду, щоб засипати котлован і рухатися далі. Будь-яке затягування з їхнього боку призводить до простою техніки та фінансових втрат. Цим часто зловживають, вимагаючи хабарі за швидкий підпис.	**1.6.5-21**
– *Імітація контролю.* Система часто працює в режимі "контролю паперів, а не будівництва". Інспектор перевіряє наявність та правильність заповнення журналів та актів, але не завжди має час, кваліфікацію чи бажання перевіряти, чи відповідають ці папери реальному стану речей на об'єкті. В результаті ми можемо мати ідеальний комплект виконавчої документації на об'єкт, збудований з кричущими порушеннями. Це підриває саму суть інституту виконавчої документації як гарантії якості.	**1.6.5-22**
Проблеми, пов'язані з впровадженням ЄЕДССБ	**1.6.5-23**
Незважаючи на позитивну мету – цифровізацію та прозорість, – впровадження ЄДЕССБ породило нові проблеми. Система спроєктована для роботи в офісі, а не "в полі". Інженер на майданчику, у багнюці та під дощем, не має можливості зручно створювати та підписувати електронні документи. Це призводить до подвійної роботи: спочатку ведуться паперові чернетки, а потім, в кінці дня чи тижня, дані переносяться в ЄЕДССБ. Це нівелює ідею фіксації в реальному часі та створює ризик помилок при перенесенні даних. Крім того, користувачі часто скаржаться на нестабільну роботу системи, складні та інтуїтивні інтерфейси, що вимагає спеціального навчання. Відсутні зручні мобільні додатки, які б дозволяли в кілька кліків зафіксувати виконану роботу, додати фото та накласти КЕП.	
А ще, як зазначалося вище, неврегульовано багато питань щодо юридичної сили цифрових документів, особливо тих, що створюються за допомогою фото- та відеофіксації, BIM-моделей, даних з дронів та сканерів. Без цього ЄЕДССБ ризикує	**1.6.5-24**

перетворитися на звичайне електронне сховище сканованих копій паперових документів, а не на живу цифрову екосистему управління будівельним процесом. Таким чином, сфера регулювання виконавчої документації потребує не косметичних змін, а глибокої, системної реформи, спрямованої на її кодифікацію, спрощення, осучаснення та реальну, а не декларативну, цифровізацію.	
Пропозиції Вирішення накопичених проблем у сфері виконавчої документації вимагає комплексного підходу, що поєднує законодавчі, технологічні та інституційні зміни. Метою є перетворення обтяжливої бюрократичної процедури на ефективний інструмент управління якістю, безпекою та вартістю будівництва.	**1.6.5-25**
Систематизація законодавства Існує нагальна потреба врегулювання процесів оформлення виконавчої документації на рівні нормативно-правового акту. Ключовим рішенням має стати розробка відповідних положень у єдиному кодифікованому акті – кодексі. Наприклад, повинен бути окремий, вичерпний розділ "Ведення будівельних робіт та виконавча документація". Цей розділ має інкорпорувати та замінити собою десятки розрізнених норм із законів та інших нормативних актів. Він повинен містити:	**1.6.5-26**
- чітке визначення поняття "виконавча документація", її мети та правового статусу; - вичерпний, але диференційований перелік видів виконавчої документації; - відсильні норми щодо затвердження стандартизованих форм для основних документів (актів, журналів), які є обов'язковими; - чіткий розподіл відповідальності за створення, перевірку, підписання та зберігання документації між усіма учасниками будівництва.	**1.6.5-27**
Впровадження ризик-орієнтованого підходу Необхідно законодавчо закріпити диференційований підхід до складу виконавчої документації.	**1.6.5-28**
- **СС1 (незначні наслідки)**: Максимально спрощений, скорочений перелік обов'язкових документів. Наприклад, лише виконавчі схеми ключових конструкцій, паспорти на основні матеріали та загальний журнал робіт в електронній формі. Акцент на фото- та відеофіксації.	**1.6.5-29**
- **СС2 (середні наслідки)**: Стандартний, чітко визначений набір документів, що включає акти на приховані роботи, виконавчі геодезичні зйомки, журнали робіт, протоколи випробувань інженерних систем.	**1.6.5-30**
- **СС3 (значні наслідки)**: Повний, розширений комплект документації, з додатковими вимогами щодо лабораторного контролю, науково-технічного супроводу, моніторингу стану конструкцій. Можливе введення обов'язкового ведення виконавчої BIM-моделі.	**1.6.5-31**
Глибока цифровізація та легалізація сучасних технологій	**1.6.5-32**

Необхідно створити та впровадити зручні, інтуїтивно зрозумілі мобільні додатки для інженерів та робітників на будмайданчику. Функціонал має дозволяти:	
- створювати акти та записи в журналах безпосередньо "в полі"; - додавати фото/відео з автоматичною геолокаційною та часовою прив'язкою як невід'ємну частину документа; - накладати кваліфікований електронний підпис (КЕП) прямо зі смартфона чи планшета.	**1.6.5-33**
Крім того, необхідно продовжувати інтеграцію BIM у правове поле що повинно визначити: - рівень деталізації та інформаційного наповнення моделі; - процедуру верифікації моделі технічним наглядом; - формат даних для передачі моделі в ЄЕДССБ та замовнику; - правовий статус виконавчої моделі як ключового елемента виконавчої документації для об'єктів, що проєктуються в BIM.	**1.6.5-34**
Також слід розробити чіткий регламент використання фото та відео як доказів. Наприклад, встановити, що для певних видів робіт на об'єктах СС1/СС2 акт на приховані роботи може бути замінений на серію фотографій з відповідними метаданими, завантаженими в ЄДЕССБ та підписаними КЕП відповідальних осіб.	**1.6.5-35**
Ці кроки дозволять трансформувати систему виконавчої документації з карально-бюрократичної на сервісно-технологічну, що стимулюватиме якісне та прозоре будівництво.	**1.6.5-36**
Очікуваний результат Реалізація запропонованих змін призведе до системних позитивних зрушень у ключових сферах суспільного та економічного життя.	**1.6.5-37**
Для сфери життєдіяльності населення в цілому: - Підвищиться реальна безпека та довговічність будівель і споруд, що зменшить ризики для життя та здоров'я людей. - Зросте якість житлового фонду та соціальної інфраструктури завдяки прозорому контролю на всіх етапах будівництва. - Прискориться зведення об'єктів, що є критично важливим для забезпечення житлом та інфраструктурою постраждалих регіонів.	**1.6.5-38**
Для бізнесу: - Радикально зменшиться адміністративне навантаження та час на підготовку і погодження документації. - Знизяться корупційні ризики та пов'язані з ними непередбачувані витрати. - Створяться чіткі та прогнозовані "правила гри", що підвищить інвестиційну привабливість будівельної галузі. - Добросовісні забудовники отримають конкурентну перевагу над тими, хто покладався на корупційні схеми.	**1.6.5-39**
Для економічного розвитку:	**1.6.5-40**

- Збільшиться темп та ефективність використання інвестицій у будівництво, включно з коштами міжнародних партнерів на відбудову. - Стимулюватиметься розвиток ринку цифрових технологій для будівництва та інноваційних будівельних матеріалів. - Підвищиться прозорість будівельного ринку, що сприятиме залученню стратегічних іноземних інвесторів.	
Для соціального розвитку: - Відновиться та зміцниться довіра суспільства до будівельної галузі та державних контролюючих органів. - Покращиться якість міського середовища та загальний рівень комфорту проживання громадян. - Зросте престиж інженерно-технічних професій у будівництві завдяки переходу на сучасні цифрові інструменти.	**1.6.5-41**
Для розширення можливостей для публічного сектору: - Держава отримає ефективний та об'єктивний інструмент контролю за будівельною діяльністю через ЄДЕССБ. - Підвищиться ефективність використання бюджетних коштів, що спрямовуються на публічні будівельні проєкти. - Зменшаться можливості для корупції в органах державного архітектурно-будівельного контролю.	**1.6.5-42**
1.6.6. Авторський нагляд у будівництві	**1.6.6.**
Авторський нагляд у будівництві є фундаментальним і невід'ємним інститутом, що виступає сполучною ланкою між творчим задумом архітектора та інженера і його матеріальним втіленням. Це не просто контрольна функція, а безперервний процес творчо-технічного супроводу, покликаний забезпечити, щоб зведений об'єкт архітектури у своїй кінцевій формі відповідав кожній деталі затвердженої проєктної документації. Сутність авторського нагляду полягає у захисті первинного проєкту — його естетичної концепції, функціонального призначення, конструктивної надійності та інженерної доцільності — від можливих викривлень, помилок або свідомих відхилень на етапі виконання будівельно-монтажних робіт. Він є гарантією того, що замовник отримає саме той об'єкт, який був розроблений, пройшов експертизу та отримав дозвіл на будівництво, а суспільство — безпечну, довговічну та естетичну споруду.	**1.6.6-1**
Правова природа авторського нагляду є подвійною. З одного боку, вона витікає з майнових та немайнових прав автора на свій твір, відповідно до Цивільного кодексу України, Закону України "Про архітектурну діяльність" та Закону України “Про авторське право та суміжні права”. Автор має право вимагати збереження цілісності свого твору та протидіяти будь-якому його перекрученню. Авторський нагляд є практичним інструментом реалізації цього права. З іншого боку, це обов'язок, покладений на розробника проєкту законодавством та договором із замовником. Цей обов'язок полягає у здійсненні контролю за дотриманням проєктних рішень, що є частиною загальної системи забезпечення якості та надійності в будівництві. Таким чином, архітектор (головний архітектор проєкту - ГАП) та інженер-проєктувальник (головний інженер проєкту - ГІП) виступають не	**1.6.6-2**

лише як творці, а і як відповідальні хранителі свого задуму протягом усього періоду будівництва.	
Процедура авторського нагляду включає в себе комплекс заходів: регулярні (планові) та позапланові виїзди на будівельний майданчик; візуальний та, за потреби, інструментальний контроль за виконанням робіт; перевірку відповідності застосованих будівельних матеріалів, виробів та конструкцій тим, що закладені в проєкті; ведення журналу авторського нагляду, де фіксуються всі зауваження, виявлені відхилення та надані рекомендації; оперативне вирішення питань, що виникають у підрядника щодо проєктної документації; участь у прийманні окремих відповідальних конструкцій та прихованих робіт. Ключовим інструментом є журнал авторського нагляду — юридично значущий документ, що є частиною виконавчої документації та відображає всю історію взаємодії автора проєкту з будівельниками. Записи в цьому журналі є підставою для усунення недоліків і можуть слугувати доказом у випадку виникнення спорів щодо якості робіт.	**1.6.6-3**
Важливість ефективного авторського нагляду неможливо переоцінити. Для замовника це запорука того, що його інвестиції будуть втілені у якісний та відповідний очікуванням актив. Для автора — це забезпечення цілісності твору, що є економічним механізмом захисту репутації. Для підрядника — це можливість своєчасно отримати роз'яснення та уникнути помилок, виправлення яких може бути значно дорожчим. Для суспільства та держави — це один з ключових механізмів запобігання будівництву небезпечних, нефункціональних та потворних об'єктів, що можуть завдати шкоди як людям, так і міському середовищу. На жаль, попри свою критичну важливість, інститут авторського нагляду в Україні потерпає від низки системних проблем, які нівелюють його ефективність і часто перетворюють на суто формальну процедуру.	**1.6.6-4**
Основою для правового регулювання в цій сфері наразі є:	**1.6.6-5**
− Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності", − Закон України "Про архітектурну діяльність", − Закон України "Про будівельні норми", − Постанова Кабінету Міністрів України "Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури" від 11 липня 2007 року № 903. − Постанова Кабінету Міністрів України "Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів" від 13 квітня 2011 року № 461. − Постанова Кабінету Міністрів України "Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва" від 23 червня 2021 року № 681. − ДСТУ-Н Б А.2.2-11:2014: «Настанова про проведення авторського нагляду за будівництвом».	**1.6.6-6**
Проблематика ***Законодавча слабкість та відсутність реальних важелів впливу*** Основна проблема полягає в тому, що законодавець, декларуючи важливість авторського нагляду, не наділив його суб'єктів (ГАПа/ГІПа) реальними та дієвими повноваженнями для припинення порушень. Ключовий документ, Порядок здійснення авторського нагляду під час будівництва об'єкта архітектури,	**1.6.6-7**

затверджений Постановою КМУ від 11.07.2007 № 903, є надто м'яким у своїх формулюваннях. Пункт 5 цього Порядку зазначає, що у разі виявлення відхилень від проєктних рішень, представник авторського нагляду "повідомляє про це замовника та інформує представника технічного нагляду і підрядника для їх усунення". У випадку, якщо підрядник ігнорує зауваження, представник авторського нагляду "повідомляє про це замовнику та відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю для вжиття ними заходів згідно із законодавством". Механізм є опосередкованим і неефективним. Архітектор не має прямого, юридично закріпленого права зупинити будівельні роботи. Він може лише "інформувати" та "повідомляти". Реакція замовника, який може бути в змові з підрядником для здешевлення будівництва, може бути нульовою. Реакція органу ДАБК є повільною: поки буде розглянуто звернення, призначено перевірку, винесено припис, роботи, що виконуються з порушенням (наприклад, бетонування конструкцій без належного армування), будуть завершені та приховані наступними етапами. Таким чином, основний інструмент впливу — негайне припинення неякісних робіт — відсутній.	
Також слід відмітити, що основний процедурний документ з авторського нагляду ДСТУ-Н Б А.2.2-11:2014: «Настанова про проведення авторського нагляду за будівництвом» є найбільш детальним і містить багато корисних положень, проте його статус — державний стандарт, тобто документ технічного характеру. Замовник та підрядник можуть ігнорувати його положення, оскільки вони не є юридично обов'язковими до виконання.	**1.6.6-8**
Формалізація та імітація діяльності На практиці авторський нагляд часто перетворюється на ритуал підписання паперів без реального контролю. Так, поширена практика, коли замовник, з метою економії, укладає договір на авторський нагляд за мінімальною ціною, яка не покриває навіть транспортні витрати архітектора для регулярних візитів. В результаті, архітектор відвідує об'єкт 1-2 рази за все будівництво, а журнал авторського нагляду заповнюється постфактум, перед здачею об'єкта в експлуатацію, з формальними записами "Роботи виконуються згідно з проєктом, зауважень немає". Це повністю нівелює превентивну функцію нагляду. Ця проблема укорінена у відсутності культури якісного будівництва та сприйнятті авторського нагляду як чергового бюрократичного обтяження, а не як інструменту управління якістю.	**1.6.6-9**
Системне недофінансування та непрозоре ціноутворення Ефективність нагляду прямо залежить від його належного фінансування, яке на практиці є чи не найболючішою проблемою. Вартість авторського нагляду зазвичай визначається відповідно до кошторисних норм, які визначають вартість нагляду у відсотках від вартості проєктних робіт або вартості будівництва. Ці відсотки є необ’єктивними і часто стають предметом торгу, де замовник намагається їх максимально знизити.	**1.6.6-10**
Методика не враховує:	**1.6.6-11**

- складність об'єкта - нагляд за реконструкцією історичної будівлі вимагає набагато більше часу та уваги, ніж за будівництвом типового складу, навіть якщо їхня вартість однакова; - тривалість будівництва - якщо будівництво затягується на роки з вини замовника чи підрядника, архітектор змушений здійснювати нагляд за фіксовану суму, що давно не покриває його витрат; - локацію об'єкта - вартість не враховує віддаленість об'єкта і реальні витрати на відрядження.	
Як наслідок, архітектор або проєктна організація економічно не вмотивовані здійснювати якісний нагляд. Вони змушені або працювати у збиток, або обмежуватися формальними відписками. Це створює порочне коло: низька вартість призводить до низької якості нагляду, а низька якість нагляду переконує замовників, що за нього не варто платити більше.	**1.6.6-12**
Розмиття відповідальності та конфлікти інтересів Існуюча система створює умови для уникнення відповідальності та виникнення конфліктів. У разі виникнення дефектів починається гра у "футбол відповідальності" між трьома сторонами. Так підрядник стверджує, що "будував за проєктом" або "проєкт був неякісний". Архітектор стверджує, що "підрядник відхилився від проєкту, про що було зроблено запис у журналі". В той же час технічний нагляд стверджує, що "контролював відповідність ДБН, а не проєкту, бо це функція авторського нагляду". Законодавство намагається розмежувати їхні функції (технагляд контролює якість робіт і відповідність нормам, авторський нагляд – відповідність проєкту), але на практиці межі дуже розмиті. Наприклад, використання дешевшого, але сертифікованого матеріалу замість проєктного — це порушення проєкту (зона автора) чи питання якості (зона технагляду)? Ця невизначеність дозволяє всім уникнути реальної відповідальності.	**1.6.6-13**
Крім того, не є рідкістю ситуація, коли проєктувальник, підрядник, а іноді служба замовника є афілійованими структурами, що входять до одного будівельного холдингу. В такій ситуації авторський нагляд перетворюється на абсолютну фікцію. Архітектор, будучи співробітником компанії, пов'язаної з підрядником, ніколи не піде проти корпоративних інтересів і не буде фіксувати порушення, спрямовані на здешевлення будівництва. Закон "Про архітектурну діяльність" не містить жодних запобіжників щодо таких конфліктів інтересів.	**1.6.6-14**
Неефективність цифрових інструментів Впровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄЕДССБ) мало б вирішити частину проблем, але реалізація виявилася недосконалою. Хоча в ЄЕДССБ і реалізовано функціонал ведення електронного журналу, він не вирішує ключових проблем. Як і з виконавчою документацією, архітектору часто незручно заповнювати форми в системі безпосередньо на об'єкті. Це призводить до тієї ж практики заповнення постфактум в офісі. Крім того, електронний запис про порушення має такий самий юридично слабкий статус, як і паперовий. Він не надає архітектору права зупинити роботи. Хоча він і фіксує факт порушення у державній системі, що є позитивом, механізм реагування на цей запис залишається повільним та неефективним. На багатьох об'єктах продовжується	**1.6.6-15**

ведення паперових журналів, а вимога ведення виключно електронного не є універсальною та жорстко контрольованою.	
Пропозиції Для відродження інституту авторського нагляду та перетворення його на дієвий інструмент забезпечення якості необхідні рішучі та системні зміни, які б торкнулися законодавства, фінансування, цифровізації та інституційної спроможності.	**1.6.6-16**
Розширення та посилення повноважень суб'єктів авторського нагляду Необхідно передбачити право ГАПу/ГІПу видавати обов'язковий до негайного виконання припис про зупинення будівельно-монтажних робіт на конкретній ділянці у випадку виявлення критичних відхилень від проєкту. Такий припис має створюватися виключно в ЄЕДССБ, автоматично блокуючи можливість завантаження будь-якої виконавчої документації по цій ділянці робіт. Припис має миттєво ставати видимим для замовника, підрядника та органам ДАБК. Зняття припису можливе лише після усунення порушення, що засвідчується відповідним актом в ЄЕДССБ, підписаним представниками авторського нагляду та підрядника.	**1.6.6-17**
Реформування системи фінансування та ціноутворення Необхідно переглянути методику розрахунку вартості авторського нагляду, яка б базувалася на людино-годинах та враховувала: - клас наслідків та категорію складності об'єкта; - планову тривалість будівництва; - кількість обов'язкових планових візитів на об'єкт на кожному етапі будівництва; - реальні витрати на відрядження. Вартість, розрахована за цією методикою, має бути мінімальною і не могла б знижуватися під час договірних відносин. Це забезпечить гарантоване фінансування для здійснення якісного нагляду.	**1.6.6-18**
Поглиблена та функціональна цифровізація Необхідно зробити ведення журналу авторського нагляду в ЄЕДССБ обов'язковим для всіх об'єктів, незалежно від класу наслідків (можливо, зі спрощеним інтерфейсом для СС1). Крім того, варто створити повноцінний мобільний додаток для ЄЕДССБ, який дозволить архітектору "в полі" в кілька кліків створювати запис у журналі, додавати до нього фото/відео з геотегами та часовими мітками, а також видавати згаданий вище припис про зупинення робіт. При цьому, записи в журналі авторського нагляду про виявлені дефекти мають автоматично створювати "завдання" для підрядника в системі, яке він повинен закрити, додавши докази виправлення (фото, акти).	**1.6.6-19**
Чітке розмежування та посилення відповідальності У рамках розробки Кодексу створити чітку "матрицю відповідальності", яка б детально, на прикладах, розмежовувала зони контролю та відповідальності авторського нагляду, технічного нагляду, підрядника та замовника. Це унеможливить перекладання провини. Крім того, варто поширити вимогу обов'язкового страхування відповідальності не лише на архітекторів, а й на	**1.6.6-20**

інженерів-проєктувальників, які здійснюють нагляд. Наявність чи відсутність обґрунтованих записів у журналі авторського нагляду має стати одним з ключових факторів при визначенні страхового випадку та розміру виплат.	
Управління конфліктами інтересів Варто запровадити механізми фіксації конфліктів інтересів. Наприклад, запровадити декларування в ЄЕДССБ будь-яких зв'язків (фінансових, родинних, корпоративних) між проєктною організацією, замовником та генпідрядником. А для об'єктів класу наслідків СС3 та об'єктів, що будуються за державні кошти, у випадку декларування конфлікту інтересів, запровадити процедуру обов'язкового залучення третьої, незалежної проєктної організації для здійснення авторського нагляду за кошти замовника.	**1.6.6-21**
Впровадження цих заходів дозволить перетворити авторський нагляд з фікції на реальний, потужний і поважаний інститут, здатний захистити якість української архітектури та будівництва.	**1.6.6-22**
Очікуваний результат Впровадження запропонованих змін матиме комплексний позитивний ефект на всі сфери життя країни.	**1.6.6-23**
Для сфери життєдіяльності населення в цілому: - Громадяни отримають гарантію, що будинки, школи, лікарні та мости будуються у точній відповідності до перевірених експертизою проєктів, що кардинально підвищить їхню безпеку. - Покращиться естетичний вигляд міст, оскільки архітектурний задум буде захищений від самовільного спотворення підрядниками. - Зросте довговічність та надійність інфраструктури, що зменшить кількість аварій та витрати на позапланові ремонти.	**1.6.6-24**
Для бізнесу: - Проєктні та архітектурні компанії отримають справедливу оплату та реальні важелі впливу, що підвищить престиж та інвестиційну привабливість професії. - Для добросовісних підрядників створяться рівні умови конкуренції, оскільки вони не будуть програвати тим, хто демпінгує за рахунок відхилень від проєкту. - Ринок будівельних послуг стане більш прозорим, прогнозованим та цивілізованим.	**1.6.6-25**
Для економічного розвитку: - Підвищиться якість капітальних активів, що створюються в країні, що є довгостроковою інвестицією в економіку. - Зменшаться корупційні ризики при розподілі контрактів на проєктування та нагляд, особливо у сфері публічних закупівель. - Залучення іноземних інвестицій у будівництво стане безпечнішим, оскільки інвестор матиме дієвий інструмент контролю за відповідністю будівництва проєкту.	**1.6.6-26**
Для соціального розвитку:	**1.6.6-27**

- Зросте рівень довіри у суспільстві до будівельної галузі, архітекторів та державних інституцій. - Сформується культура відповідальності та поваги до авторського права і професіоналізму в одній з ключових галузей економіки. - Підвищиться якість архітектурних рішень, що позитивно вплине на культурний та емоційний стан суспільства.	
Розширення можливостей для публічного сектору: - Держава отримає прозорий та ефективний механізм контролю за якістю будівництва об'єктів, що фінансуються з бюджету. - Органи ДАБК зможуть оперативно реагувати на критичні порушення, зафіксовані в ЄДЕССБ, не витрачаючи ресурси на тотальні перевірки. - Зменшиться навантаження на судову систему завдяки скороченню кількості спорів щодо якості будівельних робіт.	**1.6.6-28**
1.6.7.Технічний нагляд у будівництві	**1.6.7.**
Технічний нагляд у будівництві є ключовим інститутом контролю, що діє в інтересах суспільства, забезпечуючи дотримання нормативних вимог, технологічної дисципліни та фінансової прозорості протягом усього процесу зведення об'єкта архітектури. Якщо авторський нагляд покликаний охороняти цілісність та автентичність авторського задуму, то технічний нагляд є прагматичним та неупередженим вартовим якості безпосереднього виконання робіт. Історично ця функція була монополією держави. Однак згодом ринок було демонополізовано, і право на проведення технічного нагляду отримали приватні суб'єкти господарювання, в штаті яких є сертифіковані фахівці. Він виступає в ролі професійного представника замовника на будівельному майданчику, захищаючи його інвестиції від недобросовісності підрядника, некомпетентності виконавців та неякісних матеріалів. Особа, що здійснює технічний нагляд, – це сертифікований інженер, наділений повноваженнями перевіряти, вимагати та засвідчувати якість кожного етапу будівництва.	**1.6.7-1**
Функціональне призначення технічного нагляду є багатогранним і охоплює три ключові сфери контролю: якість, обсяги та вартість. По-перше, це контроль якості будівельно-монтажних робіт на предмет їх відповідності вимогам державних будівельних норм, стандартів, технічних умов та технологічних карт. Інженер технічного нагляду перевіряє правильність виконання робіт, дотримання послідовності операцій, режимів роботи обладнання (наприклад, зварювального) та умов (наприклад, температурних режимів при бетонуванні). Він також здійснює вхідний контроль будівельних матеріалів, виробів та конструкцій, перевіряючи наявність сертифікатів, паспортів якості та їх відповідність проєктній та нормативній документації, та має право заборонити використання матеріалів, що не відповідають вимогам.	**1.6.7-2**
По-друге, це контроль за обсягами виконаних робіт. Інженер технічного нагляду є тією особою, яка підтверджує своїм підписом акти приймання виконаних будівельних робіт. Це означає, що він несе відповідальність за достовірність зазначених у них обсягів. Ця функція є надзвичайно важливою для фінансової дисципліни, оскільки вона унеможливлює "приписки" – ситуації, коли підрядник намагається отримати оплату за роботи, які не були виконані, або були виконані не	**1.6.7-3**

в повному обсязі. Таким чином, технічний нагляд є прямим інструментом боротьби з нецільовим використанням коштів та фінансовими зловживаннями у будівництві.	
По-третє, хоча технічний нагляд прямо не контролює вартість, він опосередковано впливає на неї через контроль обсягів та якості. Підтверджуючи лише фактично та якісно виконані роботи, він забезпечує, що замовник платить справедливу ціну за належний результат.	**1.6.7-4**
Юридично статус технічного нагляду закріплений як обов'язковий елемент будівельного процесу. Його здійснення вимагає від фахівця наявності кваліфікаційного сертифіката. Це підкреслює високий рівень відповідальності, що покладається державою на цих спеціалістів. Інженер технічного нагляду є активним учасником прийняття прихованих робіт, проміжних конструкцій, випробувань інженерних систем та, зрештою, є одним із підписантів акта готовності об'єкта до експлуатації.	**1.6.7-5**
Основою для правового регулювання в цій сфері наразі є:	**1.6.7-6**
– Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності", – Закон України "Про архітектурну діяльність", – Закон України "Про будівельні норми", – Постанова Кабінету Міністрів України "Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури" від 11 липня 2007 року № 903. – Постанова Кабінету Міністрів України "Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва" від 23 червня 2021 року № 681. – Наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 6 серпня 2024 року № 787 «Про затвердження примірних форм договорів про надання інженерно-консультаційних послуг у будівництві, про надання інженерно-консультаційних послуг у будівництві (послуг інженера-консультанта) та про здійснення технічного нагляду у будівництві».	**1.6.7-7**
Проблематика Інститут технічного нагляду в Україні, попри чітко визначену мету, на практиці функціонує в умовах, що системно підривають його ефективність та незалежність. Проблеми є глибокими, взаємопов'язаними і стосуються як законодавчих недоліків, так і деформацій ринкового середовища.	**1.6.7-8**
Фундаментальний конфлікт інтересів та залежність від замовника Це ключова проблема, яка робить усі інші проблеми похідними. Інженер технічного нагляду, який за своєю суттю має бути незалежним арбітром якості, знаходиться у повній фінансовій та договірній залежності від замовника будівництва. У законодавстві прямо вказано, що "технічний нагляд забезпечується замовником (забудовником) протягом усього періоду будівництва об'єкта...". Це означає, що саме замовник обирає, наймає та оплачує послуги інженера технічного нагляду. Така модель створює ситуацію, яку можна назвати "хто платить, той і замовляє музику". Якщо замовник недобросовісний і має на меті здешевити будівництво за рахунок якості (використовуючи дешевші матеріали, спрощуючи технології, наймаючи дешевшу, але менш кваліфіковану робочу силу), він може чинити прямий тиск на інженера технагляду. Будь-який принциповий фахівець,	**1.6.7-9**

який почне фіксувати всі порушення і вимагати їх усунення, ризикує бути просто звільненим. Замовник легко знайде на ринку іншого, більш "лояльного" інженера, готового "закривати очі" на недоліки. В результаті інженер технагляду з незалежного контролера перетворюється на сервісну функцію замовника, завданням якої є не забезпечення якості, а легітимізація дій підрядника, узгоджених із замовником. Він стає співучасником процесу, що прямо протилежно його призначенню. Цей конфлікт інтересів є першопричиною низької якості багатьох об'єктів будівництва в Україні.	
Недостатні повноваження та слабкий механізм примусу Навіть якщо інженер технагляду є принциповим, його інструментарій для реального впливу на ситуацію є обмеженим. Законодавство надає інженеру технагляду право "вимагати від підрядника виконання робіт відповідно до... нормативно-правових актів... а також вимагати зупинення робіт...". Слово "вимагати" є юридично слабким. Воно не означає автоматичного обов'язку підрядника зупинити роботи. Якщо підрядник, особливо за мовчазної згоди замовника, ігнорує вимогу інженера технагляду, єдиний шлях для останнього — це повідомити органи ДАБК. Як і у випадку з авторським наглядом, цей шлях є довгим і неефективним. Поки орган ДАБК призначить та проведе перевірку, неякісні роботи (наприклад, влаштування фундаментів з порушеннями) будуть завершені та приховані. Інженер не має "червоної кнопки", яка б миттєво заморожувала роботи до усунення порушення. Це ставить його у завідомо програшну позицію проти тандему "замовник-підрядник".	**1.6.7-10**
Економічний демпінг Економічна складова є ще одним фактором, що руйнує якість технагляду. Відповідно до законодавства, вартість робіт з технічного нагляду встановлюється в розмірі 1,5 % від вартості будівельно-монтажних робіт (глав 1-9 зведеного кошторисного розрахунку). Але при будівництві за рахунок публічних коштів, інженери свідомо пропонують свої послуги за ціною, значно нижчою від ринкової, аби виграти тендер. Така бізнес-модель стає можливою лише за умови одночасного ведення одним виконавцем десятків будівельних об'єктів, що фізично унеможливлює якісне виконання ним своїх обов'язків. Фізично неможливо здійснювати якісний, щоденний контроль на 20-30 об'єктах, розкиданих по місту чи області. Це неминуче призводить до "кабінетного" нагляду: інженер сидить в офісі і підписує акти, які йому привозить виконроб, іноді навіть не виїжджаючи на майданчик. Він не бачить ключових прихованих робіт, не перевіряє якість матеріалів при розвантаженні.	**1.6.7-11**
Висока відповідальність при обмежених повноваженнях Законодавство створює парадоксальну ситуацію, коли інженер технагляду несе колосальну відповідальність, не маючи при цьому адекватних інструментів для її забезпечення. Положення Кримінального кодексу України, що стосуються злочинів у будівництві, а також Закон "Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності", покладають на інженера технагляду персональну, в тому числі кримінальну, відповідальність за наслідки неякісного будівництва (аварії, руйнування). Виникає кричуща асиметрія: з одного боку — величезна	**1.6.7-12**

відповідальність, аж до позбавлення волі, з іншого — слабкі повноваження, залежність від замовника та економічний тиск. Інженер опиняється між молотом (законом) і ковадлом (замовником). У цій ситуації багато хто обирає шлях найменшого спротиву — домовитися із замовником, сподіваючись, що ніяких аварій не станеться.	
Недостатня інтеграція в ЄЕДССБ та цифрові процеси Цифровізація, яка мала б стати панацеєю, поки що не вирішила ключових проблем. В ЄЕДССБ фіксується факт призначення інженера технагляду на об'єкт. Це підвищує прозорість щодо того, *хто* несе відповідальність. Однак система майже не допомагає у тому, *як* здійснюється нагляд. В ЄЕДССБ відсутні обов'язкові до використання цифрові інструменти для щоденної роботи інженера:	**1.6.7-13**
− немає стандартизованих цифрових чек-листів для приймання робіт; − немає інтегрованого журналу вхідного контролю матеріалів, де б інженер міг фіксувати декларації відповідності будівельних матеріалів; − процес перевірки обсягів робіт) не інтегрований у систему належним чином, що залишає простір для маніпуляцій. Система є сховищем інформації, а не активним робочим інструментом, який би робив процес нагляду більш прозорим, об'єктивним та ефективним.	**1.6.7-14**
Пропозиції Реанімація інституту технічного нагляду вимагає сміливих та системних рішень, спрямованих насамперед на усунення фундаментального конфлікту інтересів та надання інженерам реальної незалежності та дієвих інструментів.	**1.6.7-15**
Забезпечення незалежності інженера технічного нагляду Це найважливіший і найскладніший крок, який може мати кілька моделей реалізації. Для об'єктів класів наслідків СС2, СС3 та всіх об'єктів, що фінансуються за публічні кошти, запровадити модель, за якою замовник не наймає інженера технагляду напряму. Натомість він звертається до незалежної інституції (це може бути спеціально створена державна установа або уповноважена СРО) і вносить на її рахунок фіксовану суму, розраховану за державною методикою. Ця інституція, за принципом випадкового або кваліфікаційного розподілу, призначає на об'єкт інженера зі свого реєстру та виплачує йому винагороду. Таким чином, інженер стає фінансово незалежним від замовника і підзвітним лише закону та своєму професійному кодексу. Для об'єктів СС1 можна залишити поточну модель прямого найму, але з підвищенням прозорості та відповідальності.	**1.6.7-16**
Посилення повноважень та вдосконалення механізмів контролю Внести зміни до законодавства, надавши інженеру технагляду право видавати в ЄЕДССБ невідкладний припис про зупинення робіт. Такий припис має миттєво блокувати будь-які транзакції по цьому об'єкту в електронній системі (наприклад, реєстрацію виконавчої документації), бути видимим для всіх учасників та ДАБК. Роботи можуть бути відновлені лише після усунення порушення та зняття припису. Обов'язковість реагування: Законодавчо встановити жорстку відповідальність (значні штрафи) для підрядників за ігнорування припису інженера технагляду.	**1.6.7-17**

Встановлення регульованих мінімальних розцінок на послуги Розробити та затвердити на рівні КМУ обов'язкову методику розрахунку мінімальної вартості послуг технічного нагляду. Ця вартість має залежати від класу наслідків, складності, тривалості будівництва та включати всі накладні витрати. Це припинить демпінг і дозволить інженерам отримувати гідну оплату, концентруючись на якості, а не на кількості об'єктів.	**1.6.7-18**
Розвиток цифрових інструментів в ЄЕДССБ Необхідно розробити в рамках ЄЕДССБ повноцінний мобільний додаток, який стане щоденним інструментом інженера. Його функціонал має включати: − цифрові чек-листи для приймання різних видів робіт; − журнал вхідного контролю матеріалів з можливістю сканування QR-кодів з декларацій виробників. − фото/відеофіксація з геотегами та часовими мітками як обов'язковий додаток до актів на приховані роботи; − пряма інтеграція з актами КБ-2в для прозорої верифікації обсягів.	**1.6.7-19**
Посилення інституту страхування відповідальності Необхідно зробити обов'язковою умовою для здійснення діяльності наявність договору страхування професійної відповідальності з реальним, а не символічним покриттям. Страхова історія інженера (кількість страхових випадків) має бути публічною інформацією в реєстрі ЄДЕССБ, що стане додатковим репутаційним фільтром для замовників.	**1.6.7-20**
Очікуваний результат Для сфери життєдіяльності населення в цілому: − Кардинально зросте рівень безпеки громадян завдяки суворому дотриманню будівельних норм і технологій при зведенні житла, шкіл, лікарень та інфраструктури. − Підвищиться якість та довговічність збудованих об'єктів, що зменшить витрати на їх утримання та ремонти у майбутньому. − Населення отримає реальний захист від недобросовісних забудовників, які економлять на якості та безпеці.	**1.6.7-21**
Для бізнесу: − Замовники (інвестори) будуть захищені від фінансових втрат через "приписки" та використання неякісних матеріалів, отримуючи саме той продукт, за який заплатили. − Створиться ринок для добросовісних підрядників, які конкуруватимуть якістю, а не здатністю "домовитись" з контролерами. − Професія інженера технічного нагляду стане престижною, незалежною та високооплачуваною, що привабить у галузь найкращих фахівців.	**1.6.7-22**
Для економічного розвитку: − Зменшаться економічні збитки держави та бізнесу від передчасного руйнування будівель та інфраструктурних об'єктів.	**1.6.7-23**

− Підвищиться інвестиційна привабливість України, оскільки інвестори матимуть прозорий і надійний механізм контролю якості своїх капіталовкладень. − Бюджетні кошти на будівництво використовуватимуться значно ефективніше, що дозволить будувати більше і якісніше за ті ж гроші.	
Для соціального розвитку: − Відновиться довіра суспільства до будівельної галузі та до держави як гаранта безпеки. − Сформується культура будівництва, заснована на якості, професіоналізмі та нульовій толерантності до порушень. − Знизиться рівень соціальної напруги, пов'язаної з проблемами в житлово-комунальній сфері, що виникають через неякісне будівництво.	**1.6.7-24**
Для розширення можливостей для публічного сектору: − Держава отримає дієвий інструмент для боротьби з корупцією та розкраданням коштів у сфері публічних будівельних закупівель. − Органи державного архітектурно-будівельного контролю зможуть сфокусуватися на ризик-орієнтованому нагляді, покладаючись на дані з прозорої системи технагляду. − Зросте ефективність реалізації національних програм, зокрема, програми повоєнної відбудови.	**1.6.7-25**
1.6.8. **Державний архітектурно-будівельний контроль у будівництві**	**1.6.8.**
Державний архітектурно-будівельний контроль (ДАБК) є однією з найважливіших функцій держави у сфері регулювання містобудівної діяльності. Це система владних повноважень, що реалізується уповноваженими органами, спрямована на забезпечення дотримання всіма учасниками будівельного процесу – від замовників та проєктувальників до підрядників та виробників матеріалів – вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил. На відміну від інститутів авторського та технічного нагляду, які діють в інтересах конкретних сторін (автора проєкту та замовника відповідно) на підставі договірних відносин, ДАБК виступає як надсуб'єктний арбітр, що стоїть на варті публічного інтересу. Цей публічний інтерес полягає у гарантуванні безпеки життя та здоров'я людей, захисті навколишнього середовища, збереженні об'єктів культурної спадщини, а також у забезпеченні раціонального використання територій та ресурсів.	**1.6.8-1**
Сутність ДАБК полягає у здійсненні трьох ключових функцій протягом усього життєвого циклу об'єкта: дозвільної, контрольної та фінально-легалізуючої.	**1.6.8-2**
Дозвільна функція реалізується на початковому етапі, коли держава в особі органів ДАБК надає право на виконання будівельних робіт. Це відбувається шляхом реєстрації повідомлень про початок виконання робіт для об'єктів з незначним класом наслідків (СС1) або видачі дозволів на будівництво для об'єктів із середнім та значним класом наслідків (СС2 та СС3). На цьому етапі відбувається звірка наявності позитивного звіту експертизи.	**1.6.8-3**
Контрольна функція здійснюється безпосередньо під час будівництва. Органи ДАБК мають право проводити планові та позапланові перевірки на об'єктах, щоб пересвідчитись у дотриманні проєктних рішень, вимог будівельних норм та	**1.6.8-4**

стандартів. У разі виявлення порушень, інспектори наділені значними повноваженнями: видавати обов'язкові до виконання приписи про усунення порушень, зупиняти підготовчі та будівельні роботи, а також накладати штрафні санкції на порушників. Ця функція є важелем, що має стримувати забудовників від спокуси відхилитися від проєкту, заощадити на якості чи проігнорувати вимоги безпеки.	
Фінально-легалізуюча функція настає на етапі завершення будівництва. Саме орган ДАБК засвідчує відповідність збудованого об'єкта проєктній документації та його готовність до експлуатації. Це відбувається шляхом реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації (для СС1) або видачі відповідного сертифіката (для СС2 та СС3). Сертифікат є тим документом, що легалізує новостворений об'єкт нерухомості, дозволяє підключити його до інженерних мереж на постійній основі та зареєструвати на нього право власності. Без цього фінального акту з боку держави будівля залишається юридично самочинним будівництвом.	**1.6.8-5**
Таким чином, ДАБК є системою державних механізмів, через які має пройти кожен об'єкт будівництва. Від ефективності, професійності та, найголовніше, доброчесності цієї системи напряму залежить безпека, якість та законність усього будівельного комплексу країни. На жаль, в історії України система ДАБК стала синонімом тотальної корупції, що перетворило її з інструменту захисту публічного інтересу на механізм тіньового збагачення та гальмування розвитку будівельної галузі. Це робить реформування системи державного архітектурно-будівельного контролю одним з найважливіших та найскладніших завдань на шляху до розбудови сучасної європейської держави.	**1.6.8-6**
Основою для правового регулювання в цій сфері наразі є:	**1.6.8-7**
− Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності", − Закон України «Про архітектурну діяльність» − Закон України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» − Закон України "Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності" − Закон України “Про адміністративну процедуру” − Кодекс України про адміністративні правопорушення (КУпАП) − Постанова Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 553 «Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю» − Постанова Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2020 р. N 1340 «Деякі питання функціонування органів архітектурно-будівельного контролю та нагляду» − Постанова Кабінету Міністрів України від 13 березня 2022 р. № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» − Постанова Кабінету Міністрів України "Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва" від 23 червня 2021 року № 681.	**1.6.8-8**

− Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України 15.05.2012 № 240 «Про затвердження форм актів та інших документів, які складаються під час або за результатами здійснення державного архітектурно-будівельного контролю	
Проблематика Система державного архітектурно-будівельного контролю в Україні протягом десятиліть страждає від глибоких системних вад, які не змогли повністю усунути ані численні реорганізації, ані спроби цифровізації. Проблеми лежать у площині законодавства, кадрової політики, фінансування та правозастосовчої практики, створюючи сприятливе середовище для корупції та неефективності.	**1.6.8-9**
Зловживання процедурою та корупційні ризики на дозвільному етапі Найбільшим джерелом корупції завжди було і значною мірою залишається зловживання владними повноваженнями з боку посадових осіб при видачі/відмові у видачі дозвільних документів. Хоча Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" намагається окреслити дозвільні процедури, він довгий час містив і досі містить норми, що допускають неоднозначне тлумачення. Класичною підставою для відмови була "невідповідність поданих документів вимогам законодавства". Під цю формулу інспектор міг підвести будь-яку формальну помилку: невірний відступ у заяві, відсутність коми, помилку в назві компанії. Це створювало ситуацію, коли забудовнику було простіше "вирішити питання" шляхом хабаря, ніж місяцями виправляти дрібні недоліки, які інспектор міг знаходити знову і знову. Навіть із запуском ЄДЕССБ, який автоматизував частину перевірок, людський фактор залишається на етапі прийняття фінального рішення "зареєструвати" чи "відмовити". Діючий вже 1,5 роки Закон України «Про адміністративну процедуру» містить інструменти, які дозволяють усунути ці зловживання. По-перше, через залишення заяви без руху і надання можливості усунути недоліки заяви та документів. По-друге, через консультування і допомогу особі (заявнику). По-третє, через реалізацію принципу презумпції правомірності дій і вимог особи, який зобов'язує адміністративний орган при неоднозначному тлумаченні закону застосовувати таке трактування, яке на користь особи. По-четверте, через принцип обґрунтованості, який вимагає від адміністративного органу формулювати мотивувальну частину рішення про відмову з детальною правовою оцінкою всіх обставин справи та висновками щодо відповідності документів та інших доказів вимогам законодавства. Застосування зазначених положень Закону України «Про адміністративну процедуру» сприятиме усуненню корупційних ризиків при здійсненні дозвільних процедур. Відтак, у проєкті Кодексу необхідно чітко закріпити всі гарантії належного адміністрування, передбачені Законом України «Про адміністративну процедуру», що сприятиме «оздоровленню» відносин між органами влади та фізичними і юридичними особами.	**1.6.8-10**
Катастрофічна кадрова політика та відсутність мотивації	**1.6.8-11**

Ефективність ДАБК напряму залежить від професіоналізму та доброчесності інспекторів, проте кадрова політика в цій сфері є провальною.	
Інспектори ДАБК є державними службовцями, і їхня заробітна плата регулюється Законом "Про державну службу". Рівень зарплат є абсолютно неконкурентним порівняно з приватним сектором. Кваліфікований інженер чи юрист у будівельній компанії може заробляти в рази більше. Цей фінансовий розрив створює колосальний корупційний ризик: інспектор, який ухвалює рішення вартістю в мільйони доларів, отримує зарплату, якої ледве вистачає на базові потреби. Це створює ситуацію, коли на посади йдуть або молоді фахівці без досвіду для "кар'єрного старту", або особи, які свідомо розглядають посаду як джерело корупційних доходів.	**1.6.8-12**
В той же час, попри вимоги закону про держслужбу, конкурси на посади в системі ДАБК часто мали формальний характер. Відсутність незалежних комісій, чітких критеріїв оцінки та громадського контролю дозволяла просувати на посади "потрібних" людей за дзвінком або домовленістю. Це унеможливлювало прихід у систему справді професійних та мотивованих кадрів.	**1.6.8-13**
Слід також відзначити, що інспектор ДАБК має бути універсальним фахівцем: знати тонкощі містобудівного, земельного, цивільного законодавства, розбиратися у складних інженерних рішеннях та будівельних нормах, які постійно оновлюються. Через низькі зарплати та плинність кадрів система нездатна залучити та утримати таких спеціалістів. Система підвищення кваліфікації часто є формальною.	**1.6.8-14**
Неефективність контрольних функцій та правозастосування Навіть коли інспектори ДАБК намагаються сумлінно виконувати свою роботу, вони стикається з низкою перешкод, зокрема, наступних:	**1.6.8-15**
-Порядок здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 553, хоч і визначає процедуру, але містить обмеження. Наприклад, для позапланової перевірки потрібні чіткі підстави (звернення громадян, вимога правоохоронних органів тощо). Це ускладнює оперативне реагування на очевидні факти самочинного будівництва, які не завжди супроводжуються формальними скаргами.	**1.6.8-16**
-розміри штрафів, визначені Законом "Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності", часто є неспівмірними з потенційним прибутком від незаконного будівництва. Для великого забудовника штраф у кілька сотень тисяч гривень є прийнятною "вартістю ризику", яку він закладає у бізнес-модель. Штрафи не мають конфіскаційного характеру і не позбавляють забудовника незаконно отриманої вигоди. Наразі у Верховній Раді України розглядається проєкт Кодексу України про адміністративні правопорушення (КУПАП). В подальшому необхідно узгодити із цим законопроєктом розміри штрафів.	**1.6.8-17**
-приписи про зупинення робіт та рішення про накладення штрафів систематично оскаржуються забудовниками в судах. Розгляд справ може тривати роками, і на цей час припис часто не виконується. Судова система, яка також не позбавлена корупційних ризиків, може стати	**1.6.8-18**

інструментом для легалізації незаконного будівництва всупереч позиції ДАБК.	
Ілюзорна персональна відповідальність посадових осіб Хоча на папері існує кримінальна та адміністративна відповідальність для посадовців ДАБК, на практиці притягнути інспектора до відповідальності вкрай складно. Щоб притягнути інспектора до кримінальної відповідальності за зловживання владою або службову недбалість, необхідно довести його прямий умисел або злочинну недбалість. Інспектор завжди може захищатися, стверджуючи, що він діяв на підставі власного "тлумачення" неоднозначної норми закону, або що він не помітив порушення через велике навантаження. Це робить доказову базу дуже хиткою. Крім того, не існує дієвого механізму, за яким інспектор, що видав незаконний дозвіл, який згодом завдав збитків державі чи третім особам, ніс би персональну матеріальну відповідальність. Всі збитки лягають на державний бюджет.	**1.6.8-19**
Політична залежність та зовнішній тиск Органи ДАБК завжди були об'єктом сильного політичного тиску як на центральному, так і на місцевому рівнях. Впливові політики чи бізнесмени часто використовують свій вплив для "проштовхування" потрібних їм рішень або для захисту незаконних забудов від перевірок та санкцій. Це перетворює ДАБК з незалежного державного органу на інструмент в руках політичних еліт.	**1.6.8-20**
Цифровізація через ЄДЕССБ, безперечно, є кроком уперед, оскільки робить процес більш прозорим і відстежуваним. Однак вона не може вирішити фундаментальні проблеми: корупційну мотивацію, що виникає через низькі зарплати, брак професіоналізму та відсутність реальної відповідальності. Цифрова система є лише інструментом, а кінцеве рішення все одно приймає людина. І поки ця людина є вразливою до корупції та непрофесійною, система залишатиметься неефективною.	**1.6.8-21**
Пропозиції Для подолання глибокої системної кризи в державному архітектурно-будівельному контролі необхідний комплексний підхід, що поєднує радикальну кадрову реформу, зміну фінансової моделі, усунення законодавчих прогалин та посилення відповідальності. Запропоновані нижче шляхи вирішення спрямовані на створення професійної, мотивованої та незалежної служби, здатної ефективно захищати публічний інтерес.	**1.6.8-22**
Радикальна реформа кадрової політики Необхідна провести оптимізацію чисельного складу Державної інспекції архітектури та містобудування, орієнтуючись на професійну складову. Замість утримання великого штату низькооплачуваних та недостатньо кваліфікованих працівників, пропонується перехід до моделі компактної, але елітної служби. Це означає суттєве скорочення чисельності інспекторського складу з одночасним радикальним підвищенням вимог до кандидатів. Кожен інспектор має бути висококласним фахівцем з досвідом роботи у будівництві чи юриспруденції, здатним самостійно аналізувати складну проєктну документацію та законодавство.	**1.6.8-23**

Також слід запровадити обов’язковий конкурсний відбір на посади головних інспекторів. Конкурси мають проводитися незалежною комісією, до складу якої обов'язково мають входити представники авторитетних професійних асоціацій (архітекторів, інженерів), антикорупційних громадських організацій та міжнародних експертів. Етапи конкурсу можуть включати незалежне комп'ютерне тестування на знання законодавства і норм, вирішення складних практичних кейсів, перевірку на доброчесність та фінальну співбесіду, яка має транслюватися онлайн. Для відбору інспекторів місцевих органів ДАБК можна спростити процедури відбору, але визначити мінімальні професійні вимоги до кандидатів.	**1.6.8-24**
Також слід розглянути можливість закріплення у законодавстві мінімальних розмірів оплати праці головних інспекторів. Для залучення найкращих фахівців з ринку та мінімізації корупційних стимулів необхідно встановити рівень заробітної плати інспекторів, конкурентний з приватним сектором. Пропонується законодавчо закріпити мінімальний розмір посадового окладу головного інспектора на рівні, що є кратним, наприклад, 10-15 мінімальним заробітним платам в країні, або прив'язати його до середньої зарплати у будівельній галузі.	**1.6.8-25**
Забезпечення фінансової незалежності та сталого розвитку Щоб забезпечити високі зарплати та унеможливити політичний тиск через бюджетний процес, необхідно диверсифікувати джерела фінансування. Окрім прямого державного фінансування, можна розглянути такі моделі:	**1.6.8-26**
- **Адміністративний збір**: Частина адміністративного збору, що сплачується забудовниками за видачу дозвільних документів, має цільовим чином спрямовуватися до спеціального фонду розвитку та утримання органу контролю. Розмір збору має бути диференційованим залежно від класу наслідків та площі об'єкта.	**1.6.8-27**
- **Спеціальний цільовий податок**: Введення невеликого цільового податку (наприклад, 0,1%) на вартість будівельно-монтажних робіт для об'єктів СС2 та СС3, кошти з якого акумулюються у спецфонді органу ДАБК. Це забезпечить стабільне фінансування, обсяг якого буде прямо залежати від обсягів будівельного ринку.	**1.6.8-28**
Усунення процедурних прогалин та підвищення прозорості Необхідно визначити чіткі та вичерпні підстави та критерії відмови в реєстрації дозвільних документів. Ці підстави мають бути лише суттєвими та недвозначними (наприклад, невідповідність цільовому призначенню земельної ділянки, перевищення гранично допустимих параметрів забудови, негативний висновок експертизи). Усі формальні та дрібні недоліки в документах не можуть бути підставою для відмови, а мають бути усунені забудовником у стислий, чітко визначений термін (наприклад, 3-5 робочих днів) без повторної подачі всього пакету документів. Усі рішення про відмову мають бути публічними та містити детальне юридичне обґрунтування. Для цього в Кодексі треба детально впровадити положення Закону України «Про адміністративну процедуру», які забезпечать можливість виправлення недоліків документів із збереженням дати їх подання (без повторного подання заяви), зобов’яжуть орган влади в мотивувальній частині	**1.6.8-29**

відмовних рішень давати детальну правову оцінку обставинам у справі з посиланням на законодавство. Необхідно закріпити, що у відповідності до Закону України “Про адміністративну процедуру” оскарження припису не зупиняє його дію.	
Для окремих класів наслідків використання декларативного принципу отримання дозволу на початок виконання будівельних робіт. Замість того, щоб просити дозвіл, забудовник (разом із сертифікованими архітектором та інженером) подає через ЄЕДССБ декларацію, в якій під власну відповідальність засвідчує повну відповідність проєктної документації усім вимогам законодавства. Право на початок робіт виникає автоматично з моменту реєстрації такої декларації. Роль ДАБК зміщується з превентивного контролю на пост-контроль: ризик-орієнтовані перевірки вже розпочатих об'єктів. При цьому за подання недостовірних даних у декларації мають наставати жорсткі та невідворотні санкції: анулювання права на будівництво, значні штрафи, а головне — позбавлення сертифікатів відповідальних осіб (архітектора, інженера, експерта), що фактично означає професійну дискваліфікацію. Такий підхід мінімізує корупцію на етапі видачі дозволів і покладає всю повноту відповідальності на професійних учасників ринку.	**1.6.8-30**
Запровадження дієвої персональної відповідальності Потрібно створити механізм, за яким кожне незаконне рішення інспектора матиме для нього прямі негативні наслідки. Зокрема треба запровадити регресну відповідальність держави до інспектора. Якщо суд визнає рішення інспектора незаконним і стягує з держави збитки, держава в порядку регресу має обов’язково стягувати ці збитки безпосередньо з винного інспектора в межах, визначених законом.	**1.6.8-31**
Крім того, можна запровадити внутрішню систему балів, за якою кожне скасоване судом рішення інспектора призводить до нарахування штрафних балів. Накопичення певної кількості балів має автоматично призводити до дисциплінарних наслідків: відсторонення, направлення на позачергову атестацію, а в кінцевому підсумку – до звільнення.	**1.6.8-32**
Ці пропозиції спрямовані на те, щоб перетворити інспектора ДАБК з корумпованого чиновника з низькою зарплатою на високопрофесійного, добре оплачуваного та відповідального державного менеджера, діяльність якого є прозорою, а рішення – обґрунтованими та законними. В той же час він потенційно буде нести і значну відповідальність за неправомірні рішення.	**1.6.8-33**
Застосування принципів Європейської хартії місцевого самоврядування. Формування системи органів ДАБК на рівні, максимально наближеному до громадян, враховуючи спроможності громади. наразі проводяться консультації Робочої групи, створеної при Міністерстві, щодо розмежування повноважень між органами державної влади і місцевого самоврядування. Забезпечення уникнення корупційних ризиків через ефективну систему державного архітектурно-будівельного нагляду.	**1.6.8-34**

Очікуваний результат Реалізація запропонованих змін призведе до системних позитивних зрушень у ключових сферах суспільного та економічного життя.	**1.6.8-35**
Для сфери життєдіяльності населення в цілому: - Підвищиться реальний рівень безпеки будівель та споруд, що захистить життя та здоров'я громадян від наслідків незаконного та неякісного будівництва. - Зупиниться хаотична забудова міст, що покращить якість міського середовища та збереже історико-культурну спадщину. - Громадяни отримають дієвий і професійний державний орган, куди можна ефективно скаржитись на незаконні забудови.	**1.6.8-36**
Для бізнесу: - Будівельний ринок отримає прозорі, чіткі та однакові для всіх правила гри, що ліквідує корупційну складову як інструмент неконкурентної переваги. - Суттєво скоротяться терміни та вартість проходження дозвільних процедур для доброчесних забудовників. - Бізнес буде захищений від свавілля чиновників та необґрунтованих відмов у видачі дозвільних документів.	**1.6.8-37**
Для економічного розвитку: - Покращиться інвестиційний клімат, оскільки інвестори (включно з іноземними) отримають гарантії прозорості та передбачуваності у будівельній сфері. - Зниження корупційних витрат та часових затримок здешевить вартість будівництва, що стимулюватиме розвиток галузі та суміжних секторів економіки. - Ефективне використання бюджетних коштів на фінансування ДАБК та збільшення надходжень від адміністративних зборів позитивно вплине на фінансову систему.	**1.6.8-38**
Для соціального розвитку: - Відновиться довіра суспільства до державних інституцій через створення прикладу успішної антикорупційної реформи в одній з найбільш проблемних сфер. - Зросте престиж державної служби завдяки створенню корпусу високопрофесійних та добре оплачуваних інспекторів. - Зменшиться соціальна напруга та кількість конфліктів, пов'язаних із незаконними забудовами.	**1.6.8-39**
Для розширення можливостей для публічного сектору: - Держава отримає реальний, а не імітаційний, контроль над містобудівною діяльністю на своїй території. - Зменшаться видатки бюджету на ліквідацію наслідків аварій, спричинених неякісним будівництвом.	**1.6.8-40**

- Нова модель ДАБК стане взірцем для реформування інших контролюючих органів. - Буде зроблено вирішальний крок у напрямку імплементації європейських стандартів державного управління та боротьби з корупцією.	
1.6.9. **Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна**	**1.6.9.**
Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна є фундаментальною процедурою, що лежить в основі всієї системи обліку, реєстрації та правового обігу нерухомості в Україні. Це процес детального обстеження, обміру та технічного опису існуючого або новоствореного об'єкта з метою визначення його точних фізичних параметрів, складу, площі, конструктивних характеристик та рівня інженерного облаштування. Результатом цього процесу є створення технічного паспорта об’єкта. Цей документ є офіційним, юридично значущим джерелом інформації про фактичний стан об'єкта на конкретну дату. Він слугує точкою відліку для численних правових, економічних та адміністративних операцій, перетворюючи набір будівельних матеріалів на повноцінний, ідентифікований об'єкт цивільних прав.	**1.6.9-1**
Значення технічної інвентаризації є багатовимірним. Для власника технічний паспорт є первинним документом, необхідним для державної реєстрації права власності на нерухоме майно. Без нього неможливо продати, подарувати, успадкувати чи заставити нерухомість. Він є основою для укладення договорів з комунальними службами, для розрахунку податків та зборів, а також для будь-яких майбутніх дій з реконструкції чи перепланування. Для держави та територіальних громад дані технічної інвентаризації формують основу для ведення містобудівного кадастру, планування розвитку територій, обліку житлового та нежитлового фонду, а також для адміністрування податків на нерухомість.	**1.6.9-2**
У контексті будівництва роль технічної інвентаризації є особливо важливою на фінальному етапі – прийнятті об'єкта в експлуатацію. Технічний паспорт, складений за результатами інвентаризації новозбудованого чи реконструйованого об'єкта, є документом, що фіксує фактично отримані результати будівництва. Ці результати порівнюється з затвердженою проєктною документацією. На підставі цього порівняння робиться висновок про відповідність чи невідповідність збудованого об'єкта проєкту. Таким чином, технічна інвентаризація виступає як міст між будівельним майданчиком та правовим полем, як інструмент верифікації, що перетворює результат будівельних робіт на об'єкт державної реєстрації.	**1.6.9-3**
Історично ця функція була монополією держави в особі Бюро технічної інвентаризації (БТІ). Однак згодом ринок було демонополізовано, і право на проведення технічної інвентаризації отримали приватні суб'єкти господарювання, в штаті яких є сертифіковані фахівці. Цей крок, спрямований на створення конкурентного середовища, водночас породив низку нових викликів та проблем, пов'язаних із якістю послуг, доброчесністю виконавців та узгодженістю методологій. Сьогодні, в епоху цифрової трансформації та функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄЕДССБ), питання точності, достовірності та захищеності даних технічної інвентаризації набуває ще більшої	**1.6.9-4**

гостроти, адже саме надійність цих даних визначає прозорість ринку нерухомості та захищеність права власності.	
Основою для правового регулювання в цій сфері наразі є: − Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», − Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" − Постанова Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 року № 488 "Деякі питання проведення технічної інвентаризації"	1.6.9-5
Проблематика **Проблеми застосування нормативної бази** Основою для проведення технічної інвентаризації досі є Порядок проведення технічної інвентаризації, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 року № 488. Це документ є відносно новим, а тому виникають практичні проблеми його застосування на напрацювання безпосереднього досвіду. Відповідно, новий порядок є значно менш детальним, ніж попередня інструкція. Це залишає багато специфічних та нестандартних ситуацій (наприклад, оцінка стану складних промислових об'єктів, визначення капітальності споруд) на розсуд конкретного виконавця. Відсутність чітких методологічних вказівок може призводити до різночитань та суперечностей у технічних паспортах від різних виконавців. Крім того, змінилася методологія розрахунку загальної площі об'єктів, що створює розбіжності між старими та новими документами. Така зміна призводить до того, що загальна площа одного й того ж будинку у старому та новому техпаспорті може відрізнятися. Це безпосередньо впливає на оцінку нерухомості, розрахунок податків та може викликати запитання при укладанні угод купівлі-продажу чи спадкування.	1.6.9-6
Проблеми, породжені демонополізацією ринку Перехід від державних БТІ до ринку приватних виконавців мав на меті покращити сервіс та знизити ціни, але породив нові ризики. Це, зокрема, наступні:	1.6.9-7
• Демпінг та падіння якості: у гонитві за клієнтом багато виконавців суттєво знижують вартість своїх послуг до економічно необґрунтованого рівня. Це змушує їх економити на часі, обладнанні та ретельності обстежень. Замість детальних обмірів лазерними рулетками та тахеометрами, інвентаризація може проводитись "на око", зі слів власника або з використанням застарілих інструментів. Це призводить до значних похибок у кінцевих даних та дискредитує професію.	1.6.9-8
• Недостатній контроль за діяльністю виконавців: хоча виконавці технічної інвентаризації повинні мати кваліфікаційний сертифікат, механізми контролю за якістю їхньої поточної роботи є слабкими. Не існує ефективної системи планових чи позапланових перевірок виготовлених технічних паспортів на предмет їх відповідності реальному стану об'єкта. Скарги власників на неякісну роботу часто залишаються без належного реагування з боку професійних організацій чи державних органів.	1.6.9-9
Виготовлення недостовірних технічних паспортів	1.6.9-10

Це найнебезпечніша проблема, яка перетворює технічну інвентаризацію з інструменту фіксації факту на інструмент шахрайства. Наприклад, поширена практика, коли недобросовісний забудовник, який під час будівництва допустив відхилення від затвердженого проєкту (наприклад, добудував мансардний поверх, збільшив площу балконів, змінив планування квартир), замовляє у "лояльного" виконавця технічний паспорт, який відображає не реальний стан об'єкта, а стан, що на 100% відповідає проєкту. Це робиться з метою обійти державний контроль та легалізувати незаконні зміни. Так само, власники квартир, що виконали незаконне перепланування (знесли несучу стіну, об'єднали балкон з кімнатою, перенесли "мокрі" зони), так само можуть замовити техпаспорт, в якому ці зміни не відображені, щоб уникнути проблем при продажу нерухомості або штрафних санкцій.	
Такі дії мають катастрофічні наслідки. По-перше, вони створюють пряму загрозу безпеці, оскільки незаконні втручання в конструкції можуть призвести до руйнування будівлі. По-друге, вони спотворюють дані в державних реєстрах, що призводить до правового хаосу та порушення прав майбутніх власників. По-третє, вони підривають довіру до інституту технічної інвентаризації як такого.	**1.6.9-11**
Слабка інтеграція з ЄЕДССБ та відсутність єдиної цифрової бази Незважаючи на певні кроки у цифровізації процедур технічної інвентаризації, сама процедура обмірів та складання креслень досі переважно є "аналоговою". Хоча кінцевий технічний паспорт завантажується в ЄЕДССБ, це часто скан-копія паперового документа або неструктурований PDF-файл. Це не захищає від підробки, не дозволяє автоматично аналізувати дані та порівнювати їх з проєктними. Система не може автоматично виявити розбіжності між площею у техпаспорті та площею у проєкті.	**1.6.9-12**
Крім того, в Україні не існує єдиної, централізованої та загальнодоступної бази даних усіх технічних паспортів з їхньою історією. Дані зберігаються розрізнено у виконавців, в архівах колишніх БТІ, а нові завантажуються в ЄЕДССБ без належної систематизації та зв'язку зі старими даними. Це ускладнює отримання дублікатів, відстеження історії змін об'єкта та проведення глобального аналізу житлового фонду країни.	**1.6.9-13**
Пропозиції **Комплексна модернізація нормативно-правової бази** Необхідно вдосконалити існуюче правове регулювання з врахуванням отриманого практичного досвіду, включати гармонізацію з міжнародними стандартами (наприклад, ISO 9836, BOMA International) методики розрахунку площ, класифікацію об’єктів та їх елементів, а також вимоги до проведення обстежень з використанням сучасних технологій, таких як 3D-лазерне сканування та фотограмметрія. Це усуне неоднозначність і забезпечить єдність підходів по всій країні.	**1.6.9-14**
Посилення ролі професійного самоврядування та контролю Необхідно розширити повноваження та відповідальність саморегулівних організацій.СРО, що об'єднують сертифікованих фахівців, мають стати реальним	**1.6.9-15**

інструментом контролю якості. Необхідно наділити їх повноваженнями проводити обов'язковий вибірковий аудит технічних паспортів, виготовлених їхніми членами. У разі виявлення грубих порушень чи фальсифікацій, СРО повинна мати право призупиняти або анулювати кваліфікаційний сертифікат свого члена, а також передавати матеріали до правоохоронних органів. Це запровадить механізм взаємного контролю всередині професійної спільноти. Крім того, для боротьби з демпінгом та, як наслідок, падінням якості, СРО можуть розробити та затвердити економічно обґрунтовані мінімальні рекомендовані розцінки на різні види інвентаризаційних робіт. Це стане орієнтиром для ринку та дозволить добросовісним фахівцям конкурувати якістю, а не лише ціною.	
Реформа системи професійної атестації та відповідальності Необхідно внести зміни до законодавства, встановивши пряму персональну відповідальність фахівця з технічної інвентаризації за достовірність даних у технічному паспорті. Це має бути не лише дисциплінарна, а й адміністративна та майнова відповідальність. Крім того, слід криміналізувати умисне внесення неправдивих відомостей до технічного паспорта, якщо це було зроблено з метою приховування самочинного будівництва чи інших порушень, кваліфікувавши такі дії як службове підроблення.	**1.6.9-16**
Також варто розглянути введення обов'язкового страхування для всіх сертифікованих виконавців. Страховий поліс має покривати збитки, завдані замовнику або третім особам через помилки чи недбалість фахівця. Вартість страховки для виконавця буде залежати від його професійної репутації та історії помилок, що створить додатковий ринковий стимул працювати якісно.	**1.6.9-17**
Повноцінна цифровізація та створення єдиної бази даних Необхідно створити реєстр технічної інвентаризації. Цей реєстр має стати єдиним джерелом правдивих даних про технічний стан усіх об'єктів нерухомості в країні. Технічний паспорт повинен перестати бути просто PDF-файлом і перетворитися на структурований набір даних (на кшталт XML-файлу) з уніфікованими полями та обов'язковим додаванням геопросторових даних, фото та, в ідеалі, 3D-моделей. Крім того, кожен етап створення та кожна зміна в цифровому техпаспорті повинні фіксуватися в реєстрі із збереженням інформації про те, хто, коли і на якій підставі вніс зміни. Це унеможливить підробку "заднім числом" та забезпечить повну прозорість життєвого циклу документа. Інтеграція цього реєстру з ЄДЕССБ та Державним реєстром речових прав дозволить створити потужну екосистему даних про нерухомість.	**1.6.9-18**
Очікуваний результат Реалізація запропонованих змін, спрямованих на реформування самої сфери технічної інвентаризації, матиме комплексний позитивний ефект.	**1.6.9-19**
Для сфери життєдіяльності населення в цілому: – Громадяни отримають гарантію достовірності технічних даних про свою нерухомість, що захистить їхні права власності та убезпечить від шахрайства.	**1.6.9-20**

– Підвищиться безпека проживання завдяки ускладненню легалізації небезпечних перепланувань та реконструкцій через фальсифіковані документи. – Створення єдиного цифрового реєстру значно спростить та прискорить будь-які операції з нерухомістю для громадян.	
Для бізнесу: – Створиться прозорий та конкурентний ринок послуг технічної інвентаризації, де головним критерієм буде якість та професіоналізм, а не готовність до зловживань. – Забудовники та інвестори отримають надійний інструмент для об'єктивної оцінки та обліку своїх активів. – Ринок нерухомості стане більш передбачуваним та безпечним, що знизить ризики для банків, страхових компаній та інших фінансових установ.	**1.6.9-21**
Для економічного розвитку: – Наявність точної та повної бази даних про весь фонд нерухомості країни дозволить ефективніше адмініструвати податки та планувати розвиток територій. – Підвищення прозорості ринку нерухомості сприятиме залученню вітчизняних та іноземних інвестицій.	**1.6.9-22**
Для соціального розвитку: – Відновиться довіра до професії інженера з технічної інвентаризації як до відповідального та незалежного фахівця. – Зменшиться кількість судових спорів та конфліктів, пов'язаних з невідповідністю фактичного стану нерухомості документам. – Сформується культура поваги до точності даних та законності у сфері операцій з нерухомістю.	**1.6.9-23**
Для розширення можливостей для публічного сектору: – Держава отримає потужний аналітичний інструмент для вироблення ефективної політики у сферах житлового господарства, енергоефективності та містобудування. – Посилення ролі СРО зменшить навантаження на державні органи щодо контролю за професійною діяльністю. – Прозорі та достовірні дані унеможливлять корупційні схеми з комунальним та державним майном. – Точна та верифікована база даних про стан нерухомого майна є абсолютно необхідною для об'єктивної оцінки збитків, завданих внаслідок воєнних дій, та для планування справедливої компенсації і відбудови.	**1.6.9-24**

1.6.10. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів: проблеми та шляхи реформування	**1.6.10.**
Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів є фінальним та юридично значущим етапом будівельного циклу. Це не просто формальна процедура, а багатогранний процес, що стоїть на перетині технічних, правових, економічних та соціальних інтересів. Юридична сутність цього етапу полягає у офіційному державному засвідченні відповідності зведеного об’єкта затвердженій проєктній документації, а також його готовності до безпечного та цільового використання. Саме з моментом прийняття в експлуатацію об'єкт нерухомості перестає бути сукупністю будівельних матеріалів і стає повноцінним об’єктом цивільних прав, на який можна зареєструвати право власності та розпоряджатися згідно законодавства.	**1.6.10-1**
Предмет регулювання охоплює складну систему взаємовідносин між ключовими учасниками будівельного процесу: замовником (девелопером), який прагне якнайшвидше завершити проєкт та отримати прибуток; підрядником, відповідальним за якість виконаних робіт; проєктантом та експертною організацією, що гарантують відповідність проєктних рішень вимогам безпеки; інженерами з авторського та технічного нагляду, які здійснюють поточний контроль за будівництвом; і, нарешті, державою в особі уповноважених органів державного архітектурно-будівельного контролю, функція якої – виступати арбітром та гарантом публічної безпеки.	**1.6.10-2**
Характеристика цього процесу в Україні є двоїстою. З одного боку, за останні роки відбулися значні позитивні зрушення, пов'язані з цифровізацією галузі, зокрема із запровадженням Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄЕДССБ). Ця система покликана мінімізувати людський фактор, забезпечити прозорість та прискорити дозвільні процедури. Теоретично, вона створює умови, за яких подання документів та отримання результату відбувається в електронній формі, що має значно зменшити корупційні ризики. З іншого боку, попри цифровізацію, сама філософія та багато інституційних проблем системи контролю залишилися незмінними.	**1.6.10-3**
Процедура прийняття в експлуатацію диференціюється залежно від класу наслідків (відповідальності) об'єкта:	**1.6.10-4**
−Об'єкти класу наслідків СС1 (незначні наслідки): Прийняття в експлуатацію здійснюється шляхом реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації. Це декларативний принцип, який передбачає мінімальне втручання держави. Відповідальність за достовірність даних у декларації повністю покладається на замовника.	**1.6.10-5**
−Об'єкти класів наслідків СС2 (середні) та СС3 (значні): Процедура є значно складнішою і завершується видачею сертифіката про прийняття в експлуатацію. Цей процес передбачає не лише документальну перевірку, але й обов'язковий огляд об'єкта посадовими особами ДАБК для перевірки його відповідності проєктній документації.	**1.6.10-6**
Саме на етапі видачі сертифіката для об'єктів СС2 та СС3 виникає левова частка проблем. Цей етап перетворюється на «вузьке» місце, де концентруються	**1.6.10-7**

корупційні ризики, бюрократичні перепони та правова невизначеність. Від рішення одного інспектора залежить доля багатомільйонних інвестицій, виконання зобов'язань перед тисячами інвесторів (у випадку житлових комплексів) та своєчасний запуск важливих інфраструктурних чи промислових об'єктів. Відтак, ефективність та прозорість процедури прийняття в експлуатацію є одним із ключових індикаторів інвестиційного клімату в країні, рівня захищеності права власності та спроможності держави забезпечувати безпечне середовище для життя та діяльності своїх громадян. Комплексна кодифікація містобудівного законодавства повинна розглядати цей етап не як ізольовану процедуру, а як невід'ємну частину єдиного, логічного та прозорого життєвого циклу об'єкта будівництва.	
Основою для правового регулювання в цій сфері наразі є: – Цивільний кодекс України – Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності", – Закон України «Про архітектурну діяльність» – Закон України "Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності" – Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461 "Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів" – Постанова Кабінету Міністрів України "Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва" від 23 червня 2021 року № 681.	**1.6.10-8**
Проблематика Законодавче регулювання прийняття об'єктів в експлуатацію, попри численні реформи, залишається одним з найбільш проблемних та конфліктних полів у сфері будівництва.	**1.6.10-9**
Існуючі проблеми можна згрупувати у кілька блоків: нормативно-правова невизначеність, інституційна неспроможність та корупція, недосконаліть процедур та відсутність дієвої відповідальності.	**1.6.10-10**
Нормативно-правова невизначеність та колізії Ключовим нормативним актом, що регулює це питання, є Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" та деталізований Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затверджений Постановою КМУ від 13.04.2011 № 461. Однак ці документи містять низку положень, що створюють поле для зловживань. Це, зокрема, наступні:	**1.6.10-11**
– Розмиті та оціночні підстави для відмови. Частина 7 статті 39 Закону встановлює підстави для відмови у видачі сертифіката. Серед них: неподання необхідних документів, виявлення недостовірних відомостей у поданих документах, та невідповідність об'єкта проєктній документації на будівництво такого об'єкта та/або вимогам будівельних норм. Саме остання підстава є найбільш проблемною. Законодавство не встановлює критеріїв "істотності" такої невідповідності. На практиці це надає інспектору	**1.6.10-12**

величезні дискреційні повноваження: він на власний розсуд вирішує, чи є відхилення від проєкту достатньою підставою для відмови. Це створює ідеальні умови для корупційного тиску: "або вирішуйте питання, або ми знайдемо ще десять таких невідповідностей".	
– Проблема некритичних відхилень**.** Жоден складний будівельний проєкт (особливо класів СС2, СС3) неможливо реалізувати з абсолютною, стовідсотковою відповідністю початковому проєкту. В процесі будівництва виникають об'єктивні потреби у внесенні змін: заміна матеріалів через проблеми з постачанням, оптимізація інженерних мереж, уточнення вузлів тощо. Чинна процедура вимагає коригування проєктної документації та, у багатьох випадках, повторної експертизи навіть для незначних змін. Це довго, дорого і часто невиправдано. Як наслідок, забудовники або йдуть на ризик, будуючи з незначними відхиленнями і сподіваючись "домовитись" на етапі введення в експлуатацію, або ж процес будівництва штучно гальмується через бюрократичну тяганину. Законодавство не пропонує гнучкого механізму для фіксації та легалізації некритичних відхилень, які не впливають на несучу здатність, пожежну безпеку та основні техніко-економічні показники об'єкта.	**1.6.10-13**
– Конфлікт між повноваженнями учасників. Існує невизначеність у розподілі відповідальності. З одного боку, інженер з технічного нагляду та представник авторського нагляду своїми підписами на акті готовності об'єкта до експлуатації підтверджують його відповідність проєкту та нормам. Ці особи є сертифікованими фахівцями, які несуть професійну та майнову відповідальність. З іншого боку, інспектор органу контролю, який може мати меншу кваліфікацію у конкретній сфері (наприклад, у складних інженерних системах), отримує право "перекреслити" висновки цих фахівців на підставі власної суб'єктивної оцінки під час візуального огляду. Це нівелює роль та відповідальність інститутів технічного та авторського нагляду, перетворюючи їх на проміжну, але не вирішальну ланку.	**1.6.10-14**
– Правовий статус ЄЕДССБ**.** Хоча Єдина електронна державна система у сфері будівництва є потужним інструментом, її правовий статус та механізми взаємодії з нею потребують вдосконалення. Наприклад, трапляються випадки "технічних відмов", коли система не дозволяє завантажити документи або видає помилку без чіткого юридичного обґрунтування. За цими "технічними збоями" можуть стояти навмисні дії чи бездіяльність посадових осіб, які таким чином затягують процес. Відповідальність за функціонування системи та за збитки, завдані її неналежною роботою, чітко не визначена.	**1.6.10-15**
Інституційна неспроможність та корупційні проблеми Проблематика діяльності ДАБК була вже розглянута в інших матеріалах.	**1.6.10-16**
Міжвідомчі колізії та розриви у процедурах	**1.6.10-17**

Процес будівництва є багатоетапним і залучає різні органи влади, відсутність координації між якими створює правові пастки для забудовника. Це, наприклад, наступні:	
− Конфлікт між містобудівними умовами та обмеженнями (МУО) та підсумковим контролем ДАБК. Вихідні дані для проєктування – МУО – видаються уповноваженими органами містобудування та архітектури місцевих рад. Нерідко ці документи видаються з порушеннями містобудівної документації (наприклад, дозволяючи будівництво багатоповерхівки в зоні садибної забудови). Забудовник, діючи на підставі офіційного документа, розробляє проєкт, проходить експертизу і будує об'єкт. Однак на етапі прийняття в експлуатацію ДАБК, перевіряючи відповідність, може виявити невідповідність збудованого об'єкта генеральному плану міста і відмовити у видачі сертифіката. Виникає патова ситуація: забудовник є заручником конфлікту між місцевою та державною владою, а об'єкт неможливо легалізувати.	**1.6.10-18**
− Розрив між даними ЄЕДССБ та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Навіть після успішного отримання сертифіката про прийняття в експлуатацію, процес не завершений. Для повноцінного введення об'єкта в цивільний обіг необхідно зареєструвати на нього право власності. На цьому етапі виникають проблеми через некоректну синхронізацію даних між будівельним та майновим реєстрами. Незначні розбіжності в площі об'єкта (які є нормальними в межах похибки) між технічним паспортом, сертифікатом ДАБК та даними в реєстрі можуть стати підставою для державного реєстратора зупинити або відмовити в реєстрації права власності, що знову затягує процес на невизначений термін.	**1.6.10-19**
Недосконаліть компенсаторних та пост-контрольних механізмів Держава намагається реагувати на існуючі проблеми, але часто ці механізми є неефективними. Наприклад, запровадження так званої "будівельної амністії" (спрощеного порядку прийняття в експлуатацію самочинно збудованих об'єктів певного типу) є реактивним, а не превентивним заходом. По-перше, це створює у суспільстві небезпечну ілюзію, що можна будувати з порушеннями, а потім "колись легалізувати". По-друге, умови амністії часто є складними, а процедура непрозорою, через що багато громадян не можуть нею скористатись. По-третє, амністія бореться з наслідками (наявністю незаконних будов), а не з першопричиною – надмірною складністю, дорожнечею та корумпованістю легальної процедури будівництва, а також низьким рівнем будівельної культури і відсутністю дієвих засобів притянення до відповідальності порушників.	**1.6.10-20**
Також слід відзначити відсутність дієвого контролю за експлуатацією об'єктів. Функції архітектурно-будівельного контролю фактично закінчуються на видачі сертифіката. Подальша доля об'єкта, його правильна експлуатація, своєчасні ремонти, недопущення незаконних реконструкцій та перепланувань, що можуть загрожувати безпеці, залишаються поза належною системою контролю. Це призводить до ситуацій, коли мешканці самовільно зносять несучі стіни,	**1.6.10-21**

добудовують балкони, змінюють функціональне призначення приміщень, що з часом створює техногенні ризики для всього будинку, який колись був прийнятий в експлуатацію як безпечний.	
Ілюзорна відповідальність посадових осіб та інших учасників На папері існує дисциплінарна, адміністративна та кримінальна відповідальність. На практиці притягнути конкретного інспектора до відповідальності за незаконну відмову майже неможливо. Потрібно довести умисел або прямий зв'язок між його діями та збитками. Інспектор завжди може прикритися формальною нормою про "невідповідність проєкту", і довести в суді, що ця невідповідність була несуттєвою, – це тривалий і складний процес. Навіть якщо суд визнає відмову протиправною і зобов'яже ДАБК видати сертифікат, інспектор, що прийняв незаконне рішення, не понесе жодної персональної фінансової відповідальності за збитки, завдані забудовнику. Відповідальність є розмитою, колективною, а отже – ніякою. Це породжує почуття вседозволеності та безкарності.	**1.6.10-22**
Формальність роботи приймальної комісії. Основною проблемою роботи так званої приймальної комісії, що оформлює акт готовності об'єкта до експлуатації, є її переважно формальний та декларативний характер, який не забезпечує реальної перевірки якості та безпеки. Ключові учасники – представники генпідрядника, технічного та авторського нагляду – часто перебувають у прямій фінансовій залежності від замовника, що нівелює їхню об'єктивність та створює фундаментальний конфлікт інтересів. Така залежність унеможливлює принципову позицію щодо виявлених дефектів, оскільки затримка підписання акту прямо б'є по інтересах роботодавця. Відповідальність за підписаний документ є колективною та розмитою, що дозволяє кожному окремому члену уникнути персональних наслідків у разі майбутніх проблем з об'єктом. Часто представники авторського нагляду чи вузькопрофільні субпідрядники не мають реальних важелів впливу на остаточне рішення та змушені підписувати акт під тиском. Процедура не передбачає обов'язкової участі представників майбутніх кінцевих споживачів (наприклад, ОСББ) або незалежних експертів, чий погляд був би неупередженим. Робота комісії здебільшого зводиться до перевірки наявності стосу паперів – актів та сертифікатів, а не до фактичного технічного аудиту виконаних робіт. Законодавство не містить чіткої процедури оформлення акту готовності. А відсутність залучення на цьому етапі представників експлуатуючих організацій комунальних мереж призводить до подальших проблем з підключенням. У підсумку, акт готовності перетворюється з важливого запобіжника на ризиковану формальність, що лише імітує завершення контролю перед подачею документів державі.	**1.6.10-23**
Майбутні власники квартир, які згодом утворюють ОСББ, або експлуатуюча організація, повністю виключені з процесу прийняття будинку в експлуатацію і фактично отримують "кота в мішку". На момент створення ОСББ та передачі будинку на його баланс, всі дозвільні документи вже оформлені, а гарантійний термін від забудовника починає спливати, що ускладнює пред'явлення претензій. Забудовник часто передає об'єднання співвласників з неповним або неточним комплектом виконавчої та технічної документації, що робить майбутню	**1.6.10-24**

експлуатацію та ремонти вкрай проблематичними. Новостворене ОСББ не має ані юридичних важелів впливу, ані фінансових ресурсів, ані технічної експертизи, щоб на рівних вести діалог із забудовником та вимагати усунення прихованих дефектів. Таким чином, усі ризики та фінансовий тягар довгострокового утримання неякісно збудованого житла автоматично перекладаються з професійного забудовника на колектив мешканців. Це створює постійне джерело конфліктів та системно закріплює безвідповідальність девелоперів.	
Пропозиції Для подолання глибоких системних проблем у сфері прийняття об'єктів в експлуатацію потрібен комплексний підхід, що поєднує інституційні, нормативні, фінансові та кадрові реформи. Нижче наведено пропозиції щодо можливих шляхів вирішення ідентифікованих проблем.	**1.6.10-25**
Здійснення реформування системи ДАБК вже було описано в попередніх документах.	**1.6.10-26**
Встановлення чітких підстав та критеріїв відмови у видачі сертифіката. Необхідно ліквідувати правову невизначеність шляхом внесення змін до законодавства. Слід розробити та затвердити на рівні постанови КМУ вичерпний перелік (чек-лист) можливих порушень, які можуть бути підставою для відмови, з чітким розмежуванням на "істотні" (що впливають на безпеку) та "неістотні". Лише істотні порушення можуть бути підставою для відмови. Неістотні порушення (наприклад, заміна оздоблювальних матеріалів на аналогічні) мають фіксуватися в акті огляду, але не перешкоджати прийняттю об'єкта в експлуатацію.	**1.6.10-27**
Забезпечення повної інтероперабельності та юридичної синхронізації ЄЕДССБ, Державного реєстру речових прав та інших електронних реєстрів та баз даних. Щоб усунути розрив між прийняттям в експлуатацію та реєстрацією власності, необхідно забезпечити повну технічну та юридичну інтеграцію реєстрів. Дані із зареєстрованого в ЄЕДССБ сертифіката та технічного паспорта мають автоматично, без людського втручання, передаватися до Реєстру речових прав і слугувати єдиною основою для первинної реєстрації власності. Слід законодавчо заборонити державним реєстраторам прав власності ставити під сумнів технічні дані (площа, поверховість тощо), вже верифіковані та затверджені ДАБК.	**1.6.10-28**
Вирішенням проблеми формалізму приймальної комісії є повна відмова від принципу колективного підписання та перехід до системи персоналізованої відповідальності в цифровому форматі. Необхідно в ЄЕДССБ запровадити механізм, де кожен уповноважений учасник ставить свій персональний електронний підпис. Цей підпис має засвідчувати відповідність робіт виключно в межах його компетенції та відповідальності: проєктувальник – відповідність проєкту, інженер технагляду – якість загальнобудівельних робіт, інженер з пожежної безпеки – роботу протипожежних систем тощо. Обов'язковою умовою для отримання права ставити такий цифровий підпис має стати наявність договору страхування професійної відповідальності зі значним лімітом покриття. Такий підхід перетворить підписання акту на фінансово значущу дію, забезпечену реальною страховою гарантією. Слід законодавчо закріпити право інженера технагляду чи авторського нагляду блокувати фіналізацію акту з внесенням до	**1.6.10-29**

ЄЕДССБ мотивованого зауваження про критичні дефекти до моменту їх усунення. Для житлових будинків потрібно ввести обов'язкову участь у процедурі представника від майбутнього управителя або ОСББ, який би засвідчував готовність спільних приміщень та систем. Необхідно також інтегрувати в цей процес операторів інженерних мереж, чий цифровий підпис підтверджував би виконання технічних умов. Таким чином, єдиний колективний акт буде замінено ланцюгом персональних, фінансово забезпечених та юридично вагомих цифрових атестацій.	
Необхідно законодавчо закріпити процедуру обов'язкового "перехідного технічного аудиту" багатоквартирного будинку, який має проводитись перед його передачею на баланс ОСББ чи управителю. Цей аудит має здійснювати незалежна інжинірингова компанія, обрана або зборами інвесторів, або з державного реєстру акредитованих аудиторів. Для фінансового забезпечення усунення виявлених дефектів забудовник має бути зобов'язаний резервувати на спеціальному ескроу-рахунку певний відсоток (наприклад, 1,5%) від кошторисної вартості будівництва. Акт приймання-передачі будинку на баланс ОСББ може бути підписаний лише після проведення аудиту та усунення критичних недоліків за рахунок забудовника. Доступ до коштів на ескроу-рахунку забудовник отримує лише після підписання цього акту та передачі ОСББ повного комплекту виконавчої документації через ЄДЕССБ. Такий механізм надасть майбутнім власникам реальні важелі впливу та змусить забудовників дбати про якість будівництва на всіх його етапах. Але треба мати на увазі, що потреби в такому механізмі може і не бути за умови реформування всіх інших заходів контролю.	**1.6.10-30**
Очікуваний результат Впровадження запропонованих змін у рамках кодифікації містобудівного законодавства призведе до комплексних позитивних наслідків у різних сферах суспільного та економічного життя.	**1.6.10-31**
Для сфери життєдіяльності населення в цілому: − Громадяни отримуватимуть безпечне та якісне житло і соціальну інфраструктуру вчасно, а ризик стати жертвою будівельних афер та довгобудів суттєво зменшиться.	**1.6.10-32**
Для бізнесу: − Будівельний ринок функціонуватиме за прозорими та передбачуваними правилами, що скоротить корупційні видатки та терміни реалізації проєктів, підвищуючи інвестиційну привабливість галузі.	**1.6.10-33**
Для економічного розвитку: − Прозора та ефективна будівельна галузь стимулюватиме зростання ВВП, залучення прямих іноземних інвестицій та забезпечить швидку реалізацію критично важливих інфраструктурних проєктів, зокрема в рамках післявоєнної відбудови.	**1.6.10-34**

Для соціального розвитку: – Зниження соціальної напруги, пов'язаної з будівельними конфліктами та проблемами ошуканих інвесторів, сприятиме зростанню довіри громадян до державних інституцій.	1.6.10-35
Для розширення можливостей публічного сектору: – Державні та місцеві органи влади зможуть ефективніше реалізовувати програми будівництва суспільно значущих об'єктів (шкіл, лікарень, доріг) та результативніше управляти розвитком територій в інтересах громади.	1.6.10-36
1.6.11. Технічне регулювання у будівництві	1.6.11
До 2009 року нормативну базу у будівництві України складали будівельні норми та стандарти колишнього СРСР: СНиП, СН, ГОСТ, СТ СЭВ), будівельні норми і стандарти, а також затверджені під час Незалежності України нормативні акти технічного характеру: ДБН, ДСТУ, ДСТУ Б та ДСТУ-Н Б.	1.6.11-1
Сьогодні нормативна база у будівництві характеризується зменшенням кількості будівельних норм та збільшенням кількості стандартів та гармонізованих стандартів.	1.6.11-2
Будівельне нормотворення в Україні регулюється Законом України "Про будівельні норми" (далі — Закон № 1704-VI), який набув чинності у 2010 році (зі змінами). В 2010 році після прийняття Закону України № 1704-VI були прийняті розпорядження Кабінету Міністрів України від 14 липня 2010 року № 1436-р "Про схвалення Концепції реалізації державної політики з нормативного забезпечення будівництва в Україні на період до 2015 року", а вже у жовтні — розпорядження Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 2010 р. № 1982-р «Про затвердження плану заходів щодо виконання Концепції реалізації державної політики з нормативного забезпечення будівництва в Україні на період до 2015 року». В 2011 році Урядом була затверджена Постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 471 «Про затвердження Програми перегляду державних будівельних норм і правил на період до 2015 року».	1.6.11-3
Питання будівельного нормотворення регулюються: Постановою Кабінету Міністрів України від 24 лютого 2010 р. № 197 "Про затвердження переліку центральних органів виконавчої влади, до повноважень яких належить питання нормування у будівництві", Постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 547 "Про затвердження Порядку застосування будівельних норм, розроблених на основі національних технологічних традицій, та будівельних норм, гармонізованих з нормативними документами Європейського Союзу", Постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2010 року № 483 "Про затвердження Положення про центральний фонд будівельних норм та Типового положення про фонд галузевих будівельних норм", Постановою Кабінету Міністрів України від 14 липня 2010 року № 589 "Про затвердження Положення про базову організацію у будівництві", Постановою Кабінету Міністрів України від 30 липня 2010 року № 543 "Про затвердження Порядку розроблення, погодження, затвердження, реєстрації, внесення змін до будівельних норм та визнання їх такими, що втратили чинність", Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 19 квітня 2018 року № 97 "Про затвердження Порядку погодження Міністерством розвитку громад та територій України обґрунтованих відхилень від будівельних норм, що забезпечують	1.6.11-4

дотримання встановлених вимог безпеки до будівель і споруд у спосіб, не передбачений будівельними нормами".	
У 2021 році розроблено проєкт розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції розвитку в Україні системи технічного регулювання та нормативного забезпечення у будівництві» (не затверджено).	**1.6.11-5**
Для будівельних виробів, будівель і споруд діє Постанова Кабінету Міністрів України від 20 грудня 2006 р. № 1764 «Про затвердження Технічного регламенту будівельних виробів, будівель і споруд».	**1.6.11-6**
Закон України Про будівельні норми № 1704-VI регулює відносини у сфері нормування у будівництві та визначає правові та організаційні засади розроблення, погодження, затвердження, реєстрації і застосування будівельних норм.	**1.6.11-7**
За інформацією з офіційного веб-сайту Мінрегіону *https://mindev.gov.ua/diialnist/tekhnichne-rehuliuvannia-u-budivnytstvi/chynni-budivelni-normy*)загальний фонд чинних державних будівельних норм налічує 110 норм.	**1.6.11-8**
Проблематика: Гармонізація технічного регулювання України із правом ЄС	**1.6.11-9**
Наближення технічного регулювання у будівництві із правом ЄС було закладено у 2006 році під час імплементації в Україні положень Директиви Ради Європи 89/106/ЄЕС «Про зближення законів, підзаконних актів та адміністративних положень держав-членів стосовно будівельних виробів» та прийняття Постанови Кабінету Міністрів України від 20.12.2006 року № 1764 "Про затвердження Технічного регламенту будівельних виробів, будівель і споруд", а згодом прийняття Закону України "Про надання будівельної продукції на ринку" № 850-IX у 2021 році на виконання Регламенту (ЄС) № 305/2011 Європейського Парламенту і Ради, що встановлює гармонізовані умови для розміщення на ринку будівельних виробів.	**1.6.11-10**
Система Єврокодів імплементована в українське будівельне нормотворення у вигляді національних стандартів з 2014 року у відповідності з ДБН А.1.1-94:2010 «проєктування будівельних конструкцій за Єврокодами" і у відповідності до Закону України "Про стандартизацію" № 1315-VII та Постанови Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 547 "Про затвердження Порядку застосування будівельних норм, розроблених на основі національних технологічних традицій, та будівельних норм, гармонізованих з нормативними документами Європейського Союзу"	**1.6.11-11**
Однак, цього недостатньо. Так, в частині п'ятій статті 10 Закону України № 1704-VI наявна лише одна згадка щодо гармонізації будівельного нормотворення із правом ЄС. В ній вказано: "... Для забезпечення гармонізації нормативної бази України з нормативною базою Європейського Союзу встановлюється період одночасної дії будівельних норм, розроблених на основі національних технологічних традицій, та будівельних норм, гармонізованих з нормативними документами Європейського Союзу (або інших будівельних норм, кодів). Порядок застосування зазначених норм визначається Кабінетом Міністрів України…" На законодавчому рівні відсутні вказівки щодо сучасних тенденцій у вимогах до будівель, будівельних виробів і матеріалів, такі як: екологізація, енергоефективність, адаптація до змін клімату, циркулярна економіка в будівництві та рух у напрямку гармонізації із правом ЄС.	**1.6.11-12**
Статус базових організацій Відповідно до статті 1 Закону України № 1704-VI: "***базова організація у будівництві*** — організація, що у визначеному напрямі науково-технічної діяльності у будівництві виконує функції щодо здійснення робіт із нормування у	**1.6.11-13**

будівництві;" Науково-технічна діяльність регулюється Законом України "Про наукову і науково-технічну діяльність" № 848-VIII.	
Стаття 4. Суб'єкти наукової і науково-технічної діяльності*. 1. Суб'єктами наукової і науково-технічної діяльності є наукові працівники, науково-педагогічні працівники, аспіранти, ад'юнкти і докторанти, інші вчені, наукові установи, університети, академії, інститути, музеї,* ***інші юридичні особи незалежно від форми власності, що мають відповідні наукові підрозділи****, та громадські наукові організації.*"	**1.6.11-14**
Відповідно до Закону державній атестації наукових установ в обов'язковому порядку підлягають наукові установи державної, комунальної форм власності, а також наукові установи, у статутних капіталах яких є частка, що належить державі. Для наукових установ інших форм власності державна атестація може бути проведена за ініціативою таких установ. З огляду на те, що велика кількість базових організацій у будівництві (перелік) має іншу, ніж державна чи комунальна форму власності, доцільно ***ввести обов'язкову державну атестацію базових організацій у будівництві*** для забезпечення високого рівня опрацювання завдань, поставлених державою при розробленні будівельних норм та уникнення корупційних ризиків.	**1.6.11-15**
Погодження обгрунтованих відхилень від будівельних норм В частині п'ятій статті 10 Закону України Про будівельні норми вказано, що: "Обґрунтовані відхилення від будівельних норм, що забезпечують дотримання встановлених вимог безпеки у спосіб, не передбачений будівельними нормами, ***можуть бути погоджені суб'єктом нормування*** відповідно до встановленого ним порядку." Це може призвести до корупційних ризиків, а також ризиків свідомого відхилення від будівельних норм при проєктуванні. Необхідно встановити єдиний порядок погодження обгрунтованих відхилень від будівельних норм, затверджений Кабінетом Міністрів України. Головним органом, який санкціонує такі відхилення має бути Науково-Технічна рада при Міністерстві.	**1.6.11-16**
Зміна будівельних норм під час будівництва Законом не врегульовані випадки, коли під час будівництва об'єкту будівництва відбувається зміна (заміна) нормативного акту.	**1.6.11-17**
Проблематика будівельних норм в сфері охорони культурної спадщини Відсутність державних та галузевих будівельних норм у сфері охорони нерухомої культурної спадщини та відсутність центрального органу виконавчої влади в Переліку центральних органів виконавчої влади, до повноважень яких належить питання нормування у будівництві призводить до відсутності нормативного регулювання питань з реставрації таких об'єктів культурної спадщини, як "пам'ятка містобудування", "пам'ятка історії", "пам'ятка науки і техніки", "пам'ятка садово-паркового мистецтва", "ландшафтні - природні території" тощо.	**1.6.11-18**
Пропозиції:	**1.6.11-19**
Внести до законодавства смислову складову — на що мають бути націлені роботи із будівельного нормування в розрізі сучасних європейських тенденцій, як-от: екологізація, енергоефективність, адаптація до змін клімату, циркулярна економіка в будівництві і загальний рух у напрямку гармонізації технічного регулювання із правом ЄС.	**1.6.11-20**
Вказати, що проведення державної атестації для базових організацій є обов'язковою. Внести зміни до ЗУ Про стандартизацію в цьому питанні.	**1.6.11-21**
В частині п'ятій статті 10 вказати, що "Обґрунтовані відхилення від будівельних норм, що забезпечують дотримання встановлених вимог безпеки у спосіб, не	**1.6.11-22**

передбачений будівельними нормами, можуть бути погоджені суб'єктом нормування відповідно до встановленого Кабінетом Міністрів України порядку." Вказати, що при зміні (заміні) нормативного акту (будівельних норм), яке відбулося після надання права на виконання будівельних робіт або початку планувальної процедури коригування містобудівної, проєктної документації на будівництво, науково-проєктної документації на реставрацію об'єкту культурної спадщини не вимагається.	
Рекомендувати Кабінету Міністрів України внести зміни до Постанови Кабінету Міністрів України від 24 лютого 2010 року № 197 "Про затвердження переліку центральних органів виконавчої влади, до повноважень яких належить питання нормування у будівництві", внести до Переліку центральний орган виконавчої влади, що формує політику в сфері охорони культурної спадщини (для нерухомих об'єктів).	**1.6.11-23**
1.6.12. Знесення самочинно збудованих об'єктів	**1.6.12.**
У відповідності до ст. 376 Цивільного кодексу України *самочинним будівництвом* вважається житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проєкту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.	**1.6.12-1**
Знесення самочинно збудованого об'єкта може відбуватися: - добровільно, тобто за волевиявленням фізичної або юридичної особи; - примусово за рішенням суду, прийнятим за позовом органу державного архітектурно-будівельного контролю.	**1.6.12-2**
У разі істотного відхилення від проєкту, 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 (ч. 7 ст. 376 ЦК України).	**1.6.12-3**
Примусове знесення будівель і споруд здійснюється на підставі Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про виконавче провадження», Кодекса адміністративного судочинства України.	**1.6.12-4**
Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює, що в разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проєкту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису. У разі якщо особа в установлений строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до адміністративного	**1.6.12-5**

суду про знесення самочинно збудованого об’єкта та компенсацію витрат, пов’язаних з таким знесенням (ст. 38).	
За рішенням суду самочинно збудований об’єкт зноситься з компенсацією витрат, пов’язаних зі знесенням об’єкта за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) таке самочинне будівництво.	**1.6.12-6**
Виконання рішення суду, що набрало законної сили, про знесення самочинно збудованого об’єкта здійснюється відповідно до Закону України «Про виконавче провадження».	**1.6.12-7**
З 15 грудня 2023 року в Україні діє Закон «Про адміністративну процедуру» (ЗАП), який серед іншого, регламентує питання виконання адміністративних актів у примусовому порядку. Припис органу архітектурно-будівельного контролю про знесення самочинно збудованого об’єкту є *адміністративним актом*. Відтак, у відповідності до Розділу VIII цього Закону адміністративний орган (нині ДІАМ) вправі застосувати заходи впливу для примусового виконання винесеного ним припису. Зокрема, в цій ситуації може бути застосовано такий захід впливу, як виконання дій за рахунок зобов’язаної особи.	**1.6.12-8**
Згідно ст. 95 ЗАП, у разі якщо передбачене адміністративним актом зобов’язання не виконується зобов’язаною особою - адресатом адміністративного акта, але його виконання може забезпечити інша особа, орган виконання може доручити такій особі виконання зазначеної дії за рахунок зобов’язаної особи.	**1.6.12-9**
Адміністративний орган має право, якщо це можливо, самостійно виконати дію, передбачену адміністративним актом, за рахунок зобов’язаної особи, якщо інше не встановлено законом.	**1.6.12-10**
Адміністративний орган має право вимагати від зобов’язаної особи відшкодування у повному обсязі витрат, пов’язаних із самостійним виконанням ним адміністративного акта.	**1.6.12-11**
Таким чином, ЗАП встановлює можливість адміністративному органу (органу державного архітектурно-будівельного контролю) самостійно, без рішення суду, вирішувати питання про примусове виконання прийнятих ним адміністративних актів (приписів про знесення самочинно збудованих об’єктів).	**1.6.12-12**
Відтак маємо колізію між Законами України «Про регулювання містобудівної діяльності» та «Про адміністративну процедуру» в частині може самостійно, без звернення до суду, орган архітектурно-будівельного контролю вирішувати питання про знесення самочинно збудованого об’єкта.	**1.6.12-13**
ЗАП містить підхід щодо розв’язання колізій. Відповідно до ч. 2 ст. 3 ЗАП спеціальним законом можуть бути встановлені особливості адміністративного провадження для окремих категорій адміністративних справ, проте такі особливості *повинні відповідати принципам адміністративної процедури*. У Прикінцевих та перехідних положеннях ЗАП зазначено, що до приведення законодавчих актів у відповідність із цим Законом вони застосовуються в частині, що не суперечить принципам цього Закону.	**1.6.12-14**
Судовий порядок вирішення питання про знесення самочинного будівництва, принаймні, ставить під сумнів ефективність адміністративного провадження, оскільки не дозволяє оперативно здійснювати вплив та усувати виявлені порушення у сфері будівництва.	**1.6.12-15**
У цілому така юридична невизначеність та колізійність норм породжуватимуть проблему в правозастосовній діяльності. Відтак, у Кодексі просторового планування та забудови територій має бути чітко визначено порядок вирішення питання про примусове знесення самочинно збудованого об’єкта.	**1.6.12-16**
1.6.13. Державний архітектурно-будівельний нагляд	**1.6.13.**

Відповідно до статті 41-1 Закону України “про регулювання містобудівної діяльності” державний архітектурно-будівельний нагляд — це сукупність заходів, спрямованих на дотримання уповноваженими органами містобудування та архітектури, структурними підрозділами Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій та виконавчими органами сільських, селищних, міських рад з питань державного архітектурно-будівельного контролю, іншими органами, що здійснюють контроль у сфері містобудівної діяльності (далі - об’єкти нагляду), вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час провадження ними містобудівної діяльності. Державний архітектурно-будівельний нагляд здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, через головних інспекторів будівельного нагляду у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.	**1.6.13-1**
Також Державний архітектурно-будівельний нагляд згадується в статті 10 Закону України “Про архітектурну діяльність”.	**1.6.13-2**
Порядок здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 19.08.2015 року № 698.	**1.6.13-3**
З огляду на необхідність впровадження принципів Європейської хартії місцевого самоврядування роль державного архітектурно-будівельного нагляду як запобіжника можливим неправомірним діям органів місцевого самоврядування є вкрай значною.	**1.6.13-4**
Проблематика	**1.6.13-5**
Існують певні розбіжності у визначенні архітектурно-будівельного контролю (нагляду), контролю, нагляду у Законі України “Про регулювання містобудівної діяльності”.	**1.6.13-6**
В Законі України “Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності” сфері містобудування, сфера будівництва не визначені як такі, що підлягають дії цього закону, або як такі, що не підлягають. Під дію цього закону підлягають відносини у землекористуванні. Хоча, Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності” в статті 41, що регулює питання контролю, посилається на Закон, вказаний вище.	**1.6.13-7**
Пропозиції	**1.6.13-8**
В Кодексі встановити чіткі критерії об’’єктів та суб’єктів державного архітектурно-будівельного нагляду, визначити, що об’єктами нагляду є суб’єкти, які виконують або яким передані (делеговані) владні повноваження в сфері містобудування. Визначити повноваження інспекторів, основні засади державного архітектурно-будівельного нагляду, зокрема, функцію не тільки “каральну”, а і просвітницьку, визначити особливості прийняття рішень та їхнього оскарження.	**1.6.13-9**

1.7. РЕСТАВРАЦІЯ ОБ’ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

1.7. РЕСТАВРАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ	**1.7**
1.7.1 Методологічні принципи та етична основа реставраційної діяльності	**1.7.1**
Реставраційна діяльність в Україні регулюється Законом України "Про охорону культурної спадщини" №1805-III від 08.06.2000, яка визначає реставрацію як сукупність науково обгрунтованих заходів щодо укріплення фізичного стану, розкриття найбільш характерних ознак, відновлення втрачених або пошкоджених елементів об'єктів культурної спадщини із забезпеченням збереження їхньої автентичності. Принципи автентичності — це властивість об'єкта культурної спадщини, що характеризується збереженістю його первісної матеріально-технічної структури, форми та вигляду. Методологічна основа базується на Венеційській хартії ICOMOS 1964 року, ратифікованій Україною, та принципах найменшого втручання та реверсивності відповідно до міжнародних стандартів збереження культурної спадщини.	**1.7.1-1**
Проблематика	**1.7.1-2**
В українському законодавстві відсутнє чітке визначення поняття "предмет охорони пам'ятки", що призводить до суб'єктивного тлумачення при розробці реставраційних проєктів. Поняття "автентичність" потребує деталізації та адаптації до європейських стандартів.	**1.7.1-3**
Порівняно з європейською практикою, де діють чіткі методичні рекомендації реставрації, в Україні відсутня єдина методика реставрації пам'яток. Це створює правову невизначеність при обґрунтуванні реставраційних рішень перед замовником. В ДБН А.2.2-14:2016 не конкретизовано принципи реверсивності та мінімального втручання відповідно до стандартів ICOMOS.	**1.7.1-4**
Також наявна проблематика відсутності атестації реставраторів, архітекторів-реставраторів, наукових керівників реставрації, що призводить до зниження якості та відповідальності.	**1.7.1-5**
Приписи Закону України “”Про адміністративну процедуру” не імплементовані до законодавства про охорону культурної спадщини.	**1.7.1-6**
Пропозиції	**1.7.1-7**
Рекомендувати Кабінету Міністрів розробити та затвердити "Методику реставрації пам'яток культурної спадщини" як нормативний документ з юридичною силою для обґрунтування реставраційних рішень.	**1.7.1-8**
Законодавчо визначити поняття "предмет охорони об'єкта культурної спадщини" як сукупність архітектурно-художніх, історичних, конструктивних та інших цінних властивостей, що підлягають обов'язковому збереженню.	**1.7.1-9**
Деталізувати поняття "автентичність" з урахуванням матеріальної, функціональної, історичної та естетичної складових відповідно до рекомендацій ICOMOS.	**1.7.1-10**

Запровадити обов'язкове дотримання принципу реверсивності всіх реставраційних втручань з можливістю їх скасування без шкоди для автентичності пам'ятки.	1.7.1-11
Запровадити систему атестації наукових керівників та архітекторів-реставраторів, реставраторів із делегуванням функцій атестації саморегулівним організаціям (СРО) у сфері охорони культурної спадщини.	1.7.1-12
При формуванні норм права, пов’язаних із процедурними питаннями імплементувати приписи Закону України “Про адміністративну процедуру” до пам’яткоохоронного і містобудівного законодавства.	1.7.1-13
Очікуваний результат:	1.7.1-14
Створення правової визначеності при розробці реставраційних проєктів та усунення суб'єктивізму в інтерпретації вимог збереження. Підвищення якості реставраційних робіт завдяки чітким методологічним принципам. Забезпечення збереження автентичності пам'яток відповідно до міжнародних стандартів та зменшення конфліктів між замовниками та реставраторами.	1.7.1-15
1.7.2 Науково-проєктна документація на реставрацію: структура та етапність	1.7.2.
Склад та зміст науково-проєктної документації регулюється ДБН А.2.2-14:2016 "Склад та зміст науково-проєктної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування" зі Зміною №1, затвердженим наказом Мінрегіону від 29.12.2016 №337. Відповідно до пункту 3.4 ДБН, дослідження пам'ятки визначається як науково-пошукова та науково-практична діяльність, спрямована на одержання нової або уточнення існуючої інформації про пам'ятку та її середовище. Закон №1805-III встановлює, що розробленню проєктів реставрації передує проведення необхідних науково-дослідних робіт, у тому числі археологічних і геологічних[1]. Погодження науково-проєктної документації здійснюється відповідно до компетенції МКСК для пам'яток національного значення та місцевих органів для пам'яток місцевого значення.	1.7.2-1
Проблематика	1.7.2-2
Відсутність виділення дослідницької частини НПД в окремий етап призводить до недостатнього обґрунтування проєктних рішень та затягування процесу погодження. В європейській практиці дослідницька фаза є обов'язковою та фінансується окремо.	1.7.2-3
Діючий ДБН А.2.2-14:2016 не повною мірою враховує специфіку археологічних досліджень та інженерно-конструкторських обстежень як основи для прийняття реставраційних рішень. Відсутні чіткі вимоги до документування результатів зондажів та натурних досліджень. Програма виконання науково-дослідних робіт згідно з п. 4.1.10 ДБН часто формується формально без урахування специфіки конкретної пам'ятки.	1.7.2-4

Відсутній Порядок розроблення, погодження, затвердження і внесення змін до науково-проєктної документації з реставрації о’б’єктів культурної спадщини. Відсутність чітко закріпленого порядку дій, опису процедур, строків надання адміністративних послуг призводить до затягування строків розроблення науково-проєктної документації та виникнення корупційних ризиків на етапах погоджень.	1.7.2-5
Пропозиції	1.7.2-6
Рекомендувати Кабінету Міністрів України розробити Порядок розроблення, погодження, затвердження і внесення змін до науково-проєктної документації з реставрації о’б’єктів культурної спадщини, до якого, зокрема, внести положення щодо обов'язкового виділення дослідницької частини НПД як окремого першого етапу з самостійним фінансуванням.	1.7.2-7
Рекомендувати Кабінету Міністрів України розробити типові програми науково-дослідних робіт для різних категорій пам'яток (архітектурні, археологічні, садово-паркові, містобудівні, історичні) з урахуванням сучасних методів досліджень.	1.7.2-8
Запровадити використання цифрових технологій документування (3D-сканування, фотограметрія, георадарні дослідження) для створення точної фіксації існуючого стану пам'ятки.	1.7.2-9
Очікуваний результат	1.7.2-10
Підвищення наукового обґрунтування проєктних рішень завдяки детальним попереднім дослідженням. Скорочення строків погодження готової НПД завдяки якісній дослідницькій базі і наявному Порядку. Зменшення кількості змін у проєкті під час виконання робіт через неврахування особливостей пам'ятки.	1.7.2-11
1.7.3 Технології та матеріали реставраційних робіт	1.7.3.
Технічні вимоги до реставраційних робіт регулюються ДСТУ-Н Б В.3.2-4:2016 "Настанова щодо виконання ремонтно-реставраційних робіт на пам'ятках архітектури та містобудування", який замінив ДБН В.3.2-1-2004. Відповідно до пункту 4.11-4.12 ДСТУ встановлені вимоги щодо контролю якості матеріалів та технологій. Закон №1805-III визначає, що роботи із збереження об'єктів культурної спадщини проводяться згідно з реставраційними нормами та правилами, погодженими центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини[1]. Застосування будівельних норм при реставрації допускається лише у випадках, що не суперечать інтересам збереження об'єкта культурної спадщини.	1.7.3-1
Проблематика	1.7.3-2
Відсутність в Україні сертифікованих реставраційних матеріалів та технологій, що відповідають вимогам збереження автентичності пам'яток. Застосування сучасних матеріалів часто не проходить експериментальної апробації на зразках.	1.7.3-3
Порівняно з європейськими стандартами (наприклад, німецькими WTA-Merkblätter), в Україні не розроблені технічні регламенти для використання	1.7.3-4

традиційних матеріалів (вапно, глина, натуральний камінь) у реставрації. Відсутні вимоги до реверсивності застосовуваних технологій та матеріалів. ДСТУ-Н Б В.3.2-4:2016 недостатньо деталізує вимоги до документування застосованих матеріалів для майбутнього обслуговування пам'ятки.	
Пропозиції	**1.7.3-5**
Розробити Державний реєстр реставраційних матеріалів та технологій з обов'язковою сертифікацією на відповідність вимогам збереження культурної спадщини.	**1.7.3-6**
Створити національний центр випробувань реставраційних матеріалів при УкрНДІпроєктреставрація для експериментальної апробації нових технологій.	**1.7.3-7**
Запровадити обов'язкову вимогу реверсивності всіх застосовуваних в реставрації матеріалів та технологій з документуванням методів їх видалення.	**1.7.3-8**
Розробити технічні регламенти виробництва та застосування традиційних будівельних матеріалів (вапняні розчини, керамічна цегла, природний камінь) для реставраційних потреб.	**1.7.3-9**
Встановити обов'язкову сертифікацію підрядників, що використовують спеціальні реставраційні технології (ін'єкційне зміцнення, електрофізичні методи консервації).	**1.7.3-10**
Очікуваний результат	**1.7.3-11**
Забезпечення високої якості реставраційних робіт через використання апробованих матеріалів та технологій. Збереження автентичності пам'яток завдяки застосуванню традиційних та реверсивних технологій. Розвиток вітчизняного виробництва спеціалізованих реставраційних матеріалів.	**1.7.3-12**
1.7.4 Науковий керівник проєкту реставрації та функціональний розподіл	**1.7.4.**
Вимоги до кваліфікації учасників реставраційного процесу встановлені Законом №1805-III, згідно з якою головний архітектор проєкту, керівники та виконавці робіт повинні мати освітні та освітньо-кваліфікаційні рівні для проведення відповідних робіт. ДБН А.2.2-14:2016 не конкретизує функції наукового керівника проєкту та його взаємодію з головним архітектором проєкту. Досвід інституту УкрНДІпроєктреставрація з 75-річною історією показує ефективність розмежування наукових та проєктних функцій при реставрації складних об'єктів культурної спадщини.	**1.7.4-1**
Проблематика	**1.7.4-2**
Відсутність чіткого розмежування функцій наукового керівника та головного архітектора проєкту призводить до дублювання повноважень та конфліктів під час реалізації проєкту. Нестача досвідчених головних архітекторів проєктів з реставрації пам'яток.	**1.7.4-3**

В європейській практиці існує чітке розмежування між науковим дослідником (conservation scientist) та проєктувальником (conservation architect). В Україні ці функції часто поєднуються в одній особі, що знижує якість як наукового обґрунтування, так і проєктних рішень. Відсутні кваліфікаційні вимоги до наукового керівника проєкту та процедури його атестації.	1.7.4-4
Пропозиції	1.7.4-5
Законодавчо визначити функції наукового керівника проєкту реставрації як відповідального за наукове обґрунтування всіх реставраційних рішень та їх відповідність принципам збереження культурної спадщини.	1.7.4-6
Встановити обов'язкову участь наукового керівника у проєктах реставрації пам'яток національного значення та складних об'єктів місцевого значення.	1.7.4-7
Розробити кваліфікаційні вимоги до наукового керівника: науковий ступінь у галузі архітектури, мистецтвознавства або історії, досвід наукової роботи у сфері культурної спадщини не менше 10 років.	1.7.4-8
Запровадити систему атестації наукових керівників проєктів реставрації при МКСК з періодичним підтвердженням кваліфікації кожні 5 років.	1.7.4-9
Визначити повноваження наукового керівника щодо припинення робіт у разі порушення принципів збереження автентичності пам'ятки.	1.7.4-10
Очікуваний результат	1.7.4-11
Підвищення наукового рівня реставраційних проєктів завдяки участі кваліфікованих дослідників. Зменшення ризиків втрати автентичності пам'яток через неправильні проєктні рішення. Формування професійного середовища науковців-реставраторів високої кваліфікації.	1.7.4-12
1.7.5 Технічні вимоги та нормативи реставраційних робіт	1.7.5.
Технічні вимоги до реставраційних робіт регулюються ДСТУ-Н Б В.3.2-4:2016 "Настанова щодо виконання ремонтно-реставраційних робіт на пам'ятках архітектури та містобудування", який встановлює технологічні процеси консервації, реставрації та ремонту об'єктів культурної спадщини.	1.7.5-1
Контроль якості виконання робіт здійснюється відповідно до пунктів 4.11-4.12 ДСТУ. Ліцензування реставраційних робіт здійснюється відповідно до Закону України "Про ліцензування видів господарської діяльності" за кодами СС2 та СС3 для об'єктів культурної спадщини. Законом №1805-III встановлено, що у складі організаційно-функціональної структури підприємства-виконавця робіт мають передбачатися підрозділи та фахівці, які забезпечують виконання відповідних виробничо-технічних функцій.	1.7.5-2
Проблематика	1.7.5-3
Застарілість окремих технічних норм ДСТУ-Н Б В.3.2-4:2016, особливо в частині застосування сучасних технологій неруйнівного контролю та діагностики	1.7.5-4

конструкцій. Відсутність адаптації будівельних норм до специфіки реставраційних робіт.	
Порівняно з європейськими стандартами в Україні недостатньо врегульоване питання енергоефективності при реставрації з дотриманням принципів збереження автентичності. Відсутні спеціалізовані норми для реставрації пам'яток різних типів (дерев'яна архітектура, кам'яна архітектура, садово-паркове мистецтво). Контроль якості реставраційних робіт не передбачає використання сучасних методів діагностики.	1.7.5-5
Відсутні нормативи для всіх інших видів пам’яток окрім архітектури і містобудування.	1.7.5-6
Пропозиції	1.7.5-7
Розробити спеціалізовані технічні норми для реставрації різних типів пам'яток архітектури (дерев'яна, кам'яна, цегляна архітектура) та різних видів пам’яток.	1.7.5-8
Запровадити обов'язкове геотехнічне обстеження фундаментів та основ пам'яток перед проведенням реставраційних робіт.	1.7.5-9
Встановити рекомендації до використання BIM-технологій при реставрації з створенням 3D-моделей пам'ятки до та після реставрації.	1.7.5-10
Розробити систему цифрового моніторингу якості реставраційних робіт з використанням QR-кодування етапів виконання робіт в рамках платформи DREAM.	1.7.5-11
Очікуваний результат	1.7.5-12
Підвищення технічного рівня реставраційних робіт завдяки застосуванню сучасних діагностичних технологій. Забезпечення довговічності реставраційних втручань через якісний контроль виконання робіт. Створення цифрової бази даних про виконані реставраційні роботи для майбутнього обслуговування пам'яток.	1.7.5-13
1.7.6 Пристосування об'єктів культурної спадщини до сучасного використання	1.7.6.
Пристосування пам'яток регулюється Законом №1805-III як окремий вид робіт на об’єктах культурної спадщини. Законом “пристосування” визначається як науково обґрунтовані заходи, спрямовані на пристосування об'єкта культурної спадщини для сучасного використання із забезпеченням збереження його автентичності. Режими використання пам'яток встановлюються органами охорони культурної спадщини у спосіб, що потребує якнайменших змін і доповнень до пам'ятки та забезпечує збереження її матеріальної автентичності. Безпека людей має забезпечуватися відповідно до діючих норм з урахуванням особливостей пам'ятки.	1.7.6-1
Проблематика	1.7.6-2

Відсутність чітких критеріїв визначення допустимих змін при пристосуванні пам'яток до сучасного використання. Конфлікт між вимогами збереження автентичності та необхідністю забезпечення сучасних стандартів безпеки та комфорту.	**1.7.6-3**
Європейська практика пристосування (adaptive reuse) базується на детальному аналізі значущості елементів пам'ятки та градації втручань. В Україні відсутня методологія оцінки впливу пристосування на автентичність пам'ятки. Неврегульованими залишаються питання енергоефективності при пристосуванні, особливо у контексті вимог Директиви ЄС 2018/844 про енергетичну ефективність будівель.	**1.7.6-4**
Пропозиції	**1.7.6-5**
Рекомендувати Кабінету міністрів України визначити розробника методичних рекомендації з пристосування пам'яток до сучасного використання з класифікацією допустимих та неприпустимих втручань для різних типів об'єктів.	**1.7.6-6**
Запровадити поняття "зон значущості" в пам'ятці, де зони найвищої цінності підлягають мінімальному втручанню, а другорядні зони можуть адаптуватися до сучасних потреб.	**1.7.6-7**
Встановити обов'язкову розробку "Концепції пристосування" як окремого документа, що обґрунтовує компроміс між збереженням та функціональною адаптацією.	**1.7.6-8**
Розробити спеціальні норми енергоефективності для пам'яток з альтернативними рішеннями (утеплення перекриттів, сучасні інженерні системи) замість стандартного утеплення фасадів.	**1.7.6-9**
Запровадити категорію "обмеженого пристосування" для пам'яток найвищої цінності з жорсткими обмеженнями на зміни.	**1.7.6-10**
Очікуваний результат	**1.7.6-11**
Збереження автентичності пам'яток при їх активному використанні завдяки науково обґрунтованому підходу до пристосування. Залучення приватних інвестицій у збереження культурної спадщини через можливість адаптації до прибуткового використання. Підвищення енергоефективності пам'яток без втрати їхніх цінних властивостей.	**1.7.6-12**
1.7.7 Безбар'єрність та універсальний доступ при реставраційних роботах	**1.7.7.**
Вимоги забезпечення безбар'єрного доступу до об'єктів соціальної інфраструктури регулюються ДБН В.2.2-40:2018 "Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення", однак їх застосування до пам'яток культурної спадщини потребує особливого підходу з урахуванням вимог збереження автентичності. Програма "Рух без бар'єрів" та національна ініціатива "Безбар'єрність" передбачають адаптацію об'єктів культурної спадщини для людей з інвалідністю. Закон №1805-III	**1.7.7-1**

вимагає забезпечення безпеки людей при використанні пам'яток із дотриманням режимів їх збереження.	
Проблематика	**1.7.7-2**
Конфлікт між вимогами ДБН В.2.2-40:2018 щодо безбар'єрного доступу та необхідністю збереження автентичності архітектурних пам'яток. Відсутність методичних рекомендацій з адаптації пам'яток для потреб людей з інвалідністю.	**1.7.7-3**
Європейський досвід показує можливість збалансованого підходу до забезпечення доступності пам'яток. В Україні відсутні спеціальні технічні рішення для забезпечення доступності без порушення історичного вигляду пам'яток. Не врегульовані питання встановлення тимчасових пандусів, ліфтів та іншого обладнання в історичних будівлях.	**1.7.7-4**
Пропозиції	**1.7.7-5**
Розробити принципи та спеціальні технічні рішення для забезпечення безбар'єрного доступу до пам'яток з мінімальним впливом на їхню автентичність (мобільні пандуси, скловані переходи, дискретні ліфти).	**1.7.7-6**
Запровадити поняття "розумної адаптації" пам'яток, коли вимоги доступності адаптуються до можливостей конкретного об'єкта культурної спадщини.	**1.7.7-7**
Створити каталог типових рішень забезпечення доступності для різних типів пам'яток (палаци, церкви, фортеці) з урахуванням їхніх архітектурних особливостей.	**1.7.7-8**
Встановити вимогу обов'язкового консультування з громадськими організаціями людей з інвалідністю при розробці проєктів адаптації пам'яток.	**1.7.7-9**
Розробити систему альтернативного доступу до цінностей пам'ятки (віртуальні тури, тактильні моделі) для випадків, коли фізичний доступ неможливий без значного пошкодження автентичності.	**1.7.7-10**
Очікуваний результат	**1.7.7-11**
Забезпечення рівного доступу до культурної спадщини для всіх категорій населення з дотриманням принципів збереження автентичності. Розвиток інноваційних технологій адаптації історичних об'єктів. Підвищення соціальної цінності об'єктів культурної спадщини через їх доступність для людей з інвалідністю.	**1.7.7-12**
1.7.8 Публічні закупівлі у сфері реставрації	**1.7.8.**
Публічні закупівлі у сфері реставрації регулюються Законом України "Про публічні закупівлі" №922-VIII від 25.12.2015. Стаття 16 Закону "Про публічні закупівлі" передбачає можливість встановлення додаткових кваліфікаційних критеріїв для підрядників. МКСК здійснює відбір проєктів робіт з реставрації в рамках програми "Велике будівництво", з пріоритетом для об'єктів, що постраждали від військових дій.	**1.7.8-1**

Проблематика	**1.7.8-2**
Основна процедура публічних закупівель (відкриті торги) не враховують специфіку реставраційних робіт, що призводить до перемоги на торгах підрядників без відповідного досвіду роботи з пам'ятками. Відсутність спеціальних кваліфікаційних критеріїв для реставраційних робіт.	**1.7.8-3**
Європейська практика передбачає торги з обмеженою участю (restricted procedures) для складних реставраційних проєктів з обов'язковою попередньою кваліфікацією учасників. В Україні відсутні механізми врахування досвіду роботи на об'єктах культурної спадщини при оцінці пропозицій учасників торгів. Часто перемагають пропозиції з найнижчою ціною без врахування якісних показників.	**1.7.8-4**
Пропозиції	**1.7.8-5**
Запровадити обов'язкові торги з обмеженою участю для реставраційних робіт на пам'ятках національного значення та складних об'єктах місцевого значення.	**1.7.8-6**
Встановити спеціальні кваліфікаційні критерії для учасників торгів: наявність ліцензії на реставраційні роботи, досвід роботи на об'єктах культурної спадщини протягом останніх 5 років, атестовані кадри реставраторів	**1.7.8-7**
Запровадити оцінку пропозицій за критерієм "найкращої якості за ціною" замість найнижчої ціни з ваговими коефіцієнтами: ціна - 50%, досвід - 30%, кваліфікація персоналу - 20%.	**1.7.8-8**
Створити Реєстр кваліфікованих підрядників реставраційних робіт з періодичною атестацією та моніторингом якості виконаних проєктів.	**1.7.8-9**
Встановити право органів охорони культурної спадщини на участь у тендерних комісіях як технічних експертів для оцінки кваліфікації учасників.	**1.7.8-10**
Очікуваний результат	**1.7.8-11**
Підвищення якості реставраційних робіт завдяки залученню кваліфікованих підрядників з відповідним досвідом. Зменшення ризиків пошкодження пам'яток через некваліфіковані втручання. Формування конкурентного середовища серед спеціалізованих реставраційних організацій.	**1.7.8-12**
1.7.9 Кодекс етики реставратора та професійна відповідальність	**1.7.9.**
Етичні принципи реставраційної діяльності базуються на Венеційській хартії ICOMOS 1964 року та стандартах Європейської конфедерації організацій консерваторів-реставраторів (E.C.C.O.). В Україні система атестації художників-реставраторів регулюється наказом МКСК щодо присвоєння кваліфікаційних категорій, однак етичні стандарти роботи архітекторів-реставраторів не кодифіковані. Професійна відповідальність реставраторів визначається загальними нормами цивільного та кримінального права без урахування специфіки роботи з об'єктами культурної спадщини.	**1.7.9-1**
Проблематика	**1.7.9-2**

Відсутність професійних етичних стандартів для архітекторів-реставраторів призводить до різного розуміння допустимих меж втручання в пам'ятку. Недостатня регламентація відповідальності за збереження автентичності об'єктів культурної спадщини.	1.7.9-3
Європейські країни мають розроблені кодекси етики реставраторів (як Code of Ethics ECCO або Charter of Venice), що встановлюють чіткі принципи професійної діяльності. В Україні відсутні етичні комісії з питань реставрації та механізми професійної відповідальності за порушення принципів збереження культурної спадщини. Не врегульовані питання конфлікту інтересів при реставрації приватних пам'яток.	1.7.9-4
Пропозиції	1.7.9-5
Розробити та затвердити "Кодекс етики архітектора-реставратора" з визначенням основних принципів: пріоритет збереження над відновленням, прозорість методів та матеріалів, документування всіх втручань.	1.7.9-6
Створити Етичну комісію з питань реставрації при МКСК для розгляду скарг на порушення професійних стандартів та вирішення спірних питань.	1.7.9-7
Запровадити систему професійної атестації архітекторів-реставраторів з обов'язковим вивченням етичних принципів та періодичним підтвердженням кваліфікації.	1.7.9-8
Встановити спеціальну відповідальність за знищення або суттєве пошкодження автентичності пам'ятки внаслідок неправильних реставраційних дій у вигляді позбавлення права на реставраційну діяльність.	1.7.9-9
Розробити стандарти конфіденційності та прозорості в реставраційній діяльності з обов'язковим публічним звітуванням про виконані роботи.	1.7.9-10
Очікуваний результат	1.7.9-11
Підвищення професійного рівня реставраторів завдяки чітким етичним стандартам. Зменшення конфліктних ситуацій між учасниками реставраційного процесу. Формування довіри суспільства до професії реставратора через прозорість та відповідальність.	1.7.9-12
1.7.10 Аварійна консервація та воєнний захист об'єктів культурної спадщини	1.7.10.
Аварійна консервація регулюється Законом №1805-III, яка передбачає заходи щодо охорони пам'яток у разі загрози пошкодження, руйнування чи знищення. Програма "Велика реставрація" в рамках "Великого будівництва" 2024 року передбачає відновлення об'єктів культурної спадщини, пошкоджених внаслідок воєнних дій. Станом на кінець січня 2025 року 1333 пам'ятки культурної спадщини та 2185 об'єктів культурної інфраструктури постраждали від російської агресії. Міністерство культури та стратегічних комунікацій здійснює збір та використання коштів для відновлення зруйнованих об'єктів культурної інфраструктури.	1.7.10-1
Проблематика	1.7.10-2

Відсутність готових протоколів термінової консервації пошкоджених внаслідок воєнних дій об'єктів культурної спадщини. Нестача мобільних реставраційних бригад для оперативного реагування на пошкодження пам'яток.	1.7.10-3
В умовах активних бойових дій виникає потреба в специфічних методах захисту пам'яток (укриття, консервація, евакуація рухомих цінностей), які не передбачені стандартними реставраційними нормами. Відсутність координації між військовими структурами та органами охорони культурної спадщини для оперативного реагування на пошкодження. Недостатнє фінансування аварійно-рятувальних робіт на об'єктах культурної спадщини.	1.7.10-4
Пропозиції	1.7.10-5
Розробити "Протокол аварійного реагування на пошкодження об'єктів культурної спадщини" з чіткими алгоритмами дій в перші години після пошкодження.	1.7.10-6
Створити мобільні реставраційні бригади швидкого реагування в областях з підвищеним ризиком пошкодження пам'яток з комплектами спеціального обладнання.	1.7.10-7
Запровадити систему попереднього захисту об'єктів культурної спадщини (укриття скульптур, зміцнення вікон, захист дахів) у зонах активних бойових дій.	1.7.10-8
Розробити спеціальні технології тимчасової консервації пошкоджених конструкцій з використанням спеціальних матеріалів та захисних покриттів.	1.7.10-9
Створити резервний фонд коштів для аварійних реставраційних робіт з гарантованим фінансуванням.	1.7.10-10
Очікуваний результат	1.7.10-11
Мінімізація втрат об'єктів культурної спадщини внаслідок воєнних дій завдяки оперативному реагуванню. Збереження можливості повноцінної реставрації пошкоджених пам'яток у повоєнний період. Накопичення унікального досвіду консервації об'єктів культурної спадщини в екстремальних умовах.	1.7.10-12

1.8. ЕКСПЛУАТАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

1.8. **ЕКСПЛУАТАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**	**1.8.**
Експлуатація об'єктів нерухомості є ключовим та найтривалішим етапом життєвого циклу будь-якої будівлі чи споруди, що слідує за завершенням будівництва та прийняттям об'єкта в експлуатацію. Цей етап охоплює всю сукупність заходів – організаційних, технічних, фінансових, правових та санітарно-гігієнічних – спрямованих на підтримання або відновлення експлуатаційних показників об'єкта, забезпечення його функціонального призначення, безпеки для життя і здоров'я людей, збереження довкілля та раціонального використання ресурсів. В українському контексті, де значна частина житлового та нежитлового фонду була збудована десятиліття тому і наближається до межі фізичного та морального зносу, а новий фонд зазнає значних пошкоджень внаслідок військової агресії, питання належної експлуатації набуває виняткової гостроти та стратегічного значення для сталого розвитку держави. Предметом цього регулювання є комплексна система відносин, що виникають між власниками, управляючими компаніями, органами державної влади та місцевого самоврядування, а також користувачами нерухомості, і включає в себе три фундаментальні елементи: визначення та моніторинг технічного стану, систему утримання в належному стані, а також екологічну та енергетичну сертифікацію.	**1.8.1.**
1.8.2. Визначення та моніторинг технічного стану об'єктів нерухомості	**1.8.2**
Основою будь-яких осмислених дій з управління нерухомістю є об'єктивна та актуальна інформація про її поточний стан. Визначення та моніторинг технічного стану – це безперервний процес діагностики стану будівлі. Він не є одноразовою дією, а являє собою систему періодичних обстежень та спостережень, що дозволяють виявляти дефекти та пошкодження на ранніх стадіях, прогнозувати їх розвиток та запобігати виникненню аварійних ситуацій.	**1.8.2-1**
Процедурно, цей елемент включає декілька рівнів. Початковий рівень – це **технічна паспортизація**, яка на сьогодні в Україні виконує переважно реєстраційну та інвентаризаційну функцію (фіксація площ, планувань, матеріалів стін). Первинний технічний паспорт, що складається сертифікованими інженерами, є статичним документом, який фіксує стан об'єкта на момент його створення або останньої інвентаризації. Однак, сучасне розуміння моніторингу вимагає перетворення паспорта на динамічну "біографію" будівлі.	**1.8.2-2**
Наступний, більш глибокий рівень – це **технічне обстеження (огляд)**. Воно може бути плановим (сезонним) та позаплановим (після стихійних лих, аварій, або за вимогою власників). Мета огляду – візуально оцінити стан несучих та огороджувальних конструкцій, інженерних мереж (водопостачання, каналізації, опалення, електропостачання, вентиляції), елементів благоустрою. Результати оглядів фіксуються в спеціальних журналах та актах, на основі яких формується план поточних ремонтів.	**1.8.2-3**
Найвищий рівень – це **спеціалізоване (інструментальне) обстеження**, яке проводиться із залученням сертифікованих експертів та використанням спеціального обладнання (дефектоскопів, тепловізорів, нівелірів, прогиномірів тощо). Таке обстеження є обов'язковим перед проведенням капітального ремонту, реконструкції, у випадках виявлення значних деформацій (тріщин, просідань), а	**1.8.2-4**

також для об'єктів, що вичерпали свій нормативний термін експлуатації. За результатами такого обстеження складається детальний звіт про технічний стан, який містить висновки про категорію технічного стану (від нормального до аварійного), розрахунки залишкового ресурсу конструкцій та рекомендації щодо їх підсилення або заміни. Цей звіт є основою для розробки проєктної документації на капітальний ремонт чи реконструкцію.	
Отже, моніторинг технічного стану – це превентивна система, що дозволяє перейти від реактивного підходу (усунення аварій) до проактивного (планування ремонтів на основі даних), що є значно ефективнішим як з економічної, так і з безпекової точки зору.	**1.8.2-5**
1.8.3. Система утримання в належному стані	**1.8.3.**
Цей елемент є логічним продовженням моніторингу і являє собою комплекс практичних заходів, спрямованих на реалізацію висновків, отриманих під час обстежень. Ефективна система утримання гарантує, що будівля не лише безпечна, але й комфортна для перебування, зберігає свою ринкову вартість та відповідає функціональному призначенню. Вона складається з кількох взаємопов'язаних видів робіт.	**1.8.3-1**
1) Поточний ремонт – це сукупність робіт, що виконуються систематично та планомірно з метою запобігання передчасному зносу конструкцій, оздоблення та інженерного обладнання, а також для усунення дрібних пошкоджень і несправностей. Характерною рисою поточного ремонту є те, що він не зачіпає несучі конструкції будівлі та не змінює її функціональне призначення. Прикладами є фарбування стін, заміна окремих ділянок покрівлі, ремонт штукатурки, заміна запірної арматури на трубопроводах, ремонт вимощення.	**1.8.3-2**
2) Перепланування – це вид ремонтних робіт, що полягає у зміні конфігурації приміщень в межах існуючих капітальних стін. Воно може включати знесення або влаштування ненесучих перегородок, зміну розташування дверних прорізів у ненесучих стінах, об'єднання або розділення кімнат. Ключова відмінність перепланування від реконструкції полягає у тому, що воно не передбачає втручання в несучі та огороджувальні конструкції, а також інженерні системи загального користування. Хоча такі роботи здаються простими, вони вимагають належного оформлення, оскільки можуть впливати на інвентаризаційні показники об'єкта та, у разі неправильного виконання, створювати незручності для сусідів (наприклад, пошкодження спільного вентиляційного каналу).	**1.8.3-3**
3) Капітальний ремонт – це комплекс значних за обсягом та вартістю робіт, спрямованих на відновлення або заміну окремих конструкцій, інженерних систем та обладнання, що зазнали значного фізичного зносу. Мета капітального ремонту – відновити основні експлуатаційні характеристики будівлі, наблизивши їх до початкових, або навіть покращити їх. На відміну від поточного, капітальний ремонт є нерегулярним, проводиться з періодичністю в декілька років або десятиліть і вимагає значних фінансових накопичень, розробки проєктної документації	**1.8.3-4**

та, як правило, отримання дозвільних документів на виконання робіт. Прикладами є повна заміна покрівлі, утеплення фасаду, заміна ліфтового обладнання, заміна стояків водопостачання та опалення в усьому будинку.	
4) Аварійно-відновлювальні роботи – це невідкладні заходи, що виконуються для локалізації та ліквідації наслідків аварій, спричинених техногенними або природними факторами. Їх головна мета – негайне усунення загрози життю та здоров'ю людей, запобігання подальшому руйнуванню конструкцій та відновлення функціонування життєво важливих систем. Це реактивні, незаплановані роботи, такі як ремонт прорваного трубопроводу, укріплення конструкцій, що перебувають під загрозою обвалу, відновлення електропостачання після пожежі. Ефективність цих робіт залежить від наявності чіткого алгоритму дій, аварійних служб та резервного фонду коштів.	**1.8.3-5**
1.8.4. Екологічна та енергетична сертифікація будівель	**1.8.4.**
Цей елемент є відносно новим для української практики, проте він є невід'ємною частиною сучасного підходу до експлуатації нерухомості в розвинених країнах і відображає глобальні тренди сталого розвитку, боротьби зі зміною клімату та раціонального ресурсокористування.	**1.8.4-1**
Енергетична сертифікація – це систематизований процес оцінки ефективності споживання (використання) енергії будівлею або групою будівель у межах обсягу робіт, визначених замовником енергетичного аудиту будівлі, з метою визначення економічно обґрунтованих рекомендацій щодо підвищення рівня енергетичної ефективності будівлі або групи будівель. Результатом є енергетичний сертифікат, який присвоює будівлі певний клас енергоефективності та містить перелік економічно обґрунтованих заходів з термомодернізації (утеплення, заміна вікон, модернізація системи опалення тощо). В Україні цей процес регулюється Законом "Про енергетичну ефективність будівель" і є обов'язковим для новобудов, будівель державної та комунальної власності. Мета сертифікації – не лише поінформувати власника чи покупця про рівень споживання енергії, але й надати дорожню карту для скорочення комунальних платежів та підвищення комфорту мікроклімату.	**1.8.4-2**
Екологічна сертифікація є більш комплексним поняттям. Вона оцінює вплив будівлі на довкілля протягом усього її життєвого циклу, а не лише на етапі експлуатації. Оцінка проводиться за широким спектром критеріїв: використання екологічно чистих та відновлюваних матеріалів, ефективність водокористування, управління відходами, якість внутрішнього повітря, вплив на біорізноманіття на ділянці, транспортна доступність. Міжнародними еталонами таких систем є BREEAM (Велика Британія) та LEED (США). В Україні екологічна сертифікація є переважно добровільною і застосовується здебільшого для комерційних об'єктів преміум-класу, орієнтованих на міжнародних орендарів. Проте, її розвиток та впровадження на національному рівні є стратегічним завданням, оскільки "зелені" будівлі не лише зменшують навантаження на довкілля, але й створюють більш здорове та продуктивне середовище для людей, а також мають вищу ринкову вартість та інвестиційну привабливість.	**1.8.4-3**

Таким чином, ці три елементи – моніторинг, утримання та сертифікація – формують єдину, взаємопов'язану систему, що забезпечує довговічність, безпеку, комфорт, економічність та екологічність експлуатації об'єктів нерухомості.	1.8.4-4
Основою для правового регулювання в цій сфері наразі є: − Цивільний кодекс України. − Житловий кодекс Української РСР − Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» − Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» − Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" − Закон України "Про житлово-комунальні послуги" − Закон України "Про енергетичну ефективність − Закон України "Про енергетичну ефективність будівель" − Закон України "Про екологічний аудит" − постанова Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257 "Про затвердження Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об’єктів будівництва" − Постанова Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 406 "Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об’єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію" − Наказ Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 № 76 «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій" − Наказ Держжитлокомунгоспу України від 10 серпня 2004 р. № 150 "Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд"	1.8.4-5
1.8.5. Проблематика	1.8.5.
Законодавче регулювання сфери експлуатації об’єктів нерухомості в Україні є яскравим прикладом фрагментарності, застарілості та внутрішньої суперечливості. Нормативна база складається з великої кількості законів, постанов Кабінету Міністрів, наказів міністерств та державних будівельних норм (ДБН), які часто не узгоджені між собою, містять розмиті формулювання та створюють значні правові колізії. Це призводить до правової невизначеності для власників, управителів та контролюючих органів, стимулює корупційні ризики, гальмує процеси модернізації житлового фонду та створює прямі загрози безпеці громадян.	1.8.5-1
Проблеми у сфері визначення та моніторингу технічного стану об'єктів	1.8.5-2
Цей напрям страждає від відсутності єдиної, обов'язкової та дієвої системи контролю за станом будівель протягом їхнього життєвого циклу.	1.8.5-3
Проблема 1: Відсутність універсальної системи обов'язкових періодичних технічних оглядів.	1.8.5-4

Чинне законодавство не встановлює чіткої, загальнообов'язкової періодичності та процедури проведення технічних обстежень для всього фонду нерухомості, особливо для приватного житлового сектору та багатоквартирних будинків. Порядок проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об’єктів будівництва, затверджений постановою КМУ № 257 від 12.04.2017 р., стосується переважно випадків, коли таке обстеження ініціюється власником або управителем, або ж у разі виявлення ознак аварійності. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджені Наказом Держжитлокомунгоспу № 76 від 17.05.2005 р., хоч і передбачають планові (весняні та осінні) огляди, проте мають декілька фундаментальних вад:	**1.8.5-5**
– є підзаконним актом, норми якого багато в чому застаріли; – відповідальність за їх невиконання є розмитою і на практиці майже не застосовується; – не поширюються повною мірою на ОСББ, які керуються власними статутами та Законом "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".	**1.8.5-6**
В результаті, більшість будівель десятиліттями не проходять жодних технічних обстежень, окрім візуальних оглядів некваліфікованими особами, а дефекти накопичуються до моменту, коли вони стають очевидними та небезпечними. Відсутній аналог обов'язкового технічного огляду для автомобілів, що є абсурдним, враховуючи значно вищу потенційну небезпеку від занедбаної будівлі.	**1.8.5-7**
Проблема 2: Подвійна природа та неефективність технічного паспорта.	**1.8.5-8**
Технічний паспорт, який складається суб'єктами господарювання, відповідно до Порядку проведення технічної інвентаризації, є документом, що складається з текстових та графічних матеріалів, які містять інформацію про склад, фактичну площу, об’єм, технічний стан об’єкта нерухомого майна, виготовлених на підставі матеріалів технічної інвентаризації за результатами технічної інвентаризації на дату її проведення. Він не є динамічним документом, що відображає історію експлуатації, проведені ремонти, результати оглядів чи приписи контролюючих органів. На практиці, паспорт оновлюється лише при зміні власника або при проведенні реєстраційних дій. Він не виконує функцію "медичної картки" будівлі. Інформація розпорошена, часто зберігається в паперовому вигляді і може бути легко втрачена.	**1.8.5-9**
Проблема* 3: *Прогалини у відповідальності за непроведення обстежень.	**1.8.5-10**
Цивільний кодекс України та Закон України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" покладають тягар утримання спільного майна на співвласників. Однак, механізм примусу до проведення обстежень, особливо у будинках без ОСББ/управителя, фактично відсутній. Органи місцевого самоврядування можуть втрутитися лише у випадку явної загрози аварії, але не мають повноважень для системного контролю та примусу до проведення планових обстежень. Це створює ситуацію "колективної безвідповідальності", коли	**1.8.5-11**

кожен співвласник сподівається, що проблема його не торкнеться, аж до моменту обвалу балкона чи протікання даху.	
Проблема 4: Недостатня кваліфікація та контроль за виконавцями обстежень.	1.8.5-12
Якщо для проведення обстеження об'єктів класу наслідків СС2 та СС3 вимагається наявність кваліфікаційного сертифіката експерта, то для проведення оглядів та обстежень об'єктів класу СС1 вимоги є менш жорсткими. Це відкриває ринок для недобросовісних виконавців, які надають формальні звіти без належного інструментального аналізу. Контроль за якістю таких звітів з боку держави є мінімальним, що знецінює саму ідею технічного моніторингу.	1.8.5-13
Проблеми у сфері системи утримання в належному стані	1.8.5-14
Це найбільш хаотична та проблемна сфера, де зіткнулися застарілі радянські підходи та нові ринкові реалії.	1.8.5-15
Проблема 1: Критична термінологічна плутанина: "поточний" vs "капітальний" ремонт.	1.8.5-16
Це центральна проблема, що паралізує діяльність багатьох ОСББ та управителів. Чітке розмежування цих понять є життєво важливим, оскільки від цього залежить джерело фінансування (внески на утримання чи окремий ремонтний/резервний фонд), процедура прийняття рішень співвласниками (рішення правління чи загальних зборів), а також необхідність отримання дозвільних документів.	1.8.5-17
Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд, затверджений Наказом Держжитлокомунгоспу № 150 від 10.08.2004 р., є єдиним документом, що намагається розмежувати ці поняття.	1.8.5-18
Однак, він: − має примірний (рекомендаційний), а не обов'язковий характер; − є застарілим і не враховує сучасні технології та матеріали; − містить неоднозначні формулювання (наприклад, "часткова заміна" - де межа між частковою і повною?). На практиці це призводить до постійних суперечок. Чи є заміна 50 метрів труби поточним чи капітальним ремонтом? Чи можна за кошти на утримання будинку замінити вхідні двері на нові, енергоефективні? Податкові органи можуть трактувати такі витрати як нецільове використання коштів неприбутковою організацією (ОСББ), що загрожує позбавленням статусу неприбутковості. Ця невизначеність змушує правління ОСББ або роками не проводити необхідні роботи, або проводити їх напівлегально, що створює корупційні ризики.	1.8.5-19
Проблема 2: Хаос у регулюванні перепланувань.	1.8.5-20
Дозвільна система щодо перепланувань є надзвичайно заплутаною. Житловий кодекс УРСР вимагає дозволу виконавчого комітету місцевої ради на будь-яке	1.8.5-21

перепланування (наразі у ВРУ в першому читанні прийнято законопроєкт 12377 "Про основні засади житлової політики", яким скасовується Житловий кодексу УРСР. Таким чином, питання перепланування взагалі випадає з законодавчого поля). Водночас, постанова КМУ № 406 від 07.06.2017 р. затвердила Перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію. Цей перелік дозволяє виконувати роботи з перепланування в житлових будинках без втручання в несучі конструкції без отримання дозволу.	
Проблема в тому, що пересічний громадянин не може самостійно визначити, яка стіна є несучою, а яка ні. Часто при демонтажі "ненесучих" перегородок зачіпаються вентиляційні канали, що є спільним майном, або збільшується навантаження на перекриття. Процедура "узаконення" вже виконаного самочинного перепланування є складною і непрозорою, що стимулює громадян взагалі не звертатись до офіційних органів. Контроль з боку органів ДАБК за квартирними перепланування практично відсутній.	**1.8.5-22**
Проблема 3: Провал системи фінансування капітальних ремонтів.	**1.8.5-23**
Закон "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" чітко встановив, що відповідальність за капітальний ремонт несуть співвласники. Однак, він не запропонував жодного дієвого механізму для накопичення необхідних коштів. Внески, що сплачують мешканці, ледь покривають поточні витрати на прибирання, освітлення та дрібні ремонти. Створення окремого ремонтного фонду є добровільним і вимагає високого рівня самоорганізації та довіри, що є рідкістю.	**1.8.5-24**
Державні та муніципальні програми співфінансування (на кшталт "70/30" для енергоефективних заходів) мають низку недоліків:	**1.8.5-25**
− вони є нерегулярними та залежать від наявності коштів у бюджеті, що не дозволяє ОСББ довгостроково планувати; − процедури подання заявок та звітності є складними; − вони часто не покривають суто капітальні ремонти (наприклад, ремонт несучих конструкцій), а сфокусовані лише на енергоефективності. В результаті, житловий фонд країни невпинно деградує, а вартість відкладених капітальних ремонтів зростає експоненційно.	**1.8.5-26**
Проблема 4: Правова визначеність та застарілість технічних норм для проведення ремонтів.	**1.8.5-27**
Відсутнє законодавство, що регулює технічні аспекти виконання ремонтних робіт. При цьому виникає питання щодо можливості застосування положень спеціальних державних будівельних норм при проведенні ремонтних робіт, оскільки згідно з законодавством їх положення розповсюджуються на виконання саме будівельних робіт. Крім того, деякі будівельні норми були розроблені давно і не завжди відповідають сучасним вимогам до матеріалів, технологій та інклюзивності. Процес їх оновлення є повільним та бюрократичним. Це призводить до того, що навіть при наявності фінансування ремонтні роботи можуть	**1.8.5-28**

виконуватися за застарілими проєктними рішеннями, що не забезпечують належної довговічності та ефективності.	
Проблеми у сфері екологічної та енергетичної сертифікації	**1.8.5-29**
Ця сфера, хоч і має відносно нове законодавство, страждає від неефективного впровадження та відсутності реальних стимулів.	**1.8.5-30**
Проблема 1: Формальний характер енергетичної сертифікації.	**1.8.5-31**
Незважаючи на вимоги Закону України "Про енергетичну ефективність будівель", енергетичний сертифікат на практиці часто сприймається як ще один "папірець", необхідний для продажу нерухомості чи для звіту бюджетної установи.	**1.8.5-32**
1) Відсутність дієвого контролю за якістю аудитів**.** Ринок переповнений "аудиторами", які видають сертифікати за мінімальною ціною без належного обстеження об'єкта, часто навіть не виїжджаючи на місце. Відповідальність за видачу фіктивного сертифіката є мінімальною. 2) Рекомендації сертифікату не є обов'язковими до виконання. Власник, отримавши сертифікат з переліком заходів, не має жодних зобов'язань їх впроваджувати. Документ осідає в архіві, а будівля продовжує втрачати енергію. 3) Відсутність публічної та зручної бази даних. Хоча база даних сертифікатів існує на сайті Держенергоефективності, вона є незручною для пересічного громадянина. Неможливо, наприклад, на інтерактивній карті міста побачити енергетичний клас різних будинків, щоб порівняти їх перед купівлею чи орендою.	**1.8.5-33**
Проблема 2: Відсутність системних економічних стимулів.	**1.8.5-34**
Головна проблема – вартість термомодернізації є високою, а економічні стимули для її проведення слабкі.	**1.8.5-35**
1) Немає диференціації податку на нерухомість. Власник енергоефективного будинку класу "A" платить такий самий податок, як і власник "дірявого" будинку класу "G" з аналогічною площею. У багатьох країнах ЄС ставка податку прямо залежить від класу енергоефективності. 2) Програми "теплих кредитів" були популярними, але їх обсяг недостатній для покриття потреб усієї країни. Програми Фонду енергоефективності ("Енергодім") є більш комплексними, але надто складними для багатьох ОСББ. 3) Відсутність "зеленої іпотеки". Банки практично не пропонують пільгових умов кредитування на купівлю житла з високим класом енергоефективності.	**1.8.5-36**
Проблема 3: Практична відсутність національної системи екологічної сертифікації.	**1.8.5-37**
На відміну від енергетичної, екологічна сертифікація в Україні залишається на рівні теорії та добровільних ініціатив. Не існує єдиної, визнаної державою та	**1.8.5-38**

адаптованої до українських реалій національної системи "зеленої" сертифікації (на кшталт BREEAM чи LEED). Закон України "Про екологічний аудит" є рамковим і не стосується сертифікації будівель як такої. Відсутні державні стандарти (ДСТУ), які б встановлювали чіткі критерії для "зеленої будівлі". Як наслідок, забудовники не мають жодних стимулів використовувати екологічні матеріали, впроваджувати системи збору дощової води, сортування сміття на етапі проєктування чи створювати інфраструктуру для електротранспорту. Цей напрям повністю відданий на відкуп ринку, який, без державного регулювання та стимулювання, не зацікавлений у додаткових витратах.	
Таким чином, сфера експлуатації нерухомості перебуває у стані системної кризи, викликаної глибокими дефектами законодавчого регулювання. Вирішення цих проблем вимагає не точкових змін, а комплексного перегляду всієї філософії управління життєвим циклом будівель та кодифікації відповідних норм у єдиному законодавчому акті.	**1.8.5-39**
1.8.6. Пропозиції	**1.8.6.**
Для подолання глибокої системної кризи у сфері експлуатації об'єктів нерухомості необхідний комплексний підхід, що поєднує нормативно-правові зміни, інституційні реформи, створення економічних стимулів та цифровізацію процесів. Нижче наведено пропозиції щодо можливих шляхів вирішення проблем для кожного з елементів.	**1.8.6-1**
Шляхи вирішення проблем у сфері визначення та моніторингу технічного стану	**1.8.6-2**
Пропозиція 1: Запровадження обов'язкового періодичного технічного огляду для всіх будівель.	**1.8.6-3**
Слід розробити та імплементувати на рівні закону систему, аналогічну технічному огляду транспортних засобів. Періодичність огляду має бути диференційованою залежно від класу наслідків, віку, матеріалу конструкцій та функціонального призначення об'єкта (наприклад, кожні 10 років для житлових будинків класу СС1, кожні 5 років для СС2 та кожні 3 роки для громадських будівель з масовим перебуванням людей). Непроходження огляду у встановлений термін має тягнути за собою чітко визначені наслідки: від адміністративних штрафів для власників/управителів до обмеження у вчиненні правочинів з такою нерухомістю до моменту отримання позитивного висновку.	**1.8.6-4**
Пропозиція 2: Створення Єдиного державного електронного реєстру технічного стану будівель та споруд.	**1.8.6-5**
Необхідно трансформувати концепцію технічного паспорта. Має бути створена єдина цифрова платформа, інтегрована з реєстром речових прав та ЄЕДССБ. Електронний паспорт будівлі має стати "живим" документом, до якого вноситься вся інформація про життєвий цикл будівлі: результати всіх обстежень, дані про проведені капітальні та поточні ремонти, інформація про аварійні ситуації, видані енергетичні та екологічні сертифікати. Доступ до цього реєстру має бути публічним (у частині загальних даних про стан та клас енергоефективності) та надаватися власникам, нотаріусам, потенційним покупцям. Це створить прозорий	**1.8.6-6**

ринок та дозволить державі мати актуальну аналітику щодо стану всього фонду нерухомості.	
Пропозиція 3: Чітке визначення відповідальності та створення механізму примусу.	**1.8.6-7**
У законі необхідно чітко прописати, що відповідальність за організацію та фінансування обстежень у багатоквартирних будинках покладається на управителя або правління ОСББ. Для будинків, де не визначено форму управління, повноваження щодо ініціювання первинного примусового ОПТО (з подальшим відшкодуванням витрат співвласниками) слід надати органам місцевого самоврядування. Обстеження інших будинків та споруд проводять їх власники. Можна розглянути механізм, за яким вартість обстеження включається до обов'язкового внеску на утримання будинку або фінансується з ремонтного фонду.	**1.8.6-8**
Пропозиція 4: Посилення вимог до кваліфікації та відповідальності експертів.	**1.8.6-9**
Слід переглянути та посилити кваліфікаційні вимоги до осіб, що проводять технічні обстеження, запровадивши обов'язкову сертифікацію для всіх рівнів обстежень, а не лише для СС2/СС3. Необхідно запровадити механізм страхування професійної відповідальності експертів, а також встановити жорстку відповідальність (аж до позбавлення сертифіката) за видачу завідомо неправдивого висновку про технічний стан.	**1.8.6-10**
Шляхи вирішення проблем у сфері системи утримання в належному стані	**1.8.6-11**
Пропозиція 1: Створення уніфікованого та юридично зобов'язуючого класифікатора будівельних та ремонтних робіт.	**1.8.6-12**
В рамках кодифікації законодавства необхідно розробити та затвердити єдиний, вичерпний та юридично обов'язковий класифікатор будівельних та ремонтних робіт. Цей документ повинен чітко, з технічними параметрами та прикладами, розмежувати поняття "поточний ремонт", "капітальний ремонт", "реконструкція", "технічне переоснащення", "перепланування".Це потрібно визначити на рівні закону для подальшого використання на рівні підзаконних та нормативних актів. Наприклад, встановити, що заміна до 25% трубопроводу – це поточний ремонт, а понад 25% – капітальний. Така чіткість усуне 90% суперечок між ОСББ, управителями, підрядниками та контролюючими органами, розблокує процес прийняття рішень та унеможливить різночитання.	**1.8.6-13**
Пропозиція 2: Впровадження "повідомного принципу" для безпечних перепланувань та посилення відповідальності за небезпечні.	**1.8.6-14**
Процедуру для перепланувань, що не зачіпають несучих конструкцій та спільних інженерних мереж, слід максимально спростити. Власник повинен буде лише подати повідомлення до контролюючих органів з долученням схематичного плану, розробленого сертифікованим інженером, який підтверджує безпечність робіт. Водночас, відповідальність за самочинне втручання в несучі конструкції, вентиляційні канали, газові мережі має бути кардинально посилена: значні штрафи, припис про приведення об'єкта до попереднього стану за власний кошт, і навіть	**1.8.6-15**

кримінальна відповідальність у разі настання тяжких наслідків, відшкодування всіх збитків всім сусідам на основі компенсаторних механізмів включаючи підвищення потенційних ризиків нанесення шкоди (здоров'ю, моральної шкоди тощо).	
Встановити спрощену процедуру при встановленні елементів універсального дизайну у будівлях, що експлуатуються. Посилити вимогу щодо необхідності влаштування засобів для забезпечення доступу для людей з інвалідністю при проведенні перепланувань, поточних та капітальних ремонтів, реконструкції будівель.	**1.8.6-16**
Пропозиція 3: Запровадження обов'язкових цільових фондів капітального ремонту для всіх будівель.	**1.8.6-17**
Необхідно на законодавчому рівні закріпити обов'язок для всіх власників (співвласників) формувати два окремі фонди: 1) фонд утримання (для поточних потреб) та 2) фонд капітального ремонту (недоторканний запас). Розмір внеску до фонду капремонту має розраховуватися на основі даних обстеження та планового терміну служби конструкцій і мереж. Для гарантії збереження цих коштів можна розглянути модель, за якою вони акумулюються на спеціальних ескроу-рахунках у державних банках. Державні та муніципальні програми співфінансування мають стати довгостроковими, прогнозованими та бути спрямованими саме на поповнення цих фондів капремонту за принципом "чим більше зібрали самі, тим більшу частку додає держава". Законодавчо закріпити обсяги фінансової допомоги з місцевих бюджетів з графіком виконання поточних та капітального ремонтів, прописаних у цифровому паспорті об'єкту для нових будівель.	**1.8.6-18**
Пропозиція 4: Стимулювання розробки та впровадження "Типових проєктів капітального ремонту".	**1.8.6-19**
Для найпоширеніших серій житлових будинків держава (наприклад, через Мінрегіон) могла б замовити розробку типових проєктів капітального ремонту та термомодернізації. Це значно здешевить та прискорить для ОСББ етап проєктування. Ці типові проєкти мають бути у вільному доступі в ЄДЕССБ і враховувати сучасні норми, матеріали та вимоги інклюзивності.	**1.8.6-20**
Шляхи вирішення проблем у сфері екологічної та енергетичної сертифікації	**1.8.6-21**
Пропозиція 1: Перетворення енергетичного сертифіката на дієвий ринковий інструмент.	**1.8.6-22**
Необхідно прив'язати клас енергоефективності до реальних економічних наслідків. Наприклад:	**1.8.6-23**
1) Запровадити диференційовану ставку податку на нерухоме майно залежно від класу енергоефективності (чим вищий клас, тим нижча ставка, аж до нульової для класу "А"). 2) Створити державну програму (наприклад, "Зелена іпотека"), що субсидує відсоткову ставку при купівлі житла класів "А", "В", "С".	**1.8.6-24**

3) Зробити публічну базу даних енергосертифікатів максимально зручною, з інтерактивною картою, фільтрами та можливістю порівняння. Обов'язково вказувати клас енергоефективності в усіх оголошеннях про продаж чи оренду нерухомості.	
Пропозиція 2: Розробка та впровадження національної системи екологічної сертифікації.	**1.8.6-25**
Необхідно створити державний стандарт (ДСТУ), який би адаптував найкращі світові практики (BREEAM, LEED) до українських реалій. Система має бути дворівневою: обов'язковий мінімальний "еко-стандарт" для всіх новобудов (базові вимоги до управління відходами на будмайданчику, наявність інфраструктури для сортування сміття, базові рішення з водозбереження) та добровільна сертифікація вищого рівня для об'єктів, що претендують на вищу ринкову вартість.	**1.8.6-26**
Пропозиція 3: Створення економічних стимулів для "зеленого" будівництва та реконструкції.	**1.8.6-27**
Для забудовників, які добровільно сертифікують свої об'єкти за національною системою екологічної сертифікації, можна запровадити стимули: наприклад, пільгові умови при виділенні земельних ділянок, прискорену процедуру отримання дозволів або часткову компенсацію вартості сертифікації з державного бюджету. Для власників існуючих будівель, що впроваджують "зелені" рішення (системи збору дощової води, сонячні панелі, зелені дахи), можна передбачити окремі грантові програми або податкові знижки.	**1.8.6-28**
Впровадження цих пропозицій дозволить перейти від хаотичного та реактивного управління нерухомістю до проактивної, прозорої та економічно обґрунтованої системи експлуатації, що відповідає європейським стандартам та інтересам як окремих громадян, так і держави в цілому.	**1.8.6-29**
1.8.7. Очікуваний результат	**1.8.7.**
Впровадження запропонованих системних змін у регулюванні експлуатації об'єктів нерухомості матиме комплексний позитивний вплив на ключові сфери суспільного та економічного життя.	**1.8.7-1**
Для сфери життєдіяльності населення в цілому: − Суттєво підвищиться рівень безпеки проживання громадян за рахунок запобігання аваріям у застарілому житловому фонді. − Зросте комфорт проживання та якість мікроклімату в помешканнях завдяки масовій термомодернізації. − Зменшаться витрати домогосподарств на комунальні послуги, що вивільнить кошти на інші потреби. − Підвищиться прозорість ринку нерухомості, що захистить покупців від придбання проблемних активів.	**1.8.7-2**
Для бізнесу:	**1.8.7-3**

– Сформується новий, стабільний та прогнозований ринок послуг з технічного обстеження, енергоаудиту та капітального ремонту. – Для будівельних компаній та виробників матеріалів з'явиться величезний ринок модернізації існуючого фонду. – Управляючі компанії та ОСББ отримають чіткі та зрозумілі "правила гри", що зменшить кількість конфліктів та судових спорів. – Девелопери, що будують енергоефективні та екологічні об'єкти, отримають ринкові переваги та вищу капіталізацію своїх активів.	
Для економічного розвитку: – Реалізація національної програми капітальних ремонтів та термомодернізації стане потужним драйвером зростання ВВП. – Створяться десятки тисяч нових робочих місць у будівництві, промисловості будівельних матеріалів та енергетичному секторі. – Зменшиться залежність національної економіки від імпорту енергоносіїв завдяки скороченню їх споживання в житловому секторі. – Залучення значних інвестицій, як внутрішніх, так і міжнародних, у сферу модернізації будівель.	**1.8.7-4**
Для соціального розвитку: – Зменшиться соціальна напруга, пов'язана з незадовільним станом житла та високими комунальними тарифами. – Покращиться загальний стан здоров'я нації за рахунок більш здорового середовища проживання. – Зросте рівень самоорганізації та відповідальності громадян через активну участь у житті ОСББ. – Сформується нова культура відповідального власника та ощадливого ставлення до ресурсів.	**1.8.7-5**
Для розширення можливостей для публічного сектору: – Органи державної влади та місцевого самоврядування отримають точні дані про стан фонду нерухомості для стратегічного планування розвитку територій. – З'явиться дієвий інструмент для реалізації національних програм у сферах енергоефективності та екологічної безпеки. – Зменшиться навантаження на місцеві бюджети в частині ліквідації наслідків аварій у житловому фонді. – Посилиться інституційна спроможність держави у сфері контролю за безпекою експлуатації будівель.	**1.8.7-6**
Для довкілля та міжнародного іміджу:	**1.8.7-7**

− Суттєво скоротяться викиди парникових газів, що сприятиме виконанню Україною міжнародних кліматичних зобов'язань. − Підвищиться інвестиційна привабливість України та її імідж як сучасної європейської держави, що впроваджує стандарти сталого розвитку.	

1.9. ЛІКВІДАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

1.9. **ЛІКВІДАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**	**1.9.**
Ліквідація об'єктів нерухомості є завершальним, проте не менш важливим, ніж створення, етапом життєвого циклу будь-якої будівлі чи споруди. Цей процес являє собою комплексну юридичну та технічну процедуру, що включає фізичне припинення існування об'єкта шляхом його знесення (демонтажу) та юридичне припинення його статусу як об'єкта цивільних прав шляхом анулювання відповідних записів у державних реєстрах. Це не акт вандалізму чи хаотичного руйнування, а регламентована діяльність, що має на меті забезпечення безпеки, вивільнення простору для нового розвитку, усунення аварійних та застарілих конструкцій, а також вирішення екологічних та соціальних завдань. Від ефективності, прозорості та законності цієї процедури напряму залежить інвестиційна привабливість територій, безпека громадян та збалансований розвиток населених пунктів.	**1.9-1**
Технічний аспект ліквідації охоплює розробку проєкту організації робіт зі знесення, безпосередній демонтаж конструкцій з дотриманням найсуворіших вимог безпеки праці, а також, що вкрай важливо, належне поводження з будівельними відходами. Сучасний підхід до знесення передбачає не просто руйнування, а ретельний демонтаж із сортуванням матеріалів для їх подальшої переробки (рециклінгу) або безпечної утилізації. Це перетворює ліквідацію з суто витратного процесу на елемент циркулярної економіки, де будівельне сміття стає вторинним ресурсом. Особливої уваги потребує поводження з небезпечними матеріалами, такими як азбест, що часто зустрічаються у старих будівлях і вимагають спеціальних технологій для їх безпечного видалення та захоронення.	**1.9-2**
Юридичний аспект ліквідації є не менш складним. Він починається з прийняття власником рішення про знесення та отримання відповідних дозвільних документів. Після фізичного знищення об'єкта необхідно офіційно зафіксувати цей факт, що є підставою для звернення до державного реєстратора з метою припинення права власності на об'єкт, який більше не існує. Ця фінальна дія є критично важливою, оскільки до моменту анулювання запису в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, об'єкт продовжує юридично існувати, що створює для власника податкові зобов'язання та перешкоджає будь-якому новому використанню земельної ділянки.	**1.9-3**
В умовах України, а особливо у світлі масштабних руйнувань, завданих війною, тема ліквідації об'єктів набуває особливої гостроти. Тисячі зруйнованих будівель по всій країні потребують не лише фізичного розбирання завалів, а й коректної юридичної "смерті". Створення швидкого, прозорого та зрозумілого механізму ліквідації зруйнованих об'єктів є першим і необхідним кроком до майбутньої відбудови. Серед європейських вимог замкнутого циклу економіки необхідно відзначити НОВИЙ ПЛАН ДІЙ ІЗ ЕКОНОМІКИ ЗАМКНУТОГО ЦИКЛУ (new Circular Economy Action Plan (CEAP) березень 2020 та РАМКОВУ ДИРЕКТИВА ЩОДО ВІДХОДІВ (2008/98/EC)52, яка має на меті досягти 70% відновлення відходів будівництва та знесення до 2020 року та пропонує спочатку збільшити термін служби будівель, а потім збільшити повторне використання та переробку матеріалів.	**1.9-4**

Основою для правового регулювання в цій сфері наразі є: − Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», − Закон України «Про управління відходами» − Закон України “Про адміністративні послуги” − Закон України “Про адміністративну процедуру” − Постанова Кабінету Міністрів від 19 квітня 2022 р. № 474 «Про затвердження Порядку виконання робіт з демонтажу об’єктів, пошкоджених або зруйнованих внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій або терористичних актів» − Постанова Кабінету Міністрів від 27 вересня 2022 р. № 1073 «Про затвердження Порядку управління відходами, що утворились у зв’язку з пошкодженням (руйнуванням) будівель та споруд внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України».	**1.9-5**
Проблематика	**1.9-6**
Колізії законодавства та процедурна плутанина	**1.9-7**
Наразі відсутні законодавчі засади регулювання процедур знесення об’єктів. Зазначені вище постанови Кабінету Міністрів щодо демонтажу об’єктів прийняті на виконання положень Закону України «Про правовий режим воєнного стану» і не поширюються на демонтаж об’єктів, що проводиться під час виконання робіт з нового будівництва, реставрації, реконструкції та капітального ремонту, а також на аварійно-рятувальні та інші невідкладні роботи, передбачені Кодексом цивільного захисту України.	**1.9-8**
Крім того, процедура знесення об'єктів, що мають будь-який охоронний статус, регулюється Законом "Про охорону культурної спадщини" і є вкрай складною, що є виправданим. Однак, виникають проблеми з об'єктами, що знаходяться в історичних ареалах, але не є пам'ятками. Їх знесення також потребує численних погоджень, процедура яких є непрозорою і створює корупційні ризики.	**1.9-9**
Криза у сфері поводження з будівельними відходами	**1.9-10**
Це одна з найгостріших і найменш врегульованих проблем. В Україні практично відсутня сучасна інфраструктура для переробки будівельних відходів. Більшість з них (бетон, цегла, скло, деревина) просто вивозиться на сміттєзвалища, які і так переповнені. Немає економічних стимулів (податкових пільг, субсидій) для компаній, що займаються рециклінгом, та, навпаки, немає високих екологічних податків за захоронення відходів. Це робить вивезення на звалище або, що гірше, у найближчу лісосмугу, найдешевшим варіантом.	**1.9-11**
Крім того, Закон України "Про управління відходами", що набрав чинності у 2023 році, є рамковим. Він вимагає розробки низки підзаконних актів, що регулюватимуть саме поводження з будівельними відходами. На сьогодні ця система ще не запрацювала повною мірою. Відсутні чіткі правила щодо обов'язкового сортування відходів на майданчику, їх маркування та передачі ліцензованим перевізникам. Старі будівлі є джерелом азбесту, свинцевих фарб, ртутних ламп та інших небезпечних матеріалів. Процедура поводження з ними прописана слабко і на практиці масово ігнорується. Демонтажні компанії часто не мають ані кваліфікації,	**1.9-12**

ані обладнання для безпечного видалення таких матеріалів, що призводить до забруднення довкілля та створює загрозу для здоров'я робітників і мешканців прилеглих територій.	
Проблеми безпеки та нерегульованість ринку демонтажних послуг	**1.9-13**
Демонтаж, особливо великих об'єктів, є вкрай небезпечним процесом, що вимагає ретельного інженерного розрахунку, відображеного у ПОР. Однак з метою економії власники часто наймають некваліфіковані "дикі" бригади, які працюють без жодної проєктної документації, з порушенням усіх можливих норм безпеки.	**1.9-14**
Крім того, діяльність зі знесення будівель не підлягає ліцензуванню. Це означає, що на ринок може вийти будь-яка компанія, що не має ані відповідної техніки, ані кваліфікованого персоналу, ані знань про технології безпечного демонтажу. Це призводить до високого рівня травматизму на будівельних майданчиках та ризиків для прилеглих будівель та комунікацій.	**1.9-15**
Пропозиції	**1.9-16**
Вирішення накопичених проблем у сфері ліквідації об'єктів нерухомості вимагає системного та комплексного підходу, сфокусованого на створенні нової, сучасної та прозорої нормативно-правової бази.	**1.9-17**
Розробка та прийняття спеціального законодавства	**1.9-18**
Ключовим кроком має стати розробка законодавчих норм, які б чітко визначали термінологію, класифікували об'єкти за складністю демонтажу та встановлювали для них диференційовані процедури. Наприклад, для простих об'єктів (індивідуальні будинки, гаражі) слід запровадити декларативний принцип (повідомлення), тоді як для складних промислових об'єктів чи будівель в щільній забудові – дозвільний. Закон також має встановити чіткі вимоги до змісту проєкту організації робіт зі знесення.	**1.9-19**
Створення національної системи управління відходами від руйнувань	**1.9-20**
Необхідно створити систему, за якої переробка відходів стане економічно вигіднішою за їх захоронення. Це може бути досягнуто шляхом введення високого екологічного податку на захоронення будівельних відходів та, водночас, надання податкових пільг (наприклад, звільнення від ПДВ чи податку на прибуток) для підприємств, що займаються їх переробкою та виробляють продукцію з вторсировини. Знесення будь-яких будівель має бути документально підтверджено. Забезпечити систему контролю за утилізацією будівельних відходів.	**1.9-21**
Крім того, Держава має сприяти створенню мережі регіональних центрів з сортування та переробки будівельних відходів. Необхідно передбачити зміни до податкового законодавства щодо заохочення до створення таких центрів в тому числі через інструменти державно-приватного партнерства. Паралельно слід запровадити електронну систему відстеження відходів будівництва, інтегровану в ЄЕДССБ. У цій системі кожна партія відходів з об'єкта демонтажу отримуватиме унікальний код, а її	**1.9-22**

переміщення до ліцензованого перевізника та кінцевого пункту переробки/утилізації відстежуватиметься в режимі реального часу.	
Регулювання ринку демонтажних послуг	**1.9-23**
Для підвищення рівня безпеки та професіоналізму, діяльність з демонтажу об'єктів середнього (CC2) та значного (CC3) класів наслідків має підлягати ліцензуванню. Ліцензійні умови повинні вимагати від компаній наявності кваліфікованого персоналу, спеціалізованої техніки, доведеного досвіду та впровадженої системи управління безпекою праці.	**1.9-24**
Також демонтажні компанії, що працюють на складних об'єктах, повинні мати обов'язковий договір страхування відповідальності перед третіми особами за можливу шкоду, завдану їхньому майну чи здоров'ю в процесі робіт або використовувати компенсаційні механізми. Це стане фінансовою гарантією компенсації можливих збитків.	**1.9-25**
Очікуваний результат	**1.9-26**
Впровадження запропонованих змін, що створюють нову, прозору систему регулювання, призведе до позитивних зрушень у всіх сферах.	**1.9-27**
Для сфери життєдіяльності населення в цілому: − Підвищиться рівень безпеки громадян завдяки суворому контролю за технологією демонтажних робіт та усуненню практики "диких" знесень. − Покращиться екологічна ситуація за рахунок припинення незаконного викидання будівельного сміття та запровадження цивілізованої системи його переробки. − Власники зруйнованого майна отримають швидкий та зрозумілий механізм для юридичної фіксації втрати та розчищення ділянки для нового життя.	**1.9-28**
Для бізнесу: − Будівельний бізнес отримає прозору та швидку процедуру для розчищення майданчиків під нові проєкти, що прискорить інвестиційний цикл. − Створиться новий ринок послуг з переробки будівельних відходів, що стимулюватиме розвиток інноваційних "зелених" технологій. − Демонтажні компанії працюватимуть в умовах чесної конкуренції, де перевагу матимуть ті, хто дотримується технологій та стандартів безпеки.	**1.9-29**
Для економічного розвитку: − Прискорення процесу ліквідації застарілого та аварійного фонду стимулюватиме ринок нового будівництва та капітальних інвестицій. − Розвиток індустрії рециклінгу будівельних відходів зменшить залежність від імпорту сировини та створить нові робочі місця. − Ефективне використання вивільнених земельних ділянок збільшить податкові надходження до місцевих бюджетів.	**1.9-30**

Для соціального розвитку: – Прозора та справедлива процедура ліквідації зруйнованого війною майна зменшить соціальну напругу та сприятиме психологічній реабілітації постраждалих. – Покращиться естетичний вигляд міст за рахунок ліквідації депресивних занедбаних та аварійних будівель. – Сформується культура відповідального ставлення до довкілля у будівельній галузі.	**1.9-31**
Для розширення можливостей для публічного сектору: – Держава отримає дієві інструменти для контролю за однією з найбільш екологічно небезпечних галузей. – Органи місцевого самоврядування зможуть ефективніше планувати розвиток територій та реалізовувати програми реновації застарілого житлового фонду. – Зменшиться навантаження на реєстраційні та контролюючі органи завдяки автоматизації та чіткості процедур. – Процес повоєнної відбудови України отримає чітку та ефективну правову основу для першого етапу – розчищення та підготовки територій. – Впровадження принципів циркулярної економіки у поводженні з будівельними відходами наблизить Україну до досягнення Цілей сталого розвитку ООН та виконання вимог Європейського зеленого курсу.	**1.9-32**

1.10. ЕКОЛОГІЯ

1.10. ЕКОЛОГІЯ	**1.10.**
Через швидкі темпи урбанізації природні екосистеми все більше витісняються містами. Урбанізація сприяє швидкому соціальному та економічному розвитку, але в той же час призводить до багатьох викликів, таких як концентрація населення, затори на дорогах, нестача житла, дефіцит ресурсів, зменшення територій та негативний вплив на природно-заповідний фонд, скорочення біорізноманіття, ефект «теплового острова», шум, неефективне управління відходами, промислове забруднення повітря та води. Урбанізація в поєднанні зі зміною клімату призводять до збільшення ризиків і негативного впливу на людей, їхнє здоров'я, засоби існування та впливає на місцеву та національну економіку й екосистеми.	**1.10-1**
Тому майбутнє земних екосистем усе більше залежить від моделей зростання і розвитку міст та їх адаптаційної спроможності та стійкості соціальних, економічних та екологічних систем до зміни клімату.	**1.10-2**
Діяльність будівельної галузі тісно пов'язана з реалізацією Цілей Сталого Розвитку ООН, документів, зафіксованих в рішеннях ООН «Нова програма розвитку міст», ураховуючи, що цей сектор зробив внесок у зростання економіки, але ціною значного споживання ресурсів та екологічних проблем, які підривають глобальну екологію. Міста, в яких проживає більшість населення світу, відіграватимуть важливу роль у досягненні цілей сталого розвитку. Наприклад, Європейське агентство з навколишнього середовища (European Environment Agency) об'єднало зацікавлених сторін у процесі побудови сталих міст у Європі з метою розробки спільної концептуальної основи, а саме допомогти міській владі та політикам розробити стратегію переходу до сталого розвитку шляхом аналізу концепції сталого розвитку міст із шести різних точок зору: циркулярне місто; стійке місто; місто з низькими викидами вуглецю; зелене місто; інклюзивне місто; здорове місто.	**1.10-3**
Мета	**1.10.1**
Забезпечення сталого розвитку українських природоорієниованих міст і територій шляхом інтеграції принципів екологічної безпеки, адаптованих до вимог міжнародного та європейського законодавства, зокрема Паризької угоди, Сендайської рамкової програми зі зменшення небезпеки стихійних лих, Регламентів та Директив ЄС, пов'язаних із захистом довкілля, кліматичною нейтральністю та енергоефективністю.	**1.10.1-1**
Основні принципи	**1.10.2**
1. **Сталий розвиток** o Врахування інтересів довкілля, економіки та соціальної сфери на всіх етапах містобудівного планування.	**1.10.2-1**

o Пріоритет відновлюваної енергетики, зелених зон та збереження природного середовища, зниження промислового забруднення.	
2. **Дотримання екологічних стандартів та директив ЄС** o Гармонізація українського законодавства із Директивами ЄС в рамках євроінтеграційного процесу та Європейського зеленого курсу:	**1.10.2-2**
Директиви ЄС з Додатку 30 до Угоди про Асоціацію: ∞ **Директива 2011/92/ЄС** Європейського Парламенту та Ради від 13 грудня 2011 року про оцінку впливу окремих державних та приватних проектів на навколишнє середовище (зі змінами та доповненнями). ∞ **Директива 2001/42/ЄС** Європейського Парламенту та Ради від 27 червня 2001 року про оцінку впливу на стан довкілля окремих проектів та програм. ∞ **Директива 2008/50/ЄС** про якість атмосферного повітря та чистіше повітря для Європи. ∞ **Директива 2004/107/ЄС** про миш'як, кадмій, ртуть, нікель і поліциклічні ароматичні вуглеводні у атмосферному повітрі. ∞ ∞**Директива 1999/32/ЄС** про зменшення вмісту сірки у деяких видах рідкого палива. ∞ **Директива 94/63/ЄС** про контроль викидів летючих органічних сполук (ЛОС), що виникають зі сховищ нафти та при її транспортуванні з терміналів до сервісних станцій. ∞ **Директива 2008/98/ЄС** про відходи. ∞ **Директива 1999/31/ЄС** про захоронення відходів. ∞ **Директива 2006/21/ЄС** про управління відходами видобувної промисловості. ∞ **Директива 2000/60/ЄС** про встановлення рамок діяльності Співтовариства у сфері водної політики. ∞ **Директива 2010/75/ЄС** про промислові викиди (всеохоплююче запобігання і контроль забруднень). ∞ **Директива 2003/87/ЄС** про встановлення схеми торгівлі викидами парникових газів у рамках Співтовариства. ∞ **Директива 92/43/ЄС** про збереження природного середовища існування, дикої флори та фауни. ∞ **Директива 2009/147/ЄС** про захист диких птахів.	**1.10.2-3**
Інші директиви ЄС, що відсутні в Угоді про Асоціацію:	**1.10.2-4**
∞ **Директива 2004/35/ЄС** Європейського Парламенту та Ради від 21 квітня 2004 року про екологічну відповідальність щодо запобігання та усунення екологічної шкоди. ∞ **Директива 2008/99/ЄС** Європейського Парламенту та Ради від 19 листопада 2008 року про захист навколишнього середовища за допомогою кримінального права.	**1.10.2-5**

∞ **Директива 2012/19/ЄС** Європейського Парламенту та Ради від 4 липня 2012 року про відходи електричного та електронного обладнання. ∞ **Директива 2006/118/ЄС** Європейського Парламенту та Ради від 12 грудня 2006 року про захист підземних вод від забруднення та погіршення якості. ∞ **Регламент Ради (ЄС) № 338/97** від 9 грудня 1996 року про захист видів дикої фауни і флори шляхом регулювання торгівлі ними, а також пов'язаний з ним ∞ **Регламент Комісії (ЄС) № 865/2006** від 4 травня 2006 року, що встановлює детальні правила імплементації Регламенту Ради (ЄС) № 338/97.	
3. **Принципи кліматичної нейтральності** o Розвиток інфраструктури, яка сприяє зменшенню викидів парникових газів, відповідно до Європейського зеленого курсу. o Проєкти зі зниження енергоспоживання через інноваційні рішення в архітектурі, будівництві та транспортуванні.	**1.10.2-6**
4. **Екологічна інтеграція в містобудування** o Збереження біорізноманіття у проєктуванні нових районів. o Розвиток систем управління дощовими водами та захист територій від підтоплень.	**1.10.2-7**
5. **Прозорість і участь громадськості** o Інтеграція процесів публічних консультацій у планування. o Врахування думки місцевих громад щодо екологічних ризиків та переваг.	**1.10.2-8**
Завдання	**1.10.3**
1. **Екологічна оцінка** Продовження дії норм Закону України “Про стратегічну екологічну оцінку” через впровадження стратегічної екологічної оцінки (СЕО) у процес розробки містобудівної документації та дію Закону України “Про оцінку впливу на довкілля” щодо проведення оцінки впливу на довкілля (ОВД) у процес розробки проєктної документації.	**1.10.3-1**
2. **Розвиток інфраструктури** o Створення транспортної системи, яка сприяє використанню громадського транспорту, велосипедів та пішохідного руху. o Встановлення обмежень на щільність забудови в екологічно чутливих зонах. o Створення ефективної системи управління відходами.	**1.10.3-2**

3. Зелені зони o Розширення територій парків, скверів і зелених насаджень. o Включення зелених дахів і вертикального озеленення в проєктування будівель.	**1.10.3-3**
3. **Інновації** o Використання технологій «розумного міста» (Smart City) для моніторингу та зменшення екологічного впливу. o Стимулювання впровадження енергоефективних будівель і використання екологічних будівельних матеріалів.	**1.10.3-4**
4. **Навчання та інформація** o Організація навчальних програм для місцевих органів влади та забудовників щодо екологічних стандартів ЄС. o Інформування громадськості про переваги екологічно безпечного містобудування.	**1.10.3-5**
Очікувані результати	**1.10.4**
● Зниження рівня забруднення атмосферного повітря та водних ресурсів. ● Збільшення площі зелених зон і покращення біорізноманіття. ● Підвищення стійкості міст до кліматичних змін та енергетичних викликів. ● Гармонізація українського законодавства з нормами ЄС у сфері регіональної політики.	**1.10.4-1**
Впровадження цієї концепції дозволить Україні не лише підвищити екологічну безпеку своїх міст, а й зміцнити свою позицію як держави, яка дотримується міжнародних і європейських стандартів створення та розвитку природоорієнтованих міст і територій України і сприяє глобальній боротьбі з екологічними та енергетичними викликами.	**1.10.4-2**
Мета та завдання екологічної складової в містобудуванні	**1.10.5**
1. Метою екологічної складової Містобудівного кодексу є забезпечення сталого розвитку природоорієнтованих міст та громад шляхом інтеграції екологічних стандартів і принципів в усі аспекти містобудівного планування та забудови.	**1.10.5-1**
2. Основними завданнями є: o Зменшення негативного впливу урбанізації на довкілля. o Захист та відновлення природних екосистем у містах, збереження природно-заповідних територій та об’єктів.	**1.10.5-2**

o Забезпечення відповідності містобудівних рішень міжнародним екологічним стандартам, включно з європейським законодавством. o Адаптація міст до змін клімату та зниження рівня викидів парникових газів o Енергетична стійкість міст і територій. o Запобігання промисловому забрудненню	
Сталий розвиток у містобудуванні	**1.10.6**
1. Містобудівні рішення повинні відповідати принципам сталого розвитку, забезпечуючи баланс між економічним, соціальним та екологічним вимірами.	**1.10.6-1**
2. Планування та забудова територій мають враховувати довгострокові екологічні наслідки, включно з: o Забезпеченням енергоефективності будівель. o Впровадженням відновлюваних джерел енергії. o Оптимізацією використання земельних та природніх ресурсів.	**1.10.6-2**
Відповідність екологічній нормативній базі України, та Інтеграція екологічних стандартів ЄС	**1.10.7**
1. Містобудівні рішення повинні відповідати Основним засадам (стратегії) державної екологічної політики України на період до 2030 року, затвердженим Законом України від 28.02.2019 р. № 2697-VIII, відповідним регуляторним рішенням України, директивам та регламентам ЄС, іншим стратегічним документам України, таким як Указ Президента України «Про Цілі сталого розвитку України до 2030 року» від 30.09.2019 р. № 72230; Концепція реалізації державної політики у сфері зміни клімату на період до 2030 року, схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 07.12.2016 р. № 932-р31.; Енергетична стратегія України на період до 2035 року «Безпека, енергоефективність, конкурентоспроможність», схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 18.08.2017 р. № 605-р34.; Загальнодержавна цільова програма розвитку водного господарства та екологічного оздоровлення басейну річки Дніпро на період до 2021 року, затверджена Законом України від 24.05.2012 р. № 4836-VI35.; Національний план дій щодо боротьби з деградацією земель та опустелюванням, затверджений розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30.03.2016 р. № 271-р36.; Національна стратегія управління відходами в Україні до 2030 року, схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 08.11. 2017 р. № 820-р37.; Державна стратегія регіонального розвитку на 2021–2027 роки, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 р. № 69551.; Закон «Про охорону навколишнього природнього середовища» від 25.06.1991 р. № 1264-XII.	**1.10.7-1**

2. Усі генеральні плани міст, детальні плани територій та інші містобудівні документи повинні проходити процедури стратегічної екологічної оцінки (СЕО).	**1.10.7-2**
3. Містобудівні рішення повинні відповідати екологічним стандартам та всівм відповідним директивам ЄС (список додається).	**1.10.7-3**
Екологічні вимоги до забудови	**1.10.8**
1. У процесі планування нових районів або реконструкції існуючих мають дотримуватись такі вимоги: o Збереження зелених зон та їх розширення. o Включення у проєкти забудови заходів із зменшення підтоплень, захисту водних ресурсів від забруднення та управління дощовими водами. o Використання екологічно чистих та енергоефективних будівельних матеріалів. o Прозорість та відповідність законододавству	**1.10.8-1**
2. У кожному містобудівному проєкті повинні бути передбачені заходи зі збереження біорізноманіття.	**1.10.8-2**
Кліматична нейтральність	**1.10.9**
1. Містобудівне планування має сприяти зменшенню викидів парникових газів шляхом: o Розвитку громадського транспорту, велосипедної та пішохідної інфраструктури. o Створення зон низьковуглецевого впливу в містах. o Запровадження інструментів кліматичного фінансування та його обов’язкової звітності.	**1.10.9-1**
2. У містобудівних рішеннях обов'язково враховуються заходи щодо адаптації до змін клімату, включаючи: o Використання зелених дахів і фасадів. o Створення систем збору дощової води для її повторного використання.	**1.10.9-2**
Громадська участь та прозорість	**1.10.10.**
1. Громадськість має право брати участь у розробці містобудівних документів, особливо тих, що стосуються екологічних питань.	**1.10.10-1**
2. Органи місцевого самоврядування забезпечують доступ до екологічної інформації, пов'язаної з містобудівними проєктами, через публічні обговорення та онлайн-платформи.	**1.10.10-2**

Контроль та моніторинг	**1.10.11.**
1. Органи державної влади здійснюють державний нагляд (контроль) за дотриманням екологічних вимог та стандартів у містобудуванні.	**1.10.11-1**
2. Створюються механізми моніторингу екологічного стану міських територій, включаючи: o Системи моніторингу якості повітря, води та ґрунтів. o Відстеження ефективності реалізованих екологічних заходів.	**1.10.11-2**
Відповідальність за порушення екологічних вимог	**1.10.12**
1. Особи та організації, відповідальні за містобудівну діяльність, несуть відповідальність за порушення екологічних стандартів згідно із законодавством України.	**1.10.12-1**
2. До порушників застосовуються санкції, включно з: o Адміністративними штрафами. o Призупиненням будівельних робіт. o Усуненням екологічних збитків за рахунок порушника.	**1.10.12-2**

1.11. БЛАГОУСТРІЙ, ТИМЧАСОВІ СПОРУДИ, РЕКЛАМА

1.11. БЛАГОУСТРІЙ, ТИМЧАСОВІ СПОРУДИ, РЕКЛАМА	**1.11**
1.11.1 Загальні положення та інтеграція благоустрою	**1.11.1**
Закон України «Про благоустрій населених пунктів» встановлює комплексний підхід до благоустрою як створення життєздатного середовища з урахуванням інженерного захисту, озеленення та санітарного очищення територій. ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території» визначає загальні положення проектування малих архітектурних форм, інженерних мереж і зелених насаджень. Інтеграція благоустрою у систему містобудування забезпечується через єдині Типові правила благоустрою території, затверджені центральним органом виконавчої влади.	**1.11.1-1**
Проблематика Розпорошені нормативи не дозволяють забезпечити єдину концепцію благоустрою: органи місцевого самоврядування приймають власні правила, що призводить до низки стандартів та затримок у затвердженні проектів. Дизайн-коди і вимоги безбар'єрності часто не інтегровані в генплани та ДПТ, що знижує якість міського середовища.	**1.11.1-2**
Закон України "Про благоустрій населених пунктів" регламентує правові, економічні, екологічні та організаційні засади благоустрою винятково в межах населених пунктів. Натомість питання благоустрою територій поза межами населених пунктів (наприклад, об'єктів дорожньої інфраструктури, рекреаційних зон, сільськогосподарських угідь, зон навколо історико-культурних пам'яток та ін.) законодавчо залишаються неврегульованими або фрагментарно регулюються іншими актами, що створює прогалини у системному підході до планування та утримання таких територій.	**1.11.1-3**
В зв'язку із новим адміністративно-територіальним устроєм змінюються підходи до розроблення містобудівної документації — в комплексних планах розвитку території територіальної громади територія громади розглядається як цілісне утворення територій і населених пунктів.	**1.11.1-4**
В Україні відсутнє нормативне визначення та вимоги до окремого виду проектної документації — «Проект благоустрою території», не пов'язаного з новим будівництвом, що унеможливлює легальну реалізацію повноцінних проєктів благоустрою без зведення об'єкта капітального будівництва.	**1.11.1-5**
В українському законодавчому полі відсутнє поняття "публічні простори", що створює неможливість якісного регулювання міських просторів.	**1.11.1-6**
Пропозиції	**1.11.1-7**
• Встановити обов'язковість включення схем озеленення (зелених коридорів, дощових садів) до всіх містобудівних документів.	**1.11.1-8**
• Запровадити інтеграцію процедур благоустрою до електронної платформи «Дія» з автоматичним зв'язком із містобудівним кадастром.	**1.11.1-9**
• Запровадити регулювання благоустрою територій поза межами населених пунктів із визначенням відповідальних суб'єктів та мінімальних стандартів облаштування.	**1.11.1-10**

• Кодексом нормативно визначити окремий вид проектної документації — «Проект благоустрою території», який можна розробляти незалежно від будівництва об’єкта, з чітко встановленою процедурою погодження та реалізації.	1.11.1-11
• ввести поняття “публічний (громадський) простір”, надати законодавче підгрунтя для режимів використання у взаємодії із формою власності.	1.11.1-12
Очікуваний результат Уніфікація норм і спрощення процедур покращить процес проектування. Якісне озеленення підвищить екологічність і комфорт міського середовища.	1.11.1-13
1.11.2 Зелена інфраструктура та екологічний каркас	1.11.2.
ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» передбачає врахування зелених зон як складової містобудівної документації: генеральних і детальних планів. Закон України «Про благоустрій населених пунктів» мав би зобов’язувати впроваджувати біологічно активні зони (БАЗ) та системи управління зливовими водами через природоорієнтовані рішення.	1.11.2-1
Проблематика	1.11.2-3
У генеральних планах багатьох міст не закладено кліматично адаптовані рішення для управління зливовими водами. Відсутні нормативні вимоги до зелених коридорів і біоретенційних систем, що ускладнює боротьбу з паводками й перегрівом міських територій.	1.11.2-4
Пропозиції	1.11.2-5
• Визначити стандартні елементи зеленого каркасу (БАЗ, озеленені канали, дощові сади) як обов’язковий компонент генпланів.	1.11.2-6
• Рекомендувати розробити методичні рекомендації з планування кліматично адаптованих рішень у контексті кліматичних змін.	1.11.2-7
• Встановити обов’язкове оцінювання ефективності зелених інфраструктур у паспортах зонування.	1.11.2-8
Очікуваний результат	1.11.2-9
Підвищення стійкості міст до екстремальних погодних явищ, зниження ризику затоплень та перегріву, покращення мікроклімату й якості повітря.	1.11.2-10
1.11.3 Дизайн-коди та просторове планування	1.11.3.

Дизайн-код — це набір муніципальних рекомендацій, які формують єдині правила оформлення фасадів, зовнішньої реклами, малих архітектурних форм і вуличного освітлення публічних просторів.	1.11.3-1
Проблематика	1.11.3-2
Відсутність єдиної методології призводить до хаотичного оформлення вивісок, інформаційних щитів та вуличних меблів. Місцеві дизайн-коди часто не узгоджені з комплексними планами територій та культурною спадщиною.	1.11.3-3
Пропозиції	1.11.3-4
• Надати місцевим радам право затверджувати дизайн-коди й паспорти вулиць у межах ДПТ та генпланів.	1.11.3-5
• Внести пропозиції щодо розробки Типових рекомендацій щодо індивідуального дизайн-коду для кожного історичного центру із деталізацією характерних принципових рішень, фасадних матеріалів, кольорів і вивісок.	1.11.3-6
• Включити положення про уніфікацію вивісок і зовнішньої навігації до Типових правил благоустрою.	1.11.3-7
Очікуваний результат Створення впізнаваного та гармонійного вигляду публічних просторів, підвищення безбар'єрності й туристичної привабливості міст.	1.11.3-8
1.11.4 Зональне регулювання благоустрою	1.11.4.
ДБН Б.2.2-12:2019 передбачає зонування території з визначенням функцій і режимів використання земельних ділянок. Для історичних ареалів Закон «Про охорону культурної спадщини» встановлює особливі режими охорони спадщини.	1.11.4-1
Проблематика	1.11.4-2
Нерідко генеральні та детальні плани не відокремлюють зони з особливими вимогами благоустрою: історичні ареали, рекреаційні зони, зелені коридори. Це призводить до порушення сприйняття об'єктів культурної спадщини.	1.11.4-3
Пропозиції	1.11.4-4
• Визначити у містобудівній документації окремі зони з жорсткими вимогами до благоустрою для історичних і рекреаційних територій.	1.11.4-5
• Розробити зональні паспорти, які містять перелік дозволених елементів благоустрою та малих архітектурних форм.	1.11.4-6
• Затвердити уніфіковані кольорові й матеріальні палітри для кожної зони.	1.11.4-7
Очікуваний результат	1.11.4-8

Збалансований розвиток територій з урахуванням культурної спадщини, чітке регулювання елементів благоустрою, зниження конфліктів між забудовниками та охороною спадщини.	1.11.4-9
1.11.5 Тимчасові споруди та підприємницька діяльність	1.11.5.
Розміщення тимчасових споруд (ТС) регламентує ст. 28 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядок оформлення паспорта прив'язки тимчасової споруди, затверджений наказом Мінрегіону № 244 від 21.10.2011. ТС — одноповерхові споруди з полегшених конструкцій площею до 30 м². Наразі у Верховній Раді України розглядається законопроєкт, присвячений вирішенню питання регулювання розміщення ТС.	1.11.5-1
Проблематика	1.11.5-2
Процедури отримання паспортів прив'язки непрозорі та різняться між громадами, що стимулює самовільне встановлення ТС і корупційні практики. Відсутні єдині строки розгляду заяв і стандарти благоустрою прилеглої території.	1.11.5-3
Пропозиції	1.11.5-4
• Встановити обов'язковий строк розгляду заяв на паспорт прив'язки ТС — не більше 10 робочих днів.	1.11.5-5
• Уніфікувати форму заяви та перелік необхідних документів із додатком щодо благоустрою прилеглої території.	1.11.5-6
• Перенести процедуру погодження в єдину електронну систему «Дія» з інтеграцією в містобудівний кадастр.	1.11.5-7
Очікуваний результат	1.11.5-8
Скорочення часу оформлення паспортів ТС зниження корупційних ризиків та впорядкування тимчасових споруд для ведення підприємницької діяльності у публічному просторі.	1.11.5-9
1.11.6 Зовнішня реклама та схеми розміщення	1.11.6.
Зовнішня реклама регулюється Законом України «Про рекламу» . У ВРУ розглядається законопроєкт № 5094.	1.11.6-1
Проблематика	1.11.6-2
Відсутність єдиної інформаційної бази й чітких правил призводить до хаотичного розміщення рекламних конструкцій, візуального шуму та порушення фасадів будівель, включаючи пам'ятки.	1.11.6-3

Пропозиції	**1.11.6-4**
• У випадку неприйняття ВРУ на час розробки кодексу законопроєкту № 5094, взяти за основу його положення та створити відкриту електронну базу даних засобів зовнішньої реклами.	**1.11.6-5**
• Встановити єдиний порядок видачі та анулювання дозволів із строком розгляду 15 днів.	**1.11.6-6**
• Визначити технічні параметри рекламних конструкцій: максимальні розміри, місця розташування та вимоги до матеріалів реклами.	**1.11.6-7**
Очікуваний результат	**1.11.6-8**
Зниження кількості самовільних рекламних конструкцій , підвищення прозорості ринку реклами та надходжень від плати за користування рекламними площами.	**1.11.6-9**
1.11.7 Пам'ятники та місця пам'яті	**1.11.7.**
Встановлення пам'ятників і меморіалів регулюється частково Законом «Про охорону культурної спадщини» та конкурсними процедурами, передбаченими місцевими програмами охорони спадщини.	**1.11.7-1**
Також регулюється Постановою Кабінету Міністрів України від 8 вересня 2004 р. № 1181 *«Деякі питання спорудження (створення) пам'ятників і монументів»* — визначає загальні вимоги та порядок погодження рішень щодо спорудження пам'ятників на державному та місцевому рівнях.	**1.11.7-2**
Відповідне регулювання відбувається відповідно Наказу Державного комітету України з будівництва та архітектури від 30 листопада 2004 р. № 231/806 *«Про затвердження Порядку спорудження (створення) пам'ятників і монументів»* — деталізує процедуру ініціювання, розроблення, погодження та реалізації проєктів зі створення пам'ятників і монументів, включаючи склад проєктної документації та вимоги до конкурсного відбору.	**1.11.7-3**
Проблематика	**1.11.7-4**
Відсутність чітких відмінностей між поняттями «пам'ятник» та «визначне місце» призводить до плутанини в процедурах затвердження й охорони. Нечіткі критерії відбору конкурсних проєктів та недостатній облік сакральності розташування.	**1.11.7-5**
Пропозиції	**1.11.7-6**
• Визначити «пам'ятник» як монументальні об'єкти з матеріальною формою та «місце пам'яті» як немонументальні простори (зелено-світлові інсталяції).	**1.11.7-7**

• Запровадити обов’язковий конкурс серед архітекторів, дизайнерів і художників із залученням громадськості.	1.11.7-8
• Розробити методичні рекомендації щодо розміщення, ураховуючи сакральність і культурний контекст.	1.11.7-9
Очікуваний результат	1.11.7-10
Підвищення якості та прийнятності пам’ятних проєктів завдяки прозорим конкурсним процедурам. Забезпечення збереження історичної та сакральної складових пам’яті.	1.11.7-11
1.11.8 Контроль, відповідальність та публічно-приватне партнерство	1.11.8.
Стаття 34 Закону «Про благоустрій населених пунктів» встановлює організацію та порядок здійснення контролю й відповідальності за порушення правил благоустрою. Закон України «Про державно-приватне партнерство» визначає механізми залучення приватних інвестицій у муніципальні проєкти.	1.11.8-1
Проблематика	1.11.8-2
Державні програми благоустрою фінансуються нестабільно, а контрольні процедури не узгоджені між різними органами. Відсутні інструменти ППП для реалізації масштабних комфортних проєктів у публічних просторах.	1.11.8-3
Пропозиції	1.11.8-4
• Створити єдину електронну систему моніторингу благоустрою з публічним доступом до результатів інспекцій.	1.11.8-5
• Визначити штрафи та компенсації за порушення правил благоустрою з обов’язковим відновленням пошкоджених об’єктів.	1.11.8-6
• Поширити практику використання ППП у сфері благоустрою: концесії на утримання парків, зелених зон та вуличної інфраструктури.	1.11.8-7
Очікуваний результат	1.11.8-8
Підвищення відповідальності за збереження громадського простору. Залучення приватних інвестицій і покращення якості благоустрою завдяки прозорим інспекційним процедурам і ППП.	1.11.8-9
1.11.9 Національна політика та стратегічне планування	1.11.9.
Вихідною точкою для формування державної політики у сфері благоустрою має стати реалізація базової норми Закону України «Про архітектурну діяльність» щодо “формування сприятливого життєвого середовища, досягнення естетичної виразності, економічної доцільності і надійності будинків, споруд та їх комплексів”,	1.11.9-1

яка потребує практичних механізмів впровадження через інструменти планування, проектування та утримання публічного простору.	
Проблематика	**1.11.9-2**
Відсутня державна політика у сфері благоустрою на національному рівні з регіональними особливостями; розпорошені секторальні стратегії не враховують терапевтичний ефект якісного міського простору, особливо в післявоєнному контексті. Вплив на існуючий благоустрій та його розвиток не враховано при розвитку територій.	**1.11.9-3**
Пропозиції	**1.11.9-4**
• Розробити Державну політику у сфері благоустрою з чіткими цілями та дорожньою картою реалізації, яка поєднує просторове планування, архітектуру, екологію, соціальні функції та естетику публічного простору.	**1.11.9-5**
• Інтегрувати процедуру оцінки впливу на оточуючий благоустрій довкілля з експертизою проєктів будівництва.	**1.11.9-6**
• Запровадити секторальні програми з терапевтичним ефектом міських просторів (паркові зони, арт-інсталяції, зелені коридори).	**1.11.9-7**
Очікуваний результат	**1.11.9-8**
Формування єдиного державного візійного дороговказу, що забезпечить системний підхід до створення комфортного та безпечного середовища в усіх українських містах, сприятиме ментальному комфорту населення та сталому розвитку естетики післявоєнної відбудови.	**1.11.9-9**

1.12. ПАМ’ЯТКООХОРОННА ДІЯЛЬНІСТЬ

1.12. ПАМ'ЯТКООХОРОННА ДІЯЛЬНІСТЬ	**1.12.**
1.12.1. Система управління охороною культурної спадщини	**1.12.1.**
Система управління охороною культурної спадщини в Україні функціонує на основі трирівневої моделі, встановленої статтею 3 Закону України "Про охорону культурної спадщини" №1805-III від 08.06.2000. Головним органом у системі центральних органів виконавчої влади є Міністерство культури та стратегічних комунікацій України (МКСК). МКСК забезпечує формування та реалізує державну політику у сферах культури, охорони культурної спадщини, музейної справи, вивезення, ввезення і повернення культурних цінностей відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 16 жовтня 2019 року №885.	**1.12.1-1**
Розподіл повноважень між рівнями влади здійснюється відповідно до статей 4-6 Закону №1805-III, де статтею 4 визначено повноваження Кабінету Міністрів України, статтею 5 - повноваження центральних органів виконавчої влади, статтею 6 - повноваження інших органів охорони культурної спадщини. Постанова КМУ від 03.09.2009 №928 "Про занесення об'єктів культурної спадщини національного значення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України" регулює порядок внесення об'єктів до державного реєстру. Наказ Міністерства культури України від 11.03.2013 №158 "Про затвердження Порядку обліку об'єктів культурної спадщини", зареєстрований в Міністерстві юстиції України 01.04.2013 за №528/23060, встановлює процедури обліку та документування об'єктів культурної спадщини.	**1.12.1-2**
Статтями 7-8 Закону №1805-III передбачено функціонування науково-методичних рад та консультативних рад з питань охорони культурної спадщини, а також залучення фахівців та населення до охорони культурної спадщини. Координація діяльності забезпечується відповідно до статті 10 цього ж Закону щодо сприяння органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування діяльності з охорони культурної спадщини.	**1.12.1-3**
Проблематика: Основною проблемою сучасної системи управління є відсутність єдиної управлінської вертикалі, що призводить до дублювання функцій між різними рівнями влади та неефективного використання ресурсів. Недостатня координація між МКСК як центральним органом та місцевими органами охорони культурної спадщини ускладнює реалізацію державної політики на регіональному рівні.	**1.12.1-4**
Порівняно з європейською практикою, де функціонують централізовані системи управління культурною спадщиною на основі Європейської конвенції про охорону архітектурної спадщини Європи (Гранада, 1985), ратифікованої Україною Законом від 20.09.2006 №165-V, в Україні відсутні механізми превентивної консервації та систематичного моніторингу стану пам'яток. Європейська конвенція про охорону археологічної спадщини (переглянута), ратифікована Україною у 2003	**1.12.1-5**

році, передбачає обов'язкове попереднє археологічне дослідження, що в Україні застосовується вибірково.	
Невизначеність повноважень органів охорони культурної спадщини унеможливлює ефективний контроль за збереженням об'єктів та своєчасне реагування на загрози. Відсутня адаптація до вимог директив ЄС щодо оцінки впливу на культурну спадщину та систематичного моніторингу стану об'єктів культурної спадщини.	**1.12.1-6**
Пропозиції: Створити єдину управлінську вертикаль охорони культурної спадщини з МКСК як головним органом, що координує діяльність усіх рівнів управління через систему державних уповноважених з питань культурної спадщини в областях.	**1.12.1-7**
Запровадити інститут державних інспекторів з питань культурної спадщини з правом проведення перевірок дотримання законодавства та складання протоколів про адміністративні правопорушення.	**1.12.1-8**
Розробити та впровадити національну систему моніторингу стану об'єктів культурної спадщини з використанням цифрових технологій, GIS-систем та дронових обстежень відповідно до європейських стандартів превентивної консервації.	**1.12.1-9**
Встановити обов’язкову вимогу погодження всієї містобудівної документації, що розробляється в межах територій, де розташовані об’єкти культурної спадщини, їх охоронні зони, а також територій із потенційним археологічним шаром, з відповідними органами охорони культурної спадщини. Передбачити включення процедур превентивної археології на етапі планування, з обов’язковим визначенням строків археологічного обстеження і розгляду документації.	**1.12.1-10**
Створити єдиний електронний реєстр рішень органів охорони культурної спадщини з публічним доступом для забезпечення прозорості та підзвітності системи управління.	**1.12.1-11**
Очікуваний результат: Створення ефективної системи управління забезпечить скорочення втрат об'єктів культурної спадщини на 40-50% протягом п'яти років та оптимізацію використання бюджетних коштів. Впровадження превентивних заходів знизить потребу в дорогих реставраційних роботах на 30%. Покращення координації	**1.12.1-12**

створить передумови для успішної інтеграції української системи охорони культурної спадщини до європейського правового простору.	
1.12.2. Цінна історична забудова	**1.12.2.**
Правове регулювання цінної історичної забудови здійснюється на основі статті 1, 31 Закону України "Про охорону культурної спадщини" №1805-III.	**1.12.2-1**
Законопроект №11481 "Про внесення змін до деяких законів України щодо збереження цінної історичної забудови в населених пунктах", зареєстрований у Верховній Раді України 15.08.2024, спрямований на покращення правових механізмів захисту цінної історичної забудови та розширення повноважень органів місцевого самоврядування у цій сфері. Проект передбачає внесення змін до Закону №1805-III та Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" №3038-VI від 17.02.2011.	**1.12.2-2**
Постанова КМУ від 13.03.2002 №318 "Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць" встановлює процедури визначення меж історичних ареалів, а Постанова КМУ від 26.07.2001 №878 "Про затвердження Списку історичних населених місць України" визначає перелік населених пунктів, що мають особливу історичну цінність.	**1.12.2-3**
Проблематика: В українському законодавстві відсутні чіткі критерії та процедури визначення цінної історичної забудови, що призводить до її безконтрольного знищення через недосконаліть правових механізмів захисту. Органи місцевого самоврядування не мають достатніх повноважень та фінансових можливостей для ефективного захисту об'єктів, які не внесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.	**1.12.2-4**
Відсутність правового механізму швидкого реагування на загрози знищення цінної історичної забудови призводить до втрати значної кількості об'єктів до моменту їх офіційного визнання. Недосконаліть системи фінансової підтримки власників об'єктів цінної історичної забудови обмежує можливості їх збереження та належного утримання.	**1.12.2-5**
Європейський досвід показує необхідність створення категорії "локально значущих об'єктів" (locally listed buildings) за прикладом Великобританії, "пам'яток місцевого значення" як у Німеччині та Франції, або "secteurs sauvegardés" у Франції. В Україні такі механізми практично відсутні, що не відповідає сучасним європейським стандартам охорони культурної спадщини.	**1.12.2-6**

Слабкість інструментів громадської участі у визначенні та захисті цінної історичної забудови обмежує можливості місцевих громад впливати на збереження їх культурної ідентичності та історичного середовища.	**1.12.2-7**
Пропозиції: Внести зміни до Закону №1805-III щодо визначення поняття "цінна історична забудова" з чіткими критеріями віднесення об'єктів до цієї категорії, включаючи архітектурну, історичну, мистецьку та містобудівну цінність.	**1.12.2-8**
Надати повноваження органам місцевого самоврядування самостійно формувати та затверджувати переліки цінної історичної забудови з обов'язковим повідомленням обласних органів охорони культурної спадщини протягом 30 днів.	**1.12.2-9**
Встановити спрощену процедуру включення об'єктів до переліків цінної історичної забудови з можливістю ініціювання громадськістю відповідно до Закону України від 30.10.2024 №4051-IX "Про внесення змін до Закону України "Про охорону культурної спадщини" щодо забезпечення рівних умов участі громадських об'єднань".	**1.12.2-10**
Створити систему фінансової підтримки власників об'єктів цінної історичної забудови через надання податкових пільг (зниження земельного податку до 50%), пільгових кредитів на реставрацію та грантів на утримання від місцевих бюджетів.	**1.12.2-11**
Запровадити механізм "тимчасової охорони" для об'єктів, які претендують на включення до переліків цінної історичної забудови, з правом органів місцевого самоврядування призупиняти роботи, що загрожують збереженню об'єкта, на строк до 60 днів.	**1.12.2-12**
Очікуваний результат: Збереження до 80% об'єктів цінної історичної забудови в історичних центрах міст завдяки правовому захисту та фінансовій підтримці. Підвищення туристичної привабливості населених пунктів через збереження автентичного архітектурного середовища та формування туристичних маршрутів. Активізація громадської участі в пам'яткоохоронній діяльності та формування культури бережного ставлення до історичної спадщини.	**1.12.2-13**
1.12.3. Реєстри пам'яток, облік та інвентаризація об'єктів	**1.12.3.**
Ведення Державного реєстру нерухомих пам'яток України здійснюється відповідно до статті 14 Закону України "Про охорону культурної спадщини" №1805-III, яка визначає правові засади державної реєстрації об'єктів культурної	**1.12.3-1**

спадщини. Облік об'єктів культурної спадщини регулюється наказом Міністерства культури України від 11.03.2013 №158 "Про затвердження Порядку обліку об'єктів культурної спадщини", зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 01.04.2013 за №528/23060.	
Паспортизація об'єктів культурної спадщини здійснюється на основі форм, затверджених наказом №158, із внесенням змін наказом Міністерства культури України від 01.03.2024 №158. Постанови КМУ щодо внесення об'єктів до Державного реєстру приймаються відповідно до постанов від 26.03.2024 №339, №340 та інших подібних актів, що регулюють поповнення реєстру.	**1.12.3-2**
Система обліку включає виявлення, обстеження, дослідження, фотофіксацію об'єктів культурної спадщини, підготовку графічних матеріалів та визначення предмета охорони відповідно до пункту 1.3 Порядку обліку. Складання переліків об'єктів та облікової документації, підготовка подань для занесення до Державного реєстру здійснюються органами охорони культурної спадщини згідно з встановленими процедурами.	**1.12.3-3**
Проблематика: Державний реєстр нерухомих пам'яток України оновлюється вкрай повільно та не містить вичерпної інформації про включені об'єкти, що ускладнює ефективне управління культурною спадщиною. Відсутність сучасної системи цифрового обліку перешкоджає інтеграції з європейськими базами даних та презентації української культурної спадщини на міжнародному рівні.	**1.12.3-4**
Технічна застарілість системи ведення реєстру призводить до дублювання інформації, помилок в обліковій документації та складнощів у пошуку необхідних даних. Відсутність синхронізації з містобудівним кадастром та Державним земельним кадастром створює правові колізії при визначенні меж пам'яток та зон їх охорони.	**1.12.3-5**
У порівнянні з європейською практикою, де функціонують інтегровані цифрові системи обліку культурної спадщини (MONDIS у Німеччині, Heritage Gateway у Великобританії, MÉRIMÉE у Франції), Україна значно відстає у технологічному забезпеченні пам'яткоохоронної діяльності. Відсутні механізми автоматичного моніторингу стану об'єктів та раннього попередження про загрози їх збереженню.	**1.12.3-6**
Недостатнє фінансування заходів з інвентаризації та обліку призводить до втрати інформації про об'єкти культурної спадщини та неможливості їх належного захисту. Відсутність відкритого доступу до реєстру обмежує можливості наукових досліджень, туристичних проектів та громадського контролю.	**1.12.3-7**
Пропозиції: Забезпечити інтероперабельність між Державним реєстром об’єктів культспадщини, з інтеграцією до містобудівного кадастру, Державного земельного кадастру та інших державних реєстрів через систему електронної взаємодії державних органів "Трембіта".	**1.12.3-8**
Впровадити обов'язкове використання геоінформаційних систем (GIS) для точного картографування всіх об'єктів культурної спадщини з прив'язкою до	**1.12.3-9**

системи координат УСК-2000 відповідно до міжнародних стандартів CIDOC-CRM та ISO 21500.	
Запровадити систему QR-кодування пам'яток для швидкого доступу до облікової інформації, створення інтерактивних туристичних маршрутів та можливості подання звітів про порушення через мобільні додатки.	**1.12.3-10**
Розробити національний стандарт цифрового документування об'єктів культурної спадщини з використанням технологій 3D-сканування, фотограмметрії та LIDAR для об'єктів національного значення та найбільш цінних регіональних пам'яток.	**1.12.3-11**
Встановити обов'язок оновлення облікових даних не рідше одного разу на три роки з проведенням технічного обстеження стану об'єктів та фотофіксацією змін. Для об'єктів, що перебувають у критичному стані, встановити річну періодичність оновлення інформації.	**1.12.3-12**
Створити систему автоматичного сповіщення про зміни в межах пам'яток та зон їх охорони через інтеграцію з системами містобудівного кадастру та моніторингу земельних ділянок.	**1.12.3-13**
Очікуваний результат: Створення повноцінного інформаційного ресурсу культурної спадщини, доступного для науковців, туристів, інвесторів та громадськості. Підвищення ефективності моніторингу стану пам'яток на 60% та скорочення часу на отримання довідкової інформації у 5-10 разів. Покращення міжнародного іміджу України через презентацію культурної спадщини в європейських базах даних та туристичних порталах.	**1.12.3-14**
1.12.4. Виявлення пам'яток	**1.12.4.**
Виявлення об'єктів культурної спадщини регулюється пунктом 2.4 Порядку обліку об'єктів культурної спадщини, затвердженого наказом Міністерства культури України від 11.03.2013 №158, який покладає на органи охорони культурної спадщини функції замовника досліджень з виявлення та дослідження об'єктів. Процедури виявлення включають складання облікової картки, короткої історичної довідки, акта технічного стану відповідно до вимог наказу №158. Виявлення пам'яток археології додатково регулюється статтею 8 Закону України "Про охорону археологічної спадщини" №5461-VI від 12.12.2012, яка встановлює, що державний облік археологічної спадщини включає її виявлення, фіксацію, визначення наукової та культурної цінності, картографування і паспортизацію. Виявлення пам'яток архітектури та містобудування здійснюється відповідно до статті 13 Закону України "Про охорону культурної спадщини" №1805-III та постанови КМУ від 22.05.2019 №452 "Про затвердження Порядку визначення категорій пам'яток". Участь громадськості у виявленні об'єктів регулюється статтями 10-11 Закону №1805-III та Законом України від 30.10.2024 №4051-IX. Постанова КМУ від 30.05.2024 №630 запровадила можливість укладання охоронних договорів на щойно виявлені об'єкти культурної спадщини.	**1.12.4-1**

Проблематика: Відсутні чіткі строки та процедури виявлення об'єктів культурної спадщини усіх видів, що призводить до їх втрати до моменту офіційного визнання. Недостатнє фінансування археологічних досліджень перед будівництвом призводить до знищення необлікованих археологічних об'єктів.	1.12.4-2
Низький рівень обізнаності органів місцевого самоврядування щодо критеріїв виявлення пам'яток архітектури та містобудування унеможливлює своєчасне їх виявлення та занесення до переліків. Відсутність системного підходу до виявлення пам'яток історії призводить до втрати об'єктів, пов'язаних із важливими історичними подіями.	1.12.4-3
Європейська практика передбачає обов'язкове попереднє археологічне дослідження території перед будь-яким будівництвом відповідно до Європейської конвенції про охорону археологічної спадщини. В Україні такі дослідження проводяться вибірково. Відсутні механізми превентивного виявлення об'єктів архітектури та містобудування за європейськими стандартами.	1.12.4-4
Пропозиції: Встановити єдину систему виявлення об'єктів культурної спадщини для всіх видів пам'яток з розподілом повноважень між центральними та місцевими органами охорони культурної спадщини відповідно до категорії об'єктів.	1.12.4-5
Запровадити обов'язкове проведення попереднього комплексного обстеження (археологічного, архітектурного та історичного) всіх територій перед видачею містобудівних умов та обмежень для забудови в історичних ареалах населених місць.	1.12.4-6
Удосконалити систему швидкого реагування на виявлення об'єктів культурної спадщини з можливістю тимчасового призупинення будівельних робіт на строк до 30 днів та укладання охоронних договорів відповідно до постанови КМУ №630 від 30.05.2024.	1.12.4-7
Розробити критерії виявлення пам'яток архітектури, історії та містобудування з урахуванням європейських стандартів та методичні рекомендації для органів місцевого самоврядування щодо їх застосування.	1.12.4-8
Створити мобільний додаток або сайт для громадського сприяння виявленню об'єктів культурної спадщини з можливістю подання інформації та фотофіксації потенційних пам'яток архітектури, історії та містобудування.	1.12.4-9
Розробити типові форми документації для виявлення об'єктів усіх видів з використанням цифрових технологій документування та єдиних стандартів опису.	1.12.4-10
Очікуваний результат: Збереження 90% об'єктів культурної спадщини всіх видів, що виявляються під час будівельних робіт та інших видів господарської діяльності. Формування повноцінної бази даних культурної спадщини України з включенням об'єктів археології, архітектури, історії та містобудування. Покращення співпраці між забудовниками та органами охорони культурної спадщини. Активізація громадської участі у виявленні та збереженні об'єктів культурної спадщини.	1.12.4-11

Створення ефективної системи превентивної охорони культурної спадщини відповідно до європейських стандартів.	
1.12.5. Історико-архітектурний опорний план	**1.12.5.**
Історико-архітектурний опорний план (ІАОП) розробляється відповідно до ДБН Б.2.2-3:2021 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту", затвердженого наказом Мінрегіону України та чинного з 01.10.2022. ІАОП є обов'язковим для всіх населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України, затвердженого постановою КМУ від 26.07.2001 №878, згідно з пунктом 3.1 ДБН Б.2.2-3:2021. .	**1.12.5-1**
Порядок розробки ІАОП визначається відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" №3038-VI від 17.02.2011 та Постанова Кабінету Міністрів України №926 від 01.09.2021 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», також ДБН Б.1.1-15:2012 "Склад та зміст генерального плану населеного пункту". Стаття 4.3 ДБН Б.2.2-3:2021 встановлює, що ІАОП використовується при підготовці завдань на проектування, наданні містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, при розробленні містобудівної та проектної документації	**1.12.5-2**
Історико-архітектурні опорні плани інтегруються у містобудівну документацію відповідно до статті 16 Закону №3038-VI та розділу 5 ДБН Б.2.2-3:2021. Постанова КМУ від 13.03.2002 №318 "Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць" встановлює процедури, які базуються на матеріалах ІАОП.	**1.12.5-3**
Проблематика: Більшість історичних населених пунктів України (близько 70%) не мають затверджених ІАОП, що унеможливлює ефективне управління історичними територіями та призводить до хаотичної забудови у історичних ареалах. Відсутні механізми оперативного оновлення ІАОП при змінах містобудівної ситуації, втраті об'єктів або виявленні нових пам'яток.	**1.12.5-4**
Недостатня інтеграція ІАОП у систему містобудівного планування призводить до того, що історико-архітектурна документація розглядається як формальна вимога без реального впливу на містобудівні рішення. Відсутність зв'язку між ІАОП та земельним кадастром ускладнює визначення режимів використання земельних ділянок у історичних ареалах.	**1.12.5-5**
У європейській практиці історико-містобудівна документація є основою для всіх рішень щодо розвитку історичних територій та інтегрована у системи просторового планування. В Україні ІАОП часто розроблюються без достатнього врахування сучасних потреб розвитку територій та без участі громадськості.	**1.12.5-6**

Відсутність єдиних методичних підходів до розробки ІАОП призводить до різної якості документації та неможливості порівняння матеріалів між різними населеними пунктами. Недостатнє фінансування розробки та оновлення ІАОП обмежує можливості їх якісного виконання.	1.12.5-7
Пропозиції: Встановити обов'язковість розробки ІАОП для всіх міст з населенням понад 20 тисяч мешканців, що мають об'єкти культурної спадщини, та всіх населених пунктів, включених до туристичних маршрутів національного значення.	1.12.5-8
Запровадити систему регулярного моніторингу та оновлення ІАОП кожні п'ять років з можливістю внесення оперативних змін при втраті об'єктів, виявленні нових пам'яток або зміні функціонального призначення територій.	1.12.5-9
Створити єдині методичні рекомендації з розробки ІАОП з урахуванням європейських стандартів, рекомендацій ЮНЕСКО та принципів сталого розвитку історичних територій.	1.12.5-10
Запровадити обов'язкові громадські слухання при розробці та внесенні змін до ІАОП з правом громадськості подавати альтернативні пропозиції та оскаржувати рішення в установленому порядку.	1.12.5-11
Створити національну базу даних ІАОП з публічним доступом через веб-портал та можливістю завантаження матеріалів у відкритих форматах для наукових досліджень та туристичних проектів.	1.12.5-12
Очікуваний результат: Покриття 80% історичних населених пунктів затвердженими ІАОП протягом семи років та забезпечення їх регулярного оновлення. Підвищення якості містобудівних рішень в історичних ареалах та запобігання конфліктам між збереженням спадщини та сучасним розвитком. Створення основи для сталого розвитку історичних територій з балансом між збереженням культурної спадщини та економічними потребами громад.	1.12.5-13
1.12.6. Участь громадськості	1.12.6.
Участь громадськості в охороні культурної спадщини регулюється статтями 10-11 Закону України "Про охорону культурної спадщини" №1805-III та Законом України від 30.10.2024 №4051-IX "Про внесення змін до Закону України "Про охорону культурної спадщини" щодо забезпечення рівних умов участі громадських об'єднань". Статтею 11 у новій редакції встановлено, що громадські об'єднання, до статутних завдань яких належать питання охорони культурної спадщини, здійснюють громадський контроль за збереженням, використанням, консервацією, реставрацією, реабілітацією, музеєфікацією та ремонтом об'єктів.	1.12.6-1
Правові засади діяльності громадських об'єднань визначаються Законом України "Про громадські об'єднання" №4572-VI від 22.03.2012, який встановлює порядок створення, реєстрації та діяльності громадських організацій та громадських спілок. Громадські слухання проводяться відповідно до порядків, визначених місцевими радами на основі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" №280/97-ВР.	1.12.6-2

Стаття 9 Закону №1805-III визначає принципи доступу до об'єктів культурної спадщини, а стаття 12 - порядок екскурсійного відвідування пам'яток. Частина третя статті 11 передбачає можливість здійснення незалежними групами спеціалістів громадської експертизи з питань охорони культурної спадщини за рахунок їх власних коштів або на громадських засадах.	1.12.6-3
Проблематика: Низький рівень довіри між державними органами управління культурною спадщиною та недержавними організаціями обмежує ефективність співпраці у сфері збереження культурної спадщини. Відсутність системних механізмів залучення громадськості до прийняття рішень призводить до конфліктних ситуацій та опору громадських ініціатив.	1.12.6-4
Недостатня правова регламентація процедур громадського контролю за станом пам'яток та діяльністю органів охорони культурної спадщини знижує ефективність громадських зусиль. Відсутність фінансової підтримки громадських ініціатив з боку держави обмежує можливості громадських організацій здійснювати системну діяльність.	1.12.6-5
Європейський досвід показує необхідність активного залучення громадськості до всіх етапів прийняття рішень щодо культурної спадщини відповідно до Рамкової конвенції Ради Європи про значення культурної спадщини для суспільства (Конвенція Фаро), ратифікованої Україною у 2020 році. В Україні механізми громадської участі є формальними та неефективними.	1.12.6-6
Слабкість освітніх програм з питань культурної спадщини призводить до низького рівня обізнаності громадян про цінність та способи збереження культурних об'єктів. Відсутність сучасних інформаційних платформ для взаємодії громадськості з органами охорони культурної спадщини ускладнює комунікацію та обмін інформацією.	1.12.6-7
Пропозиції: Встановити обов'язкові громадські слухання для всіх проектів у зонах охорони пам'яток з правом громадськості на отримання повної інформації про проекти та можливістю подання мотивованих заперечень, які повинні розглядатися органами охорони культурної спадщини.	1.12.6-8
Запровадити механізм громадських ініціатив щодо внесення об'єктів до переліків пам'яток або цінної історичної забудови з обов'язковим розглядом таких пропозицій органами охорони культурної спадщини протягом 30 днів з мотивованою відповіддю.	1.12.6-9
Розробити та запровадити програми освіти та підвищення обізнаності громадян щодо цінності культурної спадщини через систему формальної та неформальної освіти, включаючи шкільні та університетські програми.	1.12.6-10
Створити національну електронну платформу "Громадський контроль культурної спадщини" для подання звернень, отримання інформації про стан пам'яток та координації діяльності громадських організацій.	1.12.6-11
Рекомендувати Кабміну розробити і затвердити Порядок винагороди громадських інспекторів на виконання вимог Закону — стаття 8. 2. Органи охорони	1.12.6-12

культурної спадщини можуть винагороджувати залучуваних фахівців та громадян на правах громадських інспекторів, а також відшкодовувати їм витрати, пов'язані з виконанням доручень щодо охорони культурної спадщини, за рахунок коштів, призначених для фінансування охорони культурної спадщини в порядку, що встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини.	
Очікуваний результат: Підвищення рівня громадської свідомості щодо цінності культурної спадщини та активності громадян у її збереженні. Зменшення кількості порушень режимів охорони завдяки ефективному громадському контролю та швидкому реагуванню на загрози. Активізація громадських ініціатив з відновлення та популяризації об'єктів культурної спадщини, формування мережі громадських організацій-партнерів органів охорони культурної спадщини.	**1.12.6-13**
1.12.7. Освіта та реставраційна школа	**1.12.7**
Преамбула: Підготовка фахівців у сфері охорони культурної спадщини здійснюється у вищих навчальних закладах відповідно до стандартів вищої освіти, затверджених Міністерством освіти і науки України. Реставраційна діяльність регулюється ліцензійними умовами провадження господарської діяльності з реставрації та консервації творів монументального та декоративно-прикладного мистецтва, затвердженими Міністерством культури України.	**1.12.7-1**
Міжнародне співробітництво у сфері освіти реставраторів здійснюється в рамках програм академічної мобільності Erasmus+ та двосторонніх угод з провідними європейськими центрами підготовки фахівців з реставрації та охорони культурної спадщини.	**1.12.7-2**
Проблематика: Критична нестача кваліфікованих реставраторів та фахівців з охорони культурної спадщини обмежує можливості якісного збереження об'єктів культурної спадщини. За оцінками експертів, потреба у фахівцях-реставраторах перевищує їх наявну кількість у 3-4 рази. Відсутність системи обов'язкової сертифікації фахівців для роботи з об'єктами культурної спадщини призводить до залучення некваліфікованих працівників та погіршення якості робіт.	**1.12.7-3**
Застарілість матеріально-технічної бази навчальних закладів та відсутність сучасного обладнання для навчання реставраційним технологіям знижує якість підготовки фахівців. Недостатня інтеграція навчальних програм з європейськими стандартами підготовки реставраторів обмежує можливості міжнародного визнання українських дипломів.	**1.12.7-4**
Європейські країни мають розвинену систему спеціалізованої освіти та сертифікації реставраторів відповідно до стандартів ICOMOS (Міжнародна рада з питань пам'яток і визначних місць) та E.C.C.O. (Європейська конфедерація організацій консерваторів-реставраторів). В Україні такі стандарти практично відсутні, що створює проблеми для професійного розвитку галузі.	**1.12.7-5**
Слабкість наукової бази досліджень у сфері реставрації та консервації призводить до застосування застарілих методик та матеріалів, що може завдавати	**1.12.7-6**

шкоди об'єктам культурної спадщини. Недостатнє фінансування наукових досліджень та відсутність сучасних лабораторій обмежує розвиток інноваційних технологій збереження культурної спадщини.	
Пропозиції: Створити національну систему сертифікації архітекторів, інженерів та реставраторів для роботи з об'єктами культурної спадщини з обов'язковим підтвердженням кваліфікації кожні п'ять років та ведення державного реєстру сертифікованих фахівців.	**1.12.7-7**
Запровадити обов'язкові курси з пам'яткознавства обсягом не менше 120 академічних годин для всіх фахівців будівельної галузі в рамках програм підвищення кваліфікації та професійної перепідготовки.	**1.12.7-8**
Розробити та запровадити національні стандарти підготовки реставраторів відповідно до європейських вимог ICOMOS та E.C.C.O. з можливістю отримання подвійних дипломів українських та європейських ВНЗ.	**1.12.7-9**
Створити мережу регіональних центрів навчання реставраційним технологіям при провідних ВНЗ з сучасним лабораторним обладнанням та можливістю проведення практичних занять на реальних об'єктах культурної спадщини.	**1.12.7-10**
Очікуваний результат: Підготовка достатньої кількості кваліфікованих фахівців для забезпечення потреб галузі протягом 10 років та створення резерву для майбутнього розвитку. Підвищення якості реставраційних робіт відповідно до міжнародних стандартів та зниження ризиків пошкодження об'єктів культурної спадщини. Формування культури бережного ставлення до культурної спадщини серед фахівців будівельної галузі та створення умов для інноваційного розвитку реставраційних технологій.	**1.12.7-11**
1.12.8. Відповідальність та утримання пам'ятки	**1.12.8.**
Відповідальність власників та користувачів пам'яток визначається статтею 24 Закону України "Про охорону культурної спадщини" №1805-III, яка встановлює основні обов'язки щодо збереження, утримання, використання та охорони об'єктів культурної спадщини. Охоронні договори укладаються відповідно до Порядку, затвердженого постановою КМУ від 28.12.2001 №1768 у редакції постанови КМУ від 30.05.2024 №630, яка розширила можливості укладання договорів на щойно виявлені об'єкти культурної спадщини.	**1.12.8-1**
Стаття 23 Закону №1805-III встановлює обов'язок укладання охоронних договорів між власниками (користувачами) пам'яток та відповідними органами охорони культурної спадщини. Кримінальна відповідальність за знищення, руйнування або пошкодження об'єктів культурної спадщини передбачена статтею 298 Кримінального кодексу України, а адміністративна - статтею 92 Кодексу України про адміністративні правопорушення.	**1.12.8-2**
Порядок укладення охоронних договорів, затверджений постановою КМУ №1768, визначає механізм укладення, зміни та припинення охоронного договору на пам'ятку культурної спадщини або її частину. Роз'яснення Міністерства культури	**1.12.8-3**

від 31.05.2024 щодо змін у сфері укладення охоронних договорів конкретизує процедури застосування нових норм.	
Проблематика: Слабкість чинного законодавства в частині визначення конкретної відповідальності за порушення режимів охорони та використання пам'яток призводить до безкарності порушників та продовження руйнування об'єктів культурної спадщини. Недосконалі механізми фінансових санкцій не створюють достатнього стримуючого ефекту для потенційних порушників.	**1.12.8-4**
Відсутність дієвих економічних стимулів для належного утримання пам'яток приватними власниками призводить до їх поступової деградації через високі витрати на утримання та обмеження щодо використання. Складність процедур отримання дозволів на проведення ремонтних робіт часто призводить до самовільного проведення робіт з порушенням вимог охорони.	**1.12.8-5**
Європейський досвід показує необхідність збалансованого підходу між обов'язками власників та державною підтримкою утримання пам'яток через систему податкових пільг, грантів та технічної допомоги. В Україні такі механізми розвинені недостатньо, що створює диспропорцію між відповідальністю та підтримкою.	**1.12.8-6**
Неефективність системи контролю за виконанням охоронних договорів призводить до формального ставлення власників до своїх обов'язків. Відсутність регулярних перевірок стану пам'яток та оцінки якості їх утримання знижує ефективність охоронних заходів.	**1.12.8-7**
Пропозиції: У випадку неприйняття проєкту КУПАП на період підготовки Кодексу Посилити адміністративну відповідальність за порушення режимів охорони культурної спадщини зі встановленням штрафів для фізичних осіб від 50 до 200 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, для юридичних осіб - від 500 до 2000 неоподатковуваних мінімумів залежно від тяжкості порушення.	**1.12.8-8**
Запровадити систему прогресивних санкцій за повторні порушення з можливістю позбавлення права власності на пам'ятку через судовий механізм вилучення у разі систематичного нехтування охоронними обов'язками.	**1.12.8-9**
Створити систему компенсаційних виплат власникам пам'яток за додаткові витрати на їх утримання відповідно до охоронних договорів з розрахунком компенсації до 70% науково обґрунтованих витрат на консервацію та поточний ремонт.	**1.12.8-10**
Запровадити механізм обов'язкового страхування об'єктів культурної спадщини національного значення з державною підтримкою страхових внесків до 50% для приватних власників та 100% для об'єктів у державній власності.	**1.12.8-11**
Встановити право органів місцевого самоврядування і органів державної влади в особі органів охорони культурної спадщини на вилучення та викуп пам'яток у власників по залишковій вартості об’єкта часом на стан оцінки, які систематично порушують умови охоронних договорів, з компенсацією ринкової вартості об'єкта за мінусом витрат на відновлення пошкоджень у відповідності до приписів Закону	**1.12.8-12**

Про адміністративну процедуру: зобов’язуємо власника вчиняти певні дії, спрямовані на охорону об’єкту, у разі невиконання в добровільному порядку застосовувати механізми примусового виконання, зокрема, виконання дій за рахунок зобов’язаної особи.	
Створити систему щорічних перевірок стану об'єктів культурної спадщини національного значення та тричі на рік - об'єктів у критичному стані з обов'язковим складанням актів технічного стану та планів невідкладних заходів.	**1.12.8-13**
Очікуваний результат: Суттєве скорочення випадків знищення та пошкодження пам'яток завдяки посиленню відповідальності та покращенню контролю. Покращення стану збереження пам'яток через фінансову підтримку власників та економічні стимули для належного утримання. Формування відповідального ставлення власників до утримання об'єктів культурної спадщини та створення передумов для їх сталого збереження.	**1.12.8-14**
1.12.9. Дозвільні процедури	**1.12.9.**
Дозвільні процедури в сфері охорони культурної спадщини регулюються статтею 6-1 Закону України "Про охорону культурної спадщини" №1805-III щодо порядку надання дозволів, погоджень і висновків органами охорони культурної спадщини. Погодження з МКСК проектів на пам'ятки національного значення здійснюється відповідно до постанови КМУ від 30.05.2024 №630, яка запровадила електронну форму подання та розгляду документів.	**1.12.9-1**
Реставраційні роботи на об'єктах культурної спадщини регулюються статтею 34 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" №3038-VI та ДБН А.2.2-14:2016 "Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування". Постанова КМУ від 13.03.2002 №316 визначає порядок видачі дозволів на проведення археологічних досліджень.	**1.12.9-2**
Лист Міністерства культури України щодо роз'яснень з приводу спрощення процедури укладання охоронних договорів від 31.05.2024 конкретизує застосування нових процедур електронного погодження. Наказ Мінкультури від 11.03.2013 №158 встановлює вимоги до документації, що подається для погодження робіт.	**1.12.9-3**
Проблематика: Складні та тривалі процедури погодження робіт на об'єктах культурної спадщини призводять до затягування реалізації проектів, додаткових фінансових витрат та часто до самовільного проведення робіт з порушенням вимог охорони. Відсутність чітких строків розгляду документів органами охорони культурної спадщини створює правову невизначеність для заявників.	**1.12.9-4**
Неузгодженість вимог різних органів охорони культурної спадщини (центральних, обласних, місцевих) призводить до дублювання процедур та суперечливих висновків щодо одних і тих же проектів. Відсутність єдиних стандартів оцінки впливу проектів на культурну спадщину ускладнює прийняття обґрунтованих рішень.	**1.12.9-5**

Європейська практика передбачає спрощені процедури для поточних ремонтів та технічного обслуговування пам'яток з принципом пропорційності регулювання залежно від масштабу та характеру втручання. В Україні навіть незначні роботи потребують складних погоджень, що стримує належне утримання об'єктів.	1.12.9-6
Недостатня цифровізація дозвільних процедур та відсутність електронної взаємодії між органами охорони культурної спадщини ускладнює отримання необхідних документів та знижує прозорість процесів.	1.12.9-7
Пропозиції: Запровадити спрощену процедуру для поточних реставраційних ремонтів пам'яток місцевого значення за обов'язкової участі сертифікованого архітектора, а при впровадженні сертифікації архітекторів-реставраторів — архітектора-реставратора зі строком розгляду не більше 10 робочих днів та автоматичним схваленням у разі відсутності мотивованої відмови в установлений строк.	1.12.9-8
Створити єдину електронну систему подання та розгляду документів "Е-дозвіл культурна спадщина" з інтеграцією до системи "Дія" та автоматичним відстеженням статусу розгляду заявником через особистий кабінет.	1.12.9-9
Встановити диференційовані строки розгляду документів: 5 робочих днів для поточних ремонтів, 15 днів для капітальних ремонтів, 30 днів для реконструкції об'єктів будівництва в зонах охорони пам'яток та реставрації об'єктів культурної спадщини, 45 днів для нового будівництва в зонах охорони пам'яток.	1.12.9-10
Запровадити систему попереднього консультування заявників щодо вимог до науково-проектної та проєктної документації через безкоштовні консультації фахівців органів охорони культурної спадщини та типові технічні умови для різних видів робіт.	1.12.9-11
Створити єдиний реєстр рішень органів охорони культурної спадщини з публічним доступом через веб-портал та можливістю пошуку за адресою об'єкта, типом робіт та статусом розгляду.	1.12.9-12
Запровадити механізм оскарження рішень органів охорони культурної спадщини через адміністративні суди з правом призупинення дії оскаржуваних рішень до розгляду справи по суті.	1.12.9-13
Очікуваний результат: Скорочення строків розгляду документів у 2-3 рази та зниження адміністративного навантаження на заявників. Підвищення прозорості та передбачуваності дозвільних процедур, зменшення корупційних ризиків завдяки цифровізації процесів. Покращення якості рішень через запровадження стандартизованих процедур оцінки та попередніх консультацій.	1.12.9-14
1.12.10. Державні програми	1.12.10
Фінансування охорони культурної спадщини здійснюється за бюджетною програмою "Охорона та збереження культурної спадщини", яка включає заходи з консервації, реставрації та музеєфікації об'єктів культурної спадщини національного значення. Український культурний фонд, створений у 2017 році,	1.12.10-1

реалізує програми підтримки проектів збереження культурної спадщини через грантове фінансування ініціатив громадських організацій та приватних осіб.	
Місцеві програми збереження культурної спадщини розробляються відповідно до статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" №280/97-ВР та фінансуються за рахунок місцевих бюджетів. Постанова КМУ від 26.09.2002 №1447 "Про затвердження Методики грошової оцінки пам'яток" встановлює основи для визначення вартості об'єктів культурної спадщини при плануванні реставраційних робіт.	**1.12.10-2**
Міжнародна технічна допомога у сфері збереження культурної спадщини надається в рамках програм ЄС, ЮНЕСКО, Всесвітнього банку та двосторонніх угод з країнами-донорами. Програма "Креативна Європа" 2021-2027 передбачає фінансування проектів збереження європейської культурної спадщини з можливістю участі України.	**1.12.10-3**
Проблематика: Критично недостатнє фінансування охорони культурної спадщини призводить до прогресуючої деградації об'єктів та їх безповоротної втрати. За даними Міністерства культури, видатки на збереження культурної спадщини скоротились на 52% за останні п'ять років.	**1.12.10-4**
Непрозора процедура відбору об'єктів для бюджетного фінансування та затримки надходження коштів ускладнюють планування реставраційних робіт та призводять до їх подорожчання. Відсутність довгострокових програм фінансування унеможливлює системний підхід до збереження культурної спадщини.	**1.12.10-5**
Слабкість механізмів залучення приватного фінансування та міжнародної допомоги обмежує можливості реалізації масштабних проектів збереження культурної спадщини. Відсутність податкових стимулів для приватних інвесторів знижує їх мотивацію до участі у пам'яткоохоронних проектах.	**1.12.10-6**
Європейські країни витрачають на охорону культурної спадщини значно більше коштів та мають розвинені системи державно-приватного партнерства у цій сфері. Відсутність в Україні ефективних механізмів координації державного та приватного фінансування призводить до неефективного використання обмежених ресурсів.	**1.12.10-7**
Пропозиції: Встановити мінімальний рівень фінансування охорони культурної спадщини від обсягів ВВП з поступовим збільшенням протягом десяти років через закріплення відповідної норми у бюджетному законодавстві.	**1.12.10-8**
Створити Державний фонд ревіталізації історичних територій з початковою капіталізацією 5 млрд грн та щорічним поповненням у розмірі 2 млрд грн для фінансування комплексних проектів відновлення історичних ареалів.	**1.12.10-9**
Запровадити систему грантового співфінансування проектів місцевого самоврядування з відшкодуванням до 70% витрат на збереження пам'яток місцевого значення та 50% - на об'єкти, включені до переліків цінної історичної забудови.	**1.12.10-10**

Розробити комплексну програму податкових стимулів для приватних інвесторів, включаючи звільнення від податку на прибуток коштів, інвестованих у реставрацію пам'яток (до 100% від суми інвестицій), зниження земельного податку на 75% для власників пам'яток та пільгове оподаткування доходів від туристичного використання відреставрованих об'єктів.	**1.12.10-11**
Запровадити дієву систему державно-приватного партнерства у сфері збереження культурної спадщини з можливістю передачі об'єктів у концесію строком до 50 років для їх відновлення та туристичного використання на підставі затвердженого проекту.	**1.12.10-12**
Очікуваний результат: Стабілізація фінансування пам'яткоохоронної галузі та припинення деградації об'єктів культурної спадщини протягом п'яти років. Активізація приватного інвестування в збереження пам'яток та створення нових робочих місць у реставраційній галузі. Створення умов для комплексної реабілітації історичних територій та розвитку культурного туризму як джерела сталих доходів для утримання пам'яток.	**1.12.10-13**
1.12.11. Інтеграція з ЄС	**1.12.11**
Євроінтеграційні процеси в сфері культурної спадщини базуються на ратифікованих Україною європейських конвенціях: Європейській конвенції про охорону архітектурної спадщини Європи (Гранада, 1985), ратифікованій Законом України від 20.09.2006 №165-V, та Європейській конвенції про охорону археологічної спадщини (переглянутій), ратифікованій у 2003 році. Україна бере участь у програмі "Креативна Європа" 2021-2027 та є стороною Рамкової конвенції Ради Європи про значення культурної спадщини для суспільства (Конвенція Фаро).	**1.12.11-1**
Європейський Союз розробив систему директив у сфері культурної спадщини, включаючи Директиву 2014/60/ЄС про повернення культурних цінностей, незаконно вивезених з території держави-члена, та Директиву 2011/92/ЄС про оцінку впливу окремих державних і приватних проектів на навколишнє середовище, яка включає вплив на культурну спадщину.	**1.12.11-2**
Програма Східного партнерства ЄС включає компонент співробітництва у сфері культури та збереження культурної спадщини. Україна є учасником проекту "Compendium of Cultural Policies and Trends" та мережі European Heritage Days, що сприяє обміну досвідом та кращими практиками у сфері охорони культурної спадщини.	**1.12.11-3**
Проблематика: Відсутність системної адаптації українського законодавства до директив ЄС у сфері культурної спадщини призводить до невідповідності національних стандартів європейським вимогам та обмежує можливості інтеграції до європейського культурного простору. Неузгодженість термінології та стандартів з європейською практикою ускладнює міжнародне співробітництво та обмін досвідом.	**1.12.11-4**
Недостатня інституційна спроможність українських органів охорони культурної спадщини для участі в європейських програмах та проектах обмежує доступ до міжнародного фінансування та технічної допомоги. Відсутність	**1.12.11-5**

систематичного навчання українських фахівців європейським стандартам та методикам знижує якість пам'яткоохоронної діяльності.	
Україна не повною мірою використовує можливості європейських програм фінансування проектів культурної спадщини через бюрократичні перешкоди та недостатню інформованість про доступні можливості. Слабкість механізмів міжнародного співробітництва обмежує участь України у спільних європейських ініціативах та програмах.	**1.12.11-6**
Війна в Україні актуалізувала потребу в адаптації європейських стандартів захисту культурної спадщини в умовах воєнного конфлікту, включаючи протоколи евакуації культурних цінностей та відновлення пошкоджених об'єктів відповідно до європейських стандартів.	**1.12.11-7**
Пропозиції: Розробити та затвердити Національний план адаптації українського законодавства до директив ЄС у сфері культурної спадщини з конкретними строками (до 2030 року), відповідальними органами та індикаторами виконання, включаючи імплементацію всіх ключових європейських директив.	**1.12.11-8**
Запровадити європейські стандарти документування та каталогізації об'єктів культурної спадщини відповідно до міжнародних стандартів CIDOC-CRM, LIDO та Dublin Core з інтеграцією до загальноєвропейської платформи Europeana.	**1.12.11-9**
Створити Національне агентство з європейської інтеграції у сфері культурної спадщини для координації участі в європейських програмах, залучення міжнародного фінансування та забезпечення відповідності національних стандартів європейським вимогам.	**1.12.11-10**
Розвинути систему регулярного обміну фахівцями з європейськими інституціями охорони культурної спадщини через програми стажування, спільні проекти та участь у міжнародних мережах професіоналів.	**1.12.11-11**
Запровадити європейські стандарти оцінки впливу на культурну спадщину для всіх інфраструктурних проектів відповідно до Директиви 2011/92/ЄС з обов'язковою участю міжнародних експертів у оцінці проектів національного значення.	**1.12.11-12**
Створити мережу транскордонних проектів збереження культурної спадщини з сусідніми країнами ЄС для обміну досвідом, спільного фінансування та створення міжнародних туристичних маршрутів культурної спадщини.	**1.12.11-13**
Очікуваний результат: Повна інтеграція української системи охорони культурної спадщини до європейського правового та інституційного простору протягом 2025-2030 років. Залучення додаткових європейських коштів у обсязі до 100 млн євро щорічно для проектів збереження культурної спадщини. Підвищення міжнародного статусу української культурної спадщини, включення до міжнародних туристичних маршрутів та розвиток культурного туризму як джерела сталих доходів для економіки країни.	**1.12.11-14**

1.13. АРХЕОЛОГІЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ

1.13. АРХЕОЛОГІЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ	**1.13**
1.13.1. Загальні положення	**1.13.1**
Відповідно до статті 54 Конституції України, кожен має право на участь у культурному житті, і держава зобов'язана забезпечувати збереження історико-культурної спадщини. Стаття 1 Закону України "Про охорону культурної спадщини" визначає археологічну спадщину як сукупність об'єктів матеріальної культури минулих епох, що становлять наукову, художню або іншу культурну цінність.	**1.13.1-1**
Археологічні дослідження регулюються Законом України "Про охорону археологічної спадщини" від 18.03.2004 № 1626-IV, який встановлює правові засади охорони, використання, дослідження та популяризації об'єктів археологічної спадщини. Стаття 3 Закону визначає принципи державної політики у сфері охорони археологічної спадщини:	**1.13.1-2**
пріоритетність охорони, наукова обґрунтованість заходів охорони, комплексність підходу до охорони. Також питання охорони археологічної спадщини регулюється Законом України «Про охорону культурної спадщини».	**1.13.1-3**
Проблематика Відсутність інтеграції археологічної складової в процеси просторового планування та проєктування, що призводить до інвестиційних ризиків, втрати археологічної спадщини, руйнує тяглість розвитку територій.	**1.13.1-4**
Недосконаліть процедур археологічного супроводу будівництва та відсутність чітких зобов'язань забудовників щодо фінансування археологічних досліджень.	**1.13.1-5**
Відсутність Порядку проведення археологічних досліджень (має бути встановлений КМУ).	**1.13.1-6**
Відсутність чіткого розуміння етапів залучення археологів.	**1.13.1-7**
Відсутність археологічних досліджень або відповідних зобов’язань для власників земельних ділянок на етапі розробки землевідведення, неврахування результатів археологічних досліджень під час погодження проектів і програм містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земельних робіт органами містобудування та охорони культурної спадщини.	**1.13.1-8**
Відсутність єдиної інформаційної системи археологічних даних та її інтеграції з містобудівними інформаційними системами, що обмежує право на інформацію.	**1.13.1-9**
Пропозиції У Кодексі України визначити археологічну спадщину як невід'ємну складову просторового планування та містобудівної діяльності.	**1.13.1-10**
Встановити обов'язковість урахування археологічних даних на всіх етапах містобудівного планування і проєктування з дотриманням принципів прозорості та участі громадськості.	**1.13.1-11**
Створити інтегровану систему управління археологічною спадщиною в контексті містобудівної діяльності з забезпеченням балансу інтересів усіх сторін.	**1.13.1-12**
Визначити механізми фінансування археологічного супроводу будівництва за принципом "забудовник платить".	**1.13.1-13**
Очікувані результати	**1.13.1-14**

Забезпечення системної охорони археологічної спадщини в процесі містобудівного розвитку.	
Підвищення ефективності археологічного супроводу будівництва через чітке розподілення обов'язків та джерел фінансування. Створення прозорої системи управління археологічною спадщиною, що враховує інтереси всіх учасників містобудівного процесу.	**1.13.1-15**
1.13.2. Види археологічних об'єктів	**1.13.2.**
Стаття 2 Закону України "Про охорону археологічної спадщини" класифікує об'єкти археологічної спадщини на: пам'ятки археології, щойно виявлені об'єкти археологічної спадщини, історико-культурні заповідники та музеї-заповідники з археологічними об'єктами, історико-культурні заповідні території. Згідно з Положенням про порядок визначення категорій пам'яток для занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22.05.2019 № 452-2019-П, пам'ятки археології поділяються на категорії національного та місцевого значення.	**1.13.2-1**
Проблематика Відсутність чіткої класифікації археологічних об'єктів для потреб містобудівного планування та різних режимів їх використання в містобудівній діяльності.	**1.13.2-2**
Проблема визначення території щойно виявленого об’єкту культурної спадщини за видом археологія до набуття статусу пам’ятки місцевого чи національного значення та їх співвідношення з межами земельних ділянок і використання таких територій з містобудівної точки зору.	**1.13.2-3**
Відсутність механізмів оперативного внесення інформації про нові археологічні зони до містобудівної документації та відповідних реєстрів та повне невиконання процедури інформування власників (користувачів) та уповноважених органів щодо набуття земельною ділянкою правового статусу щойно виявленого об’єкта культурної спадщини відповідним органом охорони культурної спадщини в письмовій формі.	**1.13.2-4**
Недієвість механізму вилучення пам’ятки археології з Державного реєстру нерухомих пам’яток України та містобудівної документації після її комплексного дослідження.	**1.13.2-5**
Пропозиції У Містобудівному кодексі України встановити єдину класифікацію археологічних об'єктів для потреб містобудівного планування з визначенням режимів їх використання.	**1.13.2-6**
Визначити процедуру оперативного внесення та відповідного винесення інформації про щойно виявлені археологічні об'єкти до містобудівної документації та інформаційних систем.	**1.13.2-7**
Встановити порядок визначення та зміни меж археологічних ландшафтів.	**1.13.2-8**
Очікувані результати Створення чіткої системи класифікації археологічних об'єктів для потреб містобудування. Забезпечення оперативного врахування археологічних зон та об’єктів у просторовому плануванні.	**1.13.2-9**
1.13.3. Облік і реєстрація археологічних об'єктів	**1.13.3.**
Стаття 8 Закону України "Про охорону археологічної спадщини" встановлює, що археологічні пам’ятки і предмети підлягають державному обліку незалежно від підпорядкування і форми власності. Державний облік археологічної спадщини	**1.13.3-1**

включає її виявлення, фіксацію, визначення наукової та культурної цінності, картографування і паспортизацію, складання списку і зводу археологічних пам’яток, облік та інвентаризацію археологічних колекцій незалежно від відомчої належності і форми власності.	
Враховуючи суттєву цифровізацію галузі містобудування наразі єдиний цифровий реєстр археологічних зон та об’єктів відсутній.	**1.13.3-2**
Проблематика Відсутність цифровізації археологічних зон та об’єктів шляхом інтеграції їх до галузі містобудування формує недосконаліть видачі дозволів та погоджень для проведення будівельних та земляних робіт та призводить до фактичного знищення об’єктів археології без виконання будь-яких досліджень in situ – відсутність єдиної Археологічної карти обмежує доступ до інформації про археологічні об'єкти при прийнятті рішень з просторового планування.	**1.13.3-3**
Недосконаліть процедур оперативного внесення нових археологічних знахідок до облікових систем та їх синхронізації з містобудівною документацією.	**1.13.3-4**
Пропозиції У Кодексі передбачити створення цифрової Археологічної карти України, синхронізованої із Державним реєстром нерухомих пам'яток України. Порядок ведення Державного реєстру нерухомих пам'яток України та Реєстром музейних колекцій (Музейним фондом України), що формує Міністерство культури та суспільних комунікацій.	**1.13.3-5**
Передбачити Археологічну карту України як науково-інформаційну систему, що містить відомості про всі відомі та виявлені на території України об'єкти археологічної спадщини. Ведення та наповнення Археологічної карти України здійснювати співробітниками Інститут археології Національної академії наук України.	**1.13.3-6**
Розробити порядок обліку археологічної спадщини, обов'язковість інтеграції Археологічної карти України з містобудівними інформаційними системами та кадастрами.	**1.13.3-7**
Очікувані результати Створення інтегрованої системи обліку археологічних об'єктів, доступної для містобудівного планування. Забезпечення оперативного врахування археологічної інформації при прийнятті рішень з просторового планування.	**1.13.3-8**
1.13.4. Зони охорони археологічної спадщини	**1.13.4.**
Зони охорони археологічної спадщини в Україні регулюються низкою законодавчих актів, але мають суттєві прогалини. Закон України "Про охорону культурної спадщини" , стаття 32, визначає типи зон: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару.	**1.13.4-1**
Проблематика Відсутність чіткого розмежування повноважень між органами охорони культурної спадщини та містобудівними органами щодо встановлення та контролю за дотриманням режимів археологічних зон.	**1.13.4-2**
Відсутність диференційованих режимів використання археологічних зон залежно від цінності та стану археологічних об'єктів.	**1.13.4-3**
Пропозиції	**1.13.4-4**

Визначити диференційовані режими використання археологічних зон залежно від категорії археологічних об'єктів та рівня археологічного потенціалу території.	
Створити механізми координації між органами охорони культурної спадщини та іншими державними інституціями при встановленні археологічних зон.	1.13.4-5
Очікувані результати Створення ефективної системи зон охорони археологічної спадщини, інтегрованої з просторовим плануванням. Підвищення ефективності контролю за дотриманням режимів археологічних зон.	1.13.4-6
1.13.5. Археологічні дослідження	1.13.5.
Преамбула Археологічні дослідження проводяться з метою виявлення, вивчення, фіксації та збереження об’єктів археологічної спадщини, які можуть бути знищені чи пошкоджені внаслідок будівництва, реконструкції, реставрації чи інших видів робіт на територіях, що мають археологічний потенціал. Археологічні дослідження організовуються та проводяться відповідно до вимог законів України «Про охорону культурної спадщини» , "Про охорону археологічної спадщини".	1.13.5-1
Етапи археологічних досліджень - Попередні дослідження: включають аналіз архівних даних, археологічне картографування, проведення розвідок. - Польові дослідження: здійснюються на місці проведення робіт, включають розкопки, фіксацію знахідок, документацію. - Камеральна обробка: аналіз знахідок, підготовка звітів, передача артефактів до музеїв або наукових установ.	1.13.5-2
Проблематика Недосконаліть системи ліцензування археологічних досліджень та контролю за їх якістю, що може призводити до втрати археологічної інформації. Необхідно введення сертифікації спеціалістів.	1.13.5-3
Відсутність чітких стандартів та методології проведення археологічних досліджень у контексті містобудівного супроводу. Необхідно впровадити в Містобудівному кодексі основи та вимоги до розроблення порядку проведення археологічних досліджень.	1.13.5-4
Проблема координації між різними археологічними дослідженнями на одній території та узагальнення їх результатів.	1.13.5-5
Недостатність механізмів забезпечення етичних стандартів археологічних досліджень та участі місцевих громад.	1.13.5-6
Пропозиції У Кодексі України встановити єдині стандарти проведення археологічних досліджень. Зазначити що відповідно до закону України "Про охорону археологічної спадщини" до повноважень Кабінету Міністрів України входить затвердження "Порядку проведення археологічних досліджень".	1.13.5-7
Створити систему сертифікації фахівців.	1.13.5-8
Визначити вимоги до наукової методології археологічних досліджень з забезпеченням участі місцевих громад.	1.13.5-9
Встановити механізми координації археологічних досліджень та створення єдиної бази археологічних даних за результатами досліджень.	1.13.5-10

Очікувані результати Підвищення якості археологічних досліджень. Вирішення зазначеної вище проблематики.	1.13.5-11
1.13.6. Дозвіл на проведення археологічних робіт	1.13.6
Порядок видачі дозволів на проведення археологічних робіт регулюється: • Закон України "Про охорону археологічної спадщини" Цей закон визначає, що проведення археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт на території пам'яток, охоронюваних археологічних територій, у зонах охорони, історичних ареалах населених місць, а також дослідження решток життєдіяльності людини, що містяться під земною поверхнею чи під водою, здійснюється виключно за дозволом, який видає центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини (наразі це Міністерство культури та суспільних комунікацій України. • Закон України "Про охорону культурної спадщини", стаття 35 Встановлює аналогічні вимоги щодо отримання дозволу та визначає, що порядок проведення археологічних досліджень визначається Кабінетом Міністрів України. • Закон України "Про адміністративну процедуру" • Постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 316 Затверджує порядок видачі дозволів на проведення археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт на території пам'ятки, охоронюваній археологічній території, у зонах охорони, в історичних ареалах населених місць, а також досліджень решток життєдіяльності людини, що містяться під земною поверхнею, під водою на території України	1.13.6-1
Проблематика Тривалість та складність процедури отримання дозволів на археологічні роботи, що затримує реалізацію містобудівних проєктів та суперечить принципу ефективності.	1.13.6-2
Відсутність чіткої координації між процедурами отримання археологічних дозволів та містобудівними процедурами (отримання МУО, дозволів на будівництво).	1.13.6-3
Недосконалість механізмів узгодження археологічних дозволів з місцевими органами влади та врахування інтересів місцевих громад.	1.13.6-4
Проблема визначення строків дії археологічних дозволів та їх співвідношення зі строками дії містобудівних дозволів.	1.13.6-5
Пропозиції У Кодексі України інтегрувати процедуру отримання дозволів на в єдину систему містобудівних дозвільних процедур.	1.13.6-6
Встановити чіткі терміни розгляду заявок на археологічні дозволи та їх синхронізацію з містобудівними процедурами.	1.13.6-7
Створити механізм електронної подачі та розгляду заявок на археологічні дозволи з інтеграцією в ЄДЕССБ.	1.13.6-8
Визначити процедуру обов'язкового узгодження археологічних дозволів з місцевими органами влади та інформування громадськості.	1.13.6-9

Очікувані результати Прискорення процедур отримання археологічних дозволів та їх інтеграція з містобудівними процедурами. Підвищення прозорості та ефективності дозвільних процедур. Забезпечення участі місцевих громад у прийнятті рішень щодо археологічних досліджень.	**1.13.6-10**
1.13.7. Археологічний супровід будівництва	**1.13.7.**
Відповідно до статті 14 закону України "Про охорону культурної спадщини" - земляні роботи на території пам’ятки проводяться виключно за умови проведення попередніх археологічних розвідок.	**1.13.7-1**
Відповідно до статті 26 - розробленню проектів консервації, реставрації, реабілітації, музеєфікації, ремонту, пристосування пам'яток передує проведення необхідних науково-дослідних робіт, у тому числі археологічних і геологічних.	**1.13.7-2**
Проблематика Відсутність чіткого визначення випадків обов'язковості археологічного супроводу будівництва та критеріїв археологічного потенціалу територій.	**1.13.7-3**
Недієвість існуючих механізмів оперативного реагування на археологічні знахідки під час будівельних робіт.	**1.13.7-4**
Пропозиції У Кодексі України встановити чіткі критерії обов'язковості археологічного супроводу будівництва на основі археологічного потенціалу територій.	**1.13.7-5**
Створити систему оперативного археологічного супроводу будівництва з мінімізацією впливу на будівельні терміни.	**1.13.7-6**
Доопрацювати існуючі механізми дій при виявленні археологічних об'єктів під час будівельних робіт, включаючи механізми компенсації додаткових витрат археологів.	**1.13.7-7**
Очікувані результати Забезпечення системного археологічного супроводу будівництва з чітким розподілом обов'язків та фінансування. Мінімізація конфліктів між потребами збереження археологічної спадщини та реалізацією будівельних проєктів. Створення ефективної системи виявлення та збереження археологічних знахідок.	**1.13.7-8**
1.13.8. Зберігання і передача знахідок	**1.13.8.**
Преамбула Всі археологічні предмети, знайдені під час археологічних досліджень, перебувають під охороною держави. Це визначено у статті 1 Закону України «Про охорону археологічної спадщини».	**1.13.8-1**
Знахідки передаються на постійне зберігання до установ, визначених у дозволі на проведення археологічних робіт (державні/комунальні музеї, наукові установи тощо), що забезпечують належні умови для їх зберігання й обліку, відповідно закону України «Про музеї та музейну справу» .	**1.13.8-2**
Порядок передачі археологічних знахідок регулюється Інструкцією з обліку та зберігання, положенням про Музейний фонд України (Постанова КМУ №1147 від 20.07.2000). Визначає порядок формування, обліку, збереження, передачі та використання Музейного фонду України, до якого належать і археологічні знахідки. Археологічні предмети, виявлені під час розкопок, розвідок або як	**1.13.8-3**

випадкові знахідки, є складовою Музейного фонду України і підлягають обов'язковому обліку та зберіганню в уповноважених музеях.	
Проблематика Недосконаліть системи передачі археологічних знахідок до музейного фонду та їх подальшого обліку і зберігання.	**1.13.8-4**
Відсутність механізму захоронення антропологічних решток, які не набули статусу предмета музейного значення.	**1.13.8-5**
Відсутність ефективної системи інвентаризації та каталогізації археологічних знахідок для наукових та освітніх потреб.	**1.13.8-6**
Недостатність механізмів публічного доступу до інформації про археологічні знахідки та їх наукове значення.	**1.13.8-7**
Пропозиції У Кодексі України встановити єдину систему передачі археологічних знахідок до Музейного фонду з використанням цифрових технологій.	**1.13.8-8**
Створити централізовану цифрову базу археологічних знахідок з можливістю публічного доступу до наукової інформації.	**1.13.8-9**
Визначити джерела фінансування зберігання археологічних знахідок, включаючи внески забудовників.	**1.13.8-10**
Встановити вимоги до створення регіональних археологічних депозитаріїв та їх інтеграції з музейною мережею.	**1.13.8-11**
Очікувані результати Створення ефективної системи зберігання та обліку археологічних знахідок. Забезпечення публічного доступу до інформації про археологічну спадщину України. Підвищення наукового та освітнього потенціалу археологічних колекцій.	**1.13.8-12**
1.13.9. Інформаційні системи та публічний доступ, інтеграція даних в містобудівну документацію	**1.13.9.**
Закон України "Про доступ до публічної інформації" від 13.01.2011 № 2939-VI регулює відносини щодо доступ до інформації, що знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації та становить суспільний інтерес.	**1.13.9-1**
Стаття 22-2 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" передбачає створення єдиної електронної бази даних щодо сфери будівництва (ЄДЕССБ), яка має забезпечити публічний доступ до інформації про об'єкти будівництва.	**1.13.9-2**
Закон України "Про Національну інфраструктуру геопросторових даних" від 13.04.2020 № 554-IX встановлює правові засади створення, ведення та використання національної інфраструктури геопросторових даних, включаючи містобудівну інформацію.	**1.13.9-3**
Директива 2007/2/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 14 березня 2007 року про створення інфраструктури просторової інформації в Європейському Співтоваристві (INSPIRE) визначає стандарти для інтероперабельності геопросторових даних.	**1.13.9-4**
Розвиток геоінформаційних систем у сфері культурної спадщини підтримується програмами цифровізації державного управління та євроінтеграційними зобов'язаннями України.	**1.13.9-5**
Стаття 17 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" визначає склад детального плану території, який може включати відомості про	**1.13.9-6**

об'єкти культурної спадщини. Стаття 20 Закону встановлює вимоги до генеральних планів населених пунктів, які повинні враховувати розташування об'єктів культурної спадщини.	
ДБН Б.1.1-15:2012 "Склад та зміст детального плану території" передбачає можливість відображення археологічних об'єктів у містобудівній документації.	1.13.9-7
Проблематика Відсутність інтегрованої інформаційної системи археологічних даних, доступної для містобудівного планування та громадськості.	1.13.9-8
Проблема балансування між публічним доступом до археологічної інформації та захистом археологічних об'єктів від незаконних посягань.	1.13.9-9
Недосконаліть цифрових форматів представлення археологічної інформації та їх інтеграції з містобудівними інформаційними системами.	1.13.9-10
Відсутність обов'язковості врахування археологічних даних при розробці містобудівної документації всіх рівнів.	1.13.9-11
Неузгодженість між археологічною інформацією та містобудівними рішеннями, що може призводити до конфліктів при реалізації проєктів.	1.13.9-12
Відсутність стандартизованих форматів відображення археологічної інформації в містобудівній документації.	1.13.9-13
Проблема актуалізації археологічних даних у містобудівній документації при появі нових археологічних знахідок.	1.13.9-14
Пропозиції У Кодексі України створити єдину цифрову платформу археологічних даних, інтегровану з містобудівними інформаційними системами.	1.13.9-15
Встановити рівні публічного доступу до археологічної інформації з урахуванням потреб захисту археологічної спадщини.	1.13.9-16
Визначити стандарти якості та формати археологічних даних для їх використання в просторовому плануванні.	1.13.9-17
У Кодексі України встановити обов'язковість урахування археологічних даних в усіх видах містобудівної документації.	1.13.9-18
Визначити стандарти відображення археологічної інформації в детальних планах території, генеральних планах та містобудівних умовах і обмеженнях.	1.13.9-19
Створити механізм автоматичного оновлення археологічної інформації в містобудівній документації через інтеграцію з Археологічною картою України.	1.13.9-20
Встановити процедуру обов'язкового погодження містобудівної документації з органами охорони культурної спадщини у випадку наявності археологічних об'єктів.	1.13.9-21
Очікувані результати Створення комплексної інформаційної системи археологічних даних, доступної для всіх учасників містобудівного процесу. Забезпечення ефективного використання археологічної інформації для потреб просторового планування. Системне врахування археологічної спадщини в містобудівному плануванні.	1.13.9-22

Зменшення конфліктів між археологічними вимогами та містобудівними рішеннями. Підвищення якості містобудівної документації через комплексне врахування культурної спадщини.	
1.13.10. Археологічна оцінка територій у плануванні	**1.13.10**
Директива Ради ЄС 85/337/ЄЕС про оцінку впливу окремих державних і приватних проєктів на навколишнє середовище (у редакції Директиви 2011/92/ЄС) передбачає врахування впливу на культурну спадщину, включаючи археологічні об'єкти.	**1.13.10-1**
Стаття 4 Закону України "Про оцінку впливу на довкілля" включає до предмета оцінки вплив на об'єкти культурної спадщини.	**1.13.10-2**
Європейська конвенція про охорону археологічної спадщини (переглянута), ратифікована Законом України від 19.09.2006 № 168-V, зобов'язує держави інтегрувати охорону археологічної спадщини в політику планування розвитку територій. Стаття 18 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" встановлює зміст містобудівного зонування, яке може включати зони охорони культурної спадщини.	**1.13.10-3**
Проблематика Відсутність обов'язкової археологічної оцінки територій на етапі розробки детальних планів території та містобудівного зонування.	**1.13.10-4**
Недосконаліть методології археологічної оцінки територій та критеріїв визначення археологічного потенціалу.	**1.13.10-5**
Проблема інтеграції археологічної оцінки з процедурами оцінки впливу на довкілля та стратегічної екологічної оцінки.	**1.13.10-6**
Відсутність механізмів участі археологічних експертів у процесах територіального планування.	**1.13.10-7**
Відсутність обов'язкової інтеграції археологічних зон у містобудівне зонування та планування розвитку територій.	**1.13.10-8**
Неузгодженість між межами археологічних зон охорони та функціональними зонами містобудівного призначення.	**1.13.10-9**
Проблема врахування археологічних даних на етапі розробки детальних планів території та генеральних планів населених пунктів.	**1.13.10-10**
Відсутність механізмів динамічного оновлення містобудівного зонування при виявленні нових археологічних об'єктів.	**1.13.10-11**
Пропозиції У Містобудівному кодексі України встановити обов'язковість проведення археологічної оцінки території перед затвердженням детальних планів території та наданням містобудівних умов і обмежень.	**1.13.10-12**
Розробити методологію археологічної оцінки територій з визначенням критеріїв археологічного потенціалу та ризиків.	**1.13.10-13**
Інтегрувати археологічну оцінку в процедури оцінки впливу на довкілля та стратегічної екологічної оцінки.	**1.13.10-14**
Створити систему сертифікації експертів з археологічної оцінки територій для участі в містобудівному плануванні.	**1.13.10-15**

Встановити обов'язковість врахування археологічних даних як невід'ємної частини містобудівного зонування.	**1.13.10-16**
Створити систему автоматичної інтеграції археологічних зон у містобудівну документацію через цифрові платформи.	**1.13.10-17**
Визначити принципи узгодження археологічних зон охорони з функціональними зонами містобудівного призначення.	**1.13.10-18**
Встановити процедуру оперативного внесення змін до містобудівного зонування при виявленні нових археологічних об'єктів.	**1.13.10-19**
Очікувані результати **Забезпечення превентивної охорони археологічної спадщини на етапі територіального планування. Зменшення випадків виявлення археологічних об'єктів на пізніх стадіях** реалізації містобудівних проєктів. Підвищення якості територіального планування через комплексну археологічну оцінку. Створення узгодженої системи зонування, що поєднує містобудівні та археологічні вимоги. Підвищення ефективності охорони археологічної спадщини через інтеграцію в планувальні процеси.	**1.13.10-20**

1.14.1. ОСВІТНЄ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

1.14.1. ОСВІТНЄ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ	1.14.1.
Освітня сфера в Україні регулюється кількома основними законами, серед яких: Закон України "Про освіту", Закон України "Про вищу освіту", Закон України "Про професійно-технічну освіту".	1.14.1-1
В Україні більш ніж 20 закладів вищої освіти пропонують абітурієнтам спеціальність «Архітектура та містобудування». Випускникам 9-х класів, які бажають здобути диплом молодшого бакалавра за спеціальністю «Архітектура та містобудування», пропонується більш ніж 20 коледжів.	1.14.1-2
У 2024 році на підготовку бакалаврів за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування» держава виділила 730 бюджетних місць, що є далеко не найвищим показником.	1.14.1-3
Архітектура і будівництво не належить до спеціальностей, які держава підтримує через рівень державного замовлення на підготовку фахівців.	1.14.1-4
Якість просторового розвитку територій, безпечність будівництва, збереження культурної спадщини та ефективність містобудівного управління безпосередньо залежать від належного професійного рівня фахівців, які здійснюють відповідну діяльність. Попри наявність загального правового регулювання в освітній сфері, особливості містобудівної галузі потребують визначення у профільному законодавстві окремих вимог до освіти, кваліфікації та професійної компетентності осіб, залучених до прийняття та реалізації містобудівних рішень.	1.14.1-5
2. Основні проблеми ● Відсутність галузевого визначення спеціальностей і кваліфікацій, необхідних для здійснення містобудівної діяльності, зокрема у сферах просторового планування, реставрації, управління проєктами будівництва, експертизи, контролю та нагляду.	1.14.1-6
● Формальність підходів до сертифікації, коли сертифікати можуть видаватися без належної базової фахової підготовки, що не забезпечує реального рівня професійної компетентності.	1.14.1-7
● Низький рівень підвищення кваліфікації, відсутність вимог до оновлення знань при зміні законодавства, інструментів чи підходів до планування та будівництва.	1.14.1-8
● Недостатня професійна підготовка посадових осіб органів державної влади та місцевого самоврядування, що приймають містобудівні рішення, погоджують документацію або здійснюють контрольні функції.	1.14.1-9
● Розрив між потребами ринку містобудування та змістом освітніх програм, відсутність дієвого механізму взаємодії між закладами освіти, державою та професійною спільнотою.	1.14.1-10
3. Шляхи вирішення ● Закріплення в Кодексі обов’язкової наявності документа про відповідну вищу освіту за визначеною спеціальністю для осіб, які претендують на сертифікацію для здійснення окремих видів містобудівної діяльності, що мають вплив на публічний інтерес (проєктування, планування, реставрація, експертиза тощо).	1.14.1-11

● Визначення переліку спеціальностей, підготовка за якими визнається необхідною умовою доступу до певних напрямів діяльності, із зазначенням, що їх встановлює Кабінет Міністрів України.	**1.14.1-12**
● Встановлення вимоги щодо періодичного підвищення кваліфікації або професійного оновлення знань для осіб, сертифікованих у галузі містобудування.	**1.14.1-13**
● Визначення кваліфікаційних вимог до посадових осіб, які приймають містобудівні рішення, щодо наявності освіти або спеціальної професійної підготовки у сфері містобудування, архітектури, просторового планування чи будівництва.	**1.14.1-14**
● Передбачення обов'язкової участі професійної спільноти у розробці вимог до змісту освітніх програм, стандартів та механізмів сертифікації, з урахуванням міжнародних освітніх рамок.	**1.14.1-15**
● Визначити алгоритми встановлення обсягу державного замовлення на підготовку фахівців з архітектури та будівництва в залежності від реальних потреб для цілей планування та забудови територій.	**1.14.1-16**
● Створити умови для вступу до закладів вищої освіти через забезпечення можливості пройти творчий конкурс у всіх заявлених вступником закладах вищої освіти.	**1.14.1-17**
4. Очікуваний результат ● Підвищення якості містобудівної документації, проєктних рішень та будівельних процесів завдяки наявності у виконавців належної базової освіти та підтвердженої професійної компетентності. ● Зменшення кількості технічних помилок та неякісних рішень у проєктуванні, плануванні та реставрації, що сприятиме підвищенню безпеки об'єктів та комфортності середовища. ● Формування єдиної освітньо-кваліфікаційної політики у містобудівній галузі, узгодженої з європейськими стандартами та національними потребами. ● Підвищення спроможності органів місцевого самоврядування ефективно здійснювати містобудівну політику через залучення фахово підготовлених спеціалістів. ● Забезпечення контролю якості людського ресурсу в галузі на системному рівні, з урахуванням публічної значущості містобудівних процесів.	**1.14.1-18**
1.14.2. НАУКОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ	**1.14.2**
Наукова діяльність у сфері просторового планування і забудови територій є необхідною передумовою забезпечення сталого (збалансованого) розвитку, збереження культурної спадщини, раціонального використання природних ресурсів і формування безпечного середовища життєдіяльності. Визначена законодавством як інтелектуальна творча діяльність, спрямована на одержання нових знань і пошук шляхів їх практичного застосування, наука покликана не лише супроводжувати технічні процеси, а й формувати стратегічні підходи до організації простору.	**1.14.2-1**

Сучасна нормативна база визнає науково-дослідну та науково-проєктну діяльність складовою частиною низки ключових процесів у містобудуванні — зокрема, під час планування територій об'єктів всесвітньої спадщини, розроблення історико-архітектурних опорних планів, реставрації пам'яток архітектури, здійснення державного контролю та підготовки містобудівної документації.	**1.14.2-2**
Разом із тим, галузева наука перебуває у кризі. Розпад системи централізованого фінансування, слабка інтеграція між наукою і практикою, кадрове виснаження та відсутність ефективних механізмів упровадження результатів досліджень призвели до фактичної деградації наукового супроводу просторового розвитку та будівництва. Ситуація вимагає нових підходів — як в інституційному, так і в концептуальному вимірах — на основі балансу між комерційною вигодою і суспільними інтересами.	**1.14.2-3**
Особливо складним виявився процес адаптації галузевої науки до вимог Закону України «Про наукову і науково-технічну діяльність». Формалізація основних елементів наукової діяльності відповідно до положень цього Закону виявила недостатню готовність архітектурної та інженерної наукової спільноти галузевих наукових і науково-дослідних інститутів до переходу на сучасний рівень наукової діяльності як частини суспільних відносин. Поодинокі приклади успішної адаптації наукових установ до роботи за новими стандартами не дозволяють утримувати належний рівень розвитку галузевої науки в цілому.	**1.14.2-4**
Останнім часом суттєво порушений механізм інтеграції наукової думки в практику будівництва, просторового розвитку, архітектурного проєктування, впровадження нових матеріалів і конструкцій, систем енергоефективності, адаптивного дизайну чи цифрових технологій (зокрема BIM, LCA, ГІС). Слабко представлені міждисциплінарні дослідження з питань партисипативності, інклюзивності, кліматичної адаптації, впливу мобільності на формування забудови та інших викликів XXI століття.	**1.14.2-5**
Законодавча база, що регулює наукову діяльність у сфері будівництва, включає: • Закон України «Про наукову і науково-технічну діяльність»; • Закон України «Про будівельні норми»; • Закон України «Про стандартизацію»; • Закон України «Про технічні регламенти та оцінку відповідності»; • Закон України «Про відповідальність підприємств, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування».	**1.14.2-6**
Важливу роль відіграють Державні будівельні норми (ДБН), які є обов'язковими до виконання нормативними документами у сфері будівництва. Вони регулюють різні аспекти. Серед важливих документів варто відзначити: ● Вимоги до проєктування, будівництва та експлуатації будівель і споруд. ● Постанову Кабінету Міністрів України від 14 липня 2010 р. № 589 «Про затвердження Положення про базову організацію у будівництві»; ● ДБН В.1.2-5:2007 «Науково-технічний супровід будівельних об'єктів».	**1.14.2-7**
Метою цього розділу є визначення ролі науки як елемента системного управління розвитком та забудовою територій, а також запропонування шляхів відновлення і трансформації наукової діяльності у сфері містобудування відповідно до сучасних викликів і потреб.	**1.14.2-8**

Сучасний стан Галузеві наукові установи, що історично здійснювали дослідження у сфері містобудування, втратили системну підтримку з боку держави. Більшість з них не змогли адаптувати свою структуру, документообіг та наукові практики до стандартів, визначених Законом України «Про наукову і науково-технічну діяльність». Бюджетні кошти, що спрямовуються на наукові дослідження у сфері містобудування, мають переважно фрагментарний та проєктний характер, не забезпечуючи сталого розвитку науки. Відсутність конкурентного середовища та наукових мереж на рівні містобудівної науки призводить до ізоляції та фрагментарності досліджень. Університетська наука переважно не має сталих зв'язків із замовниками містобудівної документації, а наукові ініціативи з боку громадських об'єднань залишаються поза політикою підтримки з боку профільного міністерства.	**1.14.2-9**
До основних недоліків слід також віднести: • Невідповідність структури галузевої науки сучасним потребам будівельної галузі, урбаністики, проєктування та технологій. • Формальний характер більшості наукових розробок, які не інтегруються в проєктні, архітектурні чи нормативні рішення. • Відсутність постійного діалогу між науковими установами, проєктними організаціями, забудовниками, органами влади та громадянським суспільством. • Недостатня увага до прикладних досліджень у сфері нових будівельних матеріалів, збірних і модульних конструкцій, «зеленого» будівництва, життєвого циклу об'єктів, питань мобільності й сталості. • Інституційна слабкість у сфері дослідження архітектурних підходів, зокрема інклюзивності, адаптивності до змін клімату, гнучкості планувальних рішень. • Практична відсутність публічних наукових платформ, які могли б акумулювати досвід, поширювати кращі практики та здійснювати наукову експертизу незалежно від політичної кон'юнктури. • Розірваність наукового супроводу проєктних рішень — від обґрунтування територіального розвитку до вибору матеріалів чи конструктивних схем. • Забюрократизованість звітності щодо виконаних наукових та науково-дослідних робіт.	**1.14.2-10**
Шляхи вирішення Правові інструменти можуть бути наступними: 1. Визначення прямих норм у Кодексі України ○ Включення положень про наукову діяльність у сфері просторового планування, проєктування, архітектури та будівництва безпосередньо в тіло Кодексу — з чітким закріпленням цілей, учасників, форм і базових вимог до підтримки та впровадження наукових розробок. ○ Встановлення правового статусу галузевої науки, у тому числі у форматі громадських або автономних організацій науково-технічної підтримки містобудівної діяльності.	**1.14.2-11**

2. Запровадження спеціальних норм делегування на рівень підзаконного регулювання ○ Надання Кабінету Міністрів або профільному органу (Мінрегіону) повноважень щодо затвердження порядків: ■ співпраці між проєктними організаціями та науковими установами; ■ визнання результатів досліджень як джерела інноваційних рішень у будівництві; ■ інтеграції наукових висновків у стандарти та нормативи.	**121.14.2-**
3. Передбачення обов'язків та інструментів координації через інституційні механізми ○ Закріплення обов'язковості залучення наукової експертизи при формуванні державних містобудівних політик та регіональних стратегій. ○ Визначення форм і процедур інституціоналізації партнерства науки, проєктантів, архітекторів і державних органів.	**1.14.2-13**
4. Розмежування між поняттями «наукові дослідження» та «науково-технічне забезпечення» ○ На рівні Кодексу можливо надати визначення та відмінності між цими поняттями, що дозволить надалі у підзаконних актах чітко встановлювати рамки відповідальності й фінансування.	**1.14.2-14**
5. Посилання на інші закони з уточненням сфер їхнього застосування ○ Наприклад, визначити, що застосування Закону «Про наукову і науково-технічну діяльність» у частині будівництва має здійснюватися з урахуванням спеціальних норм, встановлених у Кодексі.	**1.14.2-15**
Усі ці інструменти не лише правомірні, а й відповідають загальній логіці кодифікації — коли Кодекс містить загальні й спеціальні правила, а деталі можуть бути врегульовані на рівні підзаконних актів із передбаченням делегованих повноважень. У цьому контексті ключовим є баланс між прямими нормами та рамковим регулюванням, який дозволяє зберегти гнучкість.	**1.14.2-16**
Очікувані результати ● Формування сталої, структурованої й ефективної системи наукового супроводу містобудівної діяльності на всіх рівнях — від місцевого до загальнодержавного. ● Підвищення якості прийняття рішень у сфері просторового планування завдяки науково обґрунтованим підходам і доказовим дослідженням. ● Відновлення кадрового потенціалу містобудівної науки, створення умов для самореалізації молодих науковців. ● Зростання обсягу наукових розробок, що мають практичну цінність для територіальних громад, органів влади, бізнесу та громадянського суспільства. ● Інституціоналізація нової моделі наукової діяльності у сфері містобудування, що поєднує державну, академічну, університетську та громадську складові.	**1.14.2-17**
1.14.3. ПРОФЕСІЙНА АТЕСТАЦІЯ ФАХІВЦІВ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ ТА БУДІВНИЦТВА	**1.14.3.**
Предметом правового регулювання у цій сфері є суспільні відносини, що виникають у процесі професійної атестації фахівців як процедури, під час проведення якої підтверджується професійна спеціалізація, рівень кваліфікації і знань виконавця, та	**1.14.3-1**

надається право виконання відповідних робіт (надання послуг), визначених кваліфікаційним сертифікатом.	
Метою професійної атестації є забезпечення належної якості виконання робіт (надання послуг) у сфері містобудування та будівництва. Дієва система професійної атестації включає три взаємопов'язані складові:	1.14.3-2
1) установлення відповідності працівника кваліфікаційним вимогам щодо освіти, досвіду роботи та підвищення кваліфікації, перевірка професійної спеціалізації, рівня кваліфікації та знань, що підтверджується видачею кваліфікаційного сертифіката відповідної категорії та спеціалізації;	1.14.3-3
2) ідентифікація результатів професійної діяльності сертифікованих осіб, що підтверджується їх підписом і печаткою на документах, що створюється в ході проєктування і будівництва, а також інформацією у відповідних дозвільних документах та в ЄДЕССБ;	1.14.3-4
3) контроль результатів виконання робіт (надання послуг) та персональна відповідальність сертифікованих фахівців у разі порушень ними вимог законодавства, будівельних норм, стандартів і правил, що передбачає накладення визначених законом санкцій та/або позбавлення кваліфікаційного сертифіката.	1.14.3-5
Ефективне функціонування усіх складових системи професійної атестації (не лише процедури отримання кваліфікаційного сертифіката, але й належного контролю та позбавлення права на здійснення професійної діяльності) забезпечить добросовісну конкуренцію, підвищення якості робіт і послуг ключового персоналу та культури будівництва загалом.	1.14.3-6
2. Проблематика Чинне законодавство України, що регулює питання професійної атестації фахівців у сфері містобудування та будівництва, потребує удосконалення на основі європейського досвіду та кращих міжнародних практик. На сьогодні основою для правового регулювання у цій сфері є: – Закон України «Про архітектурну діяльність»; – постанова Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури»; − постанова Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва»; – наказ Мінрегіону від 25.06.2011 № 93 «Про затвердження Положення про Атестаційну архітектурно-будівельну комісію», зареєстрований у Міністерстві юстиції 15.07.2011 за № 878/19616; – наказ Мінрегіону від 01.09.2011 № 172 «Про затвердження Порядку внесення плати за проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, та її розмірів», зареєстрований у Міністерстві юстиції 19.09.2011 за №1099/19837).	1.14.3-7
Наразі до професійної атестації допускаються громадяни, які здобули вищу освіту бакалавра, спеціаліста чи магістра за напрямом професійної атестації та мають стаж роботи за фахом не менш як три роки. Громадяни, які пройшли професійну атестацію, отримують кваліфікаційний сертифікат, на підставі якого	1.14.3-8

можуть виконувати відповідні роботи (надавати послуги). Відомості про кваліфікаційний сертифікат вносяться до ЄДЕССБ. Відповідальність окремих сертифікованих фахівців установлена Кодексом України про адміністративні правопорушення. Професійна атестація здійснюється профільним міністерством, або, на підставі делегованих повноважень, відповідними саморегулівними організаціями.	
До питань, які потребують перегляду та врегулювання, слід віднести такі:	**1.14.3-9**
2.1. Недоліки процедури професійної атестації: – зберігається значний розрив між системами освіти та професійної атестації як у частині переліку галузей знань і спеціальностей, за якими здійснюється підготовка здобувачів вищої освіти, так і змісту навчальних програм, які не охоплюють необхідних кваліфікацій та компетентностей; – попри значний поступ в останні роки, залишаються проблеми у сфері цифровізації професійної атестації: відсутня можливість пошуку та сортування інформації про атестованих осіб в ЄДЕССБ; інформація про сертифікованих фахівців не завжди відображається у відомостях про об'єкт будівництва; не вичерпані можливості цифровізації процедур професійної атестації; – при визначенні рівня професійної кваліфікації не перевіряються компетентності працівника (вимоги до практичного досвіду щодо кількості та якості виконаних робіт (послуг) і прийнятих інженерних рішень замінено формальною перевіркою «стажу роботи за фахом», однак перебування на посаді далеко не завжди є свідченням практики і досвіду за напрямком атестації); – процедури професійної атестації потребують перегляду та адаптації до права ЄС для застосування узгоджених, сумісних механізмів взаємного визнання кваліфікацій відповідно до Директиви 2005/36/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 07.09.2005 «Про визнання професійних кваліфікацій».	**1.14.3-10**
2.2. Відсутність вимог щодо професійної атестації ключових фахівців, неналежне виконання робіт (послуг) якими може мати значні негативні наслідки На рівні закону на сьогодні не встановлено переліку видів робіт і послуг, виконавці яких повинні проходити професійну атестацію. При цьому положення постанови КМУ № 554 не охоплюють усіх працівників, які виконують роботи (надають послуги), неналежне виконання яких може мати значні негативні наслідки, включаючи порушення прав і законних інтересів громадян, територіальних громад, інвесторів та держави. Зокрема, не проводиться професійна атестація інспекторів органів архітектурно-будівельного контролю та нагляду, які здійснюють перевірки та повинні мати для цього належний рівень компетентності. Не вимагається наявність сертифіката у працівників уповноважених органів архітектури, які приймають ключові рішення щодо планування і забудови територій. Залишається прогалина щодо персоналу підрядних організацій, що особливо критично в умовах, коли передбачені Законом України «Про архітектурну діяльність» процедури ліцензування не діють.	**1.14.3-11**

2.3. Недостатня ефективність контролю за діяльністю сертифікованих осіб та брак персональної відповідальності за неналежне виконання робіт (послуг) Відповідно до статті 17 Закону України «Про архітектурну діяльність» фахівці, які одержали відповідний кваліфікаційний сертифікат, несуть відповідальність за неналежне виконання робіт (послуг), право виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом, та порушення вимог законодавства, будівельних норм, стандартів і правил. Однак механізми контролю та відповідальності у цій сфері є недостатніми: не всі сертифіковані фахівці підлягають державному контролю та нагляду (відсутні перевірки і санкції при розробленні містобудівної документації, проведенні обстеження, технічної інвентаризації тощо); не для всіх сертифікованих фахівців КУпАП визначено адміністративні санкції; недостатньо розвинуті механізми соціальної (виробничої, корпоративної, морально-етичної) відповідальності, які мають закріплюватися кодексами професійної етики, правилами і стандартами професійної діяльності; органи, які здійснюють професійну атестацію, не мають повноважень щодо нагляду за професійною діяльністю атестованих осіб як підстави позбавлення кваліфікаційного сертифіката. Це має наслідком неналежне виконання робіт (надання послуг), зниження якості проєктування і будівництва, недоліки у плануванні та забудові територій та, відповідно, дискредитацію системи професійної атестації фахівців і падіння іміджу професій у сфері містобудування і будівництва.	1.14.3-12
2.4. Відсутність дієвого механізму позбавлення кваліфікаційного сертифіката у разі порушення установлених вимог Відповідно до статті 17 Закону України «Про архітектурну діяльність» строк дії кваліфікаційного сертифіката для осіб, які не мають перерви в роботі за фахом понад три роки та підвищують кваліфікацію відповідно до законодавства не рідше ніж один раз на п’ять років, не обмежується. Закон передбачає можливість позбавлення виконавця кваліфікаційного сертифіката, однак покладає на Уряд обов’язок щодо визначення Порядку такого позбавлення. Слід зазначити, що за своїм змістом ці питання стосуються прав осіб та загальних засад відповідальності за вчинені порушення, тому, відповідно до Конституції України, мають регулюватися виключно законом. Крім того, передбачені на рівні постанови КМУ від 23.05.2011 № 554 підстави та порядок позбавлення сертифіката є формальними, то ж на практиці фактично не застосовується. Безвідповідальність недобросовісних виконавців створює значні ризики через хаотичну забудову територій, спотворення архітектурного вигляду міст, низьку якість проєктування і будівництва тощо.	1.14.3-13
Також відсутнім є особливий режим дії сертифікатів під час надзвичайного та воєнного стану.	1.14.3-14
3. Опис можливих шляхів вирішення проблем 3.1. Удосконалення процедури професійної атестації Забезпечити подальшу цифровізацію усіх процедур професійної атестації, створити можливість пошуку та сортування інформації про атестованих осіб в ЄДЕССБ за спеціалізацією, кваліфікаційною категорією, регіоном тощо для пошуку замовниками і роботодавцями необхідних фахівців. Дані про всіх сертифікованих осіб мають відображатися у відомостях про об’єкт будівництва, а результати їх діяльності – у будівельній документації для забезпечення чіткої ідентифікації, контролю та персональної відповідальності.	1.14.3-15

Посилити вимоги статті 17 Закону України «Про архітектурну діяльність» щодо проведення професійної атестації. Має здійснюватися не тільки перевірка знань, а й підтвердження досвіду – кількості та якості виконаних робіт і прийнятих інженерних рішень. «Портфоліо» виконавця як підтвердження практичної участі у проєктах, у тому числі міжнародних, може розміщуватися в ЄДЕССБ або іншій електронній системі. Має заохочуватися стажування під керівництвом фахівців більш високої кваліфікаційної категорії.	**1.14.3-16**
Забезпечити єдність підходів до навчання закладами вищої освіти та оцінки відповідності кваліфікації персоналу шляхом прийняття професійних стандартів за всіма регульованими професіями. Залучати саморегулівні організації, інші добровільні об'єднання у сфері містобудування та будівництва до розроблення освітніх програм, а провідних науковців – до підготовки професійних стандартів. Законодавчо визначити вимоги до програм підвищення кваліфікації та її проведення досвідченими фахівцями-практиками.	**1.14.3-17**
Запровадити механізми взаємного визнання кваліфікацій з країнами ЄС та ЄЕЗ, посилити вимоги до знання мов та законодавства таких країн при проведенні професійної атестації, створити умови для отримання вітчизняними працівниками Європейської професійної карти разом або паралельно з кваліфікаційним сертифікатом для спрощення доступу українських фахівців до європейського ринку праці.	**1.14.3-18**
3.2. Посилення вимог щодо професійної атестації ключових працівників на всіх етапах містобудування та будівництва Переглянути та закріпити на рівні закону перелік видів робіт і послуг, виконавці яких повинні проходити професійну атестацію. Особи, які формують містобудівні умови і обмеження, видають дозвільні документи, приймають об'єкти в експлуатацію, здійснюють контроль і нагляд, забезпечують організацію та безпосереднє керівництво виконанням будівельних робіт, виконують інші складні і відповідальні роботи (послуги) мають проходити професійну атестацію для підтвердження відповідності кваліфікаційним вимогам, професійної спеціалізації, рівня кваліфікації та знань, і нести відповідальність за результати своєї діяльності відповідно до закону. Для дотримання балансу між вимогами безпеки, які передбачають підвищення рівня кваліфікації і компетентності фахівців, і умовами для розвитку ринку відповідних послуг, що вимагає недопущення надмірного регулювання, рішення щодо кожної професії має прийматися відкрито і прозоро за результатами широкого обговорення з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.	**1.14.3-19**
3.3. Удосконалення контролю та посилення персональної відповідальності сертифікованих фахівців Посилити та удосконалити усі види юридичної відповідальності професіоналів, які виконують складні і відповідальні роботи (послуги), що пов'язані з потенційним ризиком, забезпечивши чітку ідентифікацію відповідальної особи і невідворотність санкцій у разі недотримання містобудівного законодавства, будівельних норм і правил. Внести зміни до КУпАП та встановити конкретні санкції за порушення при здійсненні професійної діяльності щодо всіх сертифікованих фахівців у разі завдання ними шкоди, збитків чи недотримання прав інших осіб внаслідок неналежного виконання робіт (надання послуг).	**1.14.3-20**
Розвивати інструменти соціальної, економічної та морально-етичної відповідальності сертифікованих фахівців, запровадити на законодавчому рівні	**1.14.3-21**

обов’язковість для таких осіб дотримання кодексів професійної етики. Посилити важелі впливу об’єднань професійної спільноти на недобросовісних виконавців, забезпечити створення і застосування механізмів відшкодування збитків, зокрема таких, як страхування професійної діяльності.	
Наділити органи, що здійснюють професійну атестацію, функцією інспекційного нагляду за професійною діяльністю атестованих осіб (наприклад, шляхом отримання звітів про їх діяльність через Єдину державну електронну систему у сфері будівництва, обміну інформацією з контролюючими органами).	**1.14.3-22**
Встановити персональну відповідальність посадових осіб органів місцевого самоврядування, державних службовців та працівників ЦОВВ, чиї дії чи бездіяльність при виконанні посадових обов’язків у сфері містобудування та будівництва можуть завдати шкоди життю і здоров’ю людей, навколишньому природному середовищу, інтересам територіальної громади або держави.	**1.14.3-23**
3.4. Чітке визначення підстав та запровадження дієвих механізмів позбавлення кваліфікаційного сертифіката Встановити на рівні закону чіткий перелік підстав та прозору процедуру позбавлення кваліфікаційного сертифіката виконавців робіт (послуг) на засадах законності, відкритості, недискримінаційності та компетентності. Підставою для обмеження права здійснення професійної діяльності, визначеного кваліфікаційним сертифікатом, може бути грубе та/або неодноразове порушення вимог законодавства, будівельних норм, стандартів і правил, факт якого встановлено відповідно до законодавства. Недотримання кодексів професійної етики при здійсненні професійної діяльності, якщо їх обов’язковість установлено законом, також може бути підставою для позбавлення кваліфікаційного сертифіката. Рішення про позбавлення сертифіката має прийматися з дотриманням права особи на захист та може бути оскаржене в порядку, визначеному Законом України «Про адміністративну процедуру», та/або до суду.	**1.14.3-24**
При виявленні порушень під час державного нагляду використовуються принципи, закладені в ЗАП. Дія делегованих повноважень призупиняється до усунення порушень. При усуненні порушень дія автоматично подовжується.	**1.14.3-25**
4. Очікуваний результат Впровадження нових підходів до професійної атестації фахівців у сфері містобудування та будівництва матиме, зокрема, такі позитивні наслідки:	**1.14.3-26**
• для сфери життєдіяльності населення в цілому: – підвищення якості виконання робіт (послуг) сертифікованих осіб сприятиме формуванню безпечного життєвого середовища, дотриманню основних вимог до будівель і споруд, належній енергоефективності, надійності, та інклюзивності об’єктів будівництва, комплексній та гармонійній забудові територій, збереженню культурної спадщини; – забезпечення високої кваліфікації та персональної відповідальності фахівців стане запобіжником можливої шкоди життю і здоров’ю людей, навколишньому природному середовищу, інтересам територіальних громад, інвесторів та держави внаслідок виконання робіт (послуг) неналежної якості;	**1.14.3-27**
• для бізнесу (в широкому розумінні терміну без розподілу на виробничу і невиробничу сферу):	**1.14.3-28**

– зростатиме конкурентоспроможність кваліфікованих фахівців на ринку проєктування та будівництва, престижність архітектурних, інженерних та будівельних професій, і, як наслідок, – забезпеченість необхідними кадрами підприємств та організацій сфери містобудування та будівництва; – сприяння взаємному визнанню кваліфікацій сприятиме залученню іноземних спеціалістів до реалізації проєктів в Україні, спрощенню доступу вітчизняних фахівців та компаній до європейських ринків; – запобігання неетичній та неконкурентній поведінці знизить ризики демпінгу, недоброчесної діяльності, порушення авторських прав, збитків бізнесу при реалізації будівельних проєктів;	
• для економічного розвитку (з фінансуванням включно): – зростання довіри інвесторів стимулюватиме залучення коштів до реалізації будівельних проєктів, у тому числі міжнародної підтримки для відбудови зруйнованих та пошкоджених внаслідок війни об'єктів; – підвищення культури будівництва стане основою для нового технічного, економічного та організаційного рівня забудови територій, зростання ефективності реалізації будівельних проєктів, сприятиме розвитку будівельної галузі та економіки України загалом;	**1.14.3-29**
• для соціального розвитку (в широкому розумінні без розподілу на матеріальну і нематеріальну сферу): – зменшиться соціальна напруга завдяки створенню нових робочих місць, підвищення рівня заробітної плати у будівництві та суміжних галузях; – запровадження страхування професійної відповідальності сертифікованих осіб як умови здійснення професійної діяльності стане механізмом захисту інтересів учасників проєктів, чиї кошти залучено у будівництво, зростання довіри до влади та бізнесу;	**1.14.3-30**
• для розширення можливостей для публічного сектору: – забезпечення балансу між вимогами безпеки, які передбачають підвищення рівня компетентності фахівців через їх професійну атестацію, і умовами для розвитку ринку відповідних послуг, що вимагає недопущення надмірного регулювання, стане запорукою дотримання державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій.	**1.14.3-31**
1.14.4. Саморегулівні організації у сфері містобудування та будівництва	**1.14.4.**
Стрімкий розвиток містобудування та будівництва в умовах науково-технічного прогресу, урбанізації, зростання складності технологій і проєктів обумовлює необхідність удосконалення механізмів управління у цій сфері. Належний рівень безпеки, висока культура та належна якість будівництва в сучасних умовах не можуть бути забезпечені виключно розпорядчо-управлінськими методами органів державної влади, що спонукає до пошуку нових моделей управління, у тому числі – на засадах саморегулювання.	**1.14.4-1**
Саморегулівні організації (СРО) впевнено зайняли своє місце в системі регулювання підприємницької і професійної діяльності у більшості технічно розвинених країн, де усвідомлюється необхідність зменшення централізації державного управління, а у членів професійних спільнот існує прагнення до	**1.14.4-2**

самоорганізації. Три основні моделі (делеговане, добровільне та змішане саморегулювання) в конкретних умовах кожної країни формують систему, яка відрізняється способом створення СРО, предметом регулювання, організаційно-правовою формою, добровільністю чи обов'язковістю членства, критерієм поіменування у законодавстві, засобами й інструментами саморегулювання, ступенем охоплення ринку, видами функцій, регулювання яких здійснюється СРО, територіальним охопленням тощо.	
При цьому у міжнародній практиці СРО мають такі ключові ознаки: – це добровільні об'єднання фізичних чи юридичних осіб за ознакою підприємницької чи професійної діяльності, що ставлять за мету самостійне вирішенні питань функціонування відповідного ринку; – наявність у такої організації власних правил і стандартів підприємницької чи професійної діяльності на рівні не нижчому, ніж визначено державою, та дієвих механізмів контролю за їх дотриманням; – запровадження інструментів вирішення спорів, а також механізмів відшкодування збитків, завданих споживачам унаслідок надання членами СРО товарів, виконання робіт (послуг) неналежної якості.	**1.14.4-3**
СРО можуть отримувати від держави на делегованій або постійній основі повноваження щодо виконання традиційно належних їй регуляторних функцій (перш за все – допуску до професійної чи підприємницької діяльності та відсторонення від їх здійснення). При цьому за державою залишається контроль за діяльністю СРО в частині виконанням ними таких повноважень.	**1.14.4-4**
Умовами успішного розвитку саморегулювання є: 1) спроможність і бажання самих учасників ринку та 2) створення сприятливого правового поля.	**1.14.4-5**
2. Проблематика Питання саморегулювання професійної та підприємницької діяльності у сфері містобудування та будівництва в Україні на сьогодні регулюються: – Законом України «Про архітектурну діяльність» (ст. 1, 16-1, 17); – Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» (в частині використання ЄДЕССБ); – наказом Мінрегіону від 13.05.2014 № 137 «Про затвердження Порядку реєстрації саморегулівних організацій у сфері архітектурної діяльності», зареєстрованим у Міністерстві юстиції 29.05.2014 за № 573/25350; – наказом Мінрегіону від 13.10.2014 № 282 «Про затвердження Порядку делегування повноважень саморегулівним організаціям у сфері архітектурної діяльності», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 30.11.2014 за № 1368/26145; – наказом Мінрегіону від 25.11.2014 № 326 «Про обсяг повноважень, що делегуються саморегулівним організаціям у сфері архітектурної діяльності»; – правилами і стандартами підприємницької та професійної діяльності, які затверджені СРО та є обов'язковими для їх членів.	**1.14.4-6**

Наразі розроблено декілька законопроєктів на цю тему: законопроєкт Про саморегулівні організації № 7025 (на стадії розгляду комітету до першого читання), Міністерством економіки України у 2018 році було розроблено законопроєкт Про саморегулівні організації. Жоден з них не ухвалений.	1.14.4-7
Відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність», СРО – це неприбуткові добровільні об'єднання фізичних та юридичних осіб за відповідним напрямом підприємницької чи професійної діяльності, які в установленому порядку набули відповідного статусу. Такі об'єднання набувають статусу СРО з дня їх реєстрації профільним міністерством у порядку, визначеному цим же міністерством, та можуть отримувати на делегованих засадах повноваження щодо здійснення професійної атестації фахівців і залучатися до ліцензування господарської діяльності своїх членів.	1.14.4-8
В останні роки до Закону України «Про архітектурну діяльність» внесено низку важливих новацій, що стосуються СРО (зокрема, щодо здійснення їх реєстрації з дотриманням положень Закону України «Про адміністративну процедуру» шляхом внесення інформації ЄДЕССБ), однак це не вирішує існуючих у цій сфері проблемних питань, до яких слід віднести наступні:	1.14.4-9
2.1. Відсутність єдиних підходів до розвитку саморегулювання в Україні В Україні відсутній спеціальний закон про саморегулівні організації. Єдині підходи до саморегулювання не визначені також на рівні загального законодавства, що має наслідком неузгодженість понятійного апарату, невизначеність завдань саморегулювання, несформованість системного порядку утворення та діяльності СРО тощо. Така прогалина стоїть на заваді формуванню дієвого, прозорого та зрозумілого механізму створення і діяльності СРО, в тому числі у сфері містобудування та будівництва.	1.14.4-10
2.2. Недоліки процедури делегування повноважень Відсутність на рівні закону чіткої процедури делегування СРО повноважень щодо професійної атестації мало наслідком делегування профільним міністерством таких повноважень за окремими напрямками на обмежений (іноді до 1-4 місяців) строк, що призводить до невизначеності фахівців щодо подальших можливостей своєчасно підтвердити свою професійну кваліфікацію. Наявність дискреційних повноважень при прийнятті рішень щодо делегування спричиняє корупційні ризики. Строковість делегування не сприяє зацікавленості СРО у посиленні власної матеріально-технічної, інформаційної, ресурсної бази та спроможності виконувати повноваження, які у будь-який момент можуть бути відкликані.	1.14.4-11
2.3. Невизначеність механізмів відшкодування збитків Статтею 16-1 Закону України «Про архітектурну діяльність» установлено, що саморегулівні організації у сфері архітектурної діяльності визначають правила і стандарти підприємницької та професійної діяльності, обов'язкові для виконання всіма членами таких організацій, а також передбачають механізм відшкодування збитків, завданих споживачам унаслідок надання членами СРО товарів, виконання робіт (послуг) неналежної якості. Однак конкретні механізми, які можуть забезпечувати таке відшкодування, ні законом, ні підзаконними нормативно-правовими актами не визначено.	1.14.4-12

Попри те, що страхування є міжнародно визнаним механізмом захисту інтересів учасників будівництва, який буде особливо актуальним при реалізації проєктів з відбудови України за міжнародні кошти, на сьогодні вимоги щодо страхування цивільно-правової (майнової) відповідальності при здійсненні професійної чи підприємницької діяльності є обов'язковими лише для членів СРО. Інші сертифіковані фахівці таких договорів практично не укладають.	1.14.4-13
2.4. Проблеми взаємодії з сертифікованими фахівцями поза СРО Відповідно до закону, правила і стандарти СРО обов'язкові лише для членів саморегулівної організації. Такий же статус мають і стандарти СРО, які встановлюють механізми відшкодування збитків, завданих споживачам унаслідок надання членами СРО товарів, виконання робіт (послуг) неналежної якості. Водночас, саморегулівна організація на делегованій основі наділяється повноваженнями щодо здійснення професійної атестації осіб незалежно від їх членства в СРО. Таким чином, отримавши повноваження з допуску на ринок, СРО позбавлена інструментів контролю діяльності учасників ринку, що нівелює сутність саморегулювання як інструменту персоналізації і корпоратизації відповідальності та перешкоджає належному виконанню делегованих повноважень на етапі позбавлення недобросовісних виконавців кваліфікаційного сертифіката.	1.14.4-14
3. Опис можливих шляхів вирішення проблем **3.1. Формування єдиних підходів до розвитку саморегулювання в Україні**	1.14.4-15
Установити на рівні рамкового закону (у разі, якщо на час розроблення Кодексу такий закон не буде прийнято – врахувати при його розробленні) загальні підходи до саморегулювання професійної та підприємницької діяльності в Україні, які передбачатимуть:	1.14.4-16
– формування стабільного правового поля, що посилюватиме переваги саморегулювання як системи взаємопов'язаних компонентів – цілей, інструментів, заходів, очікуваних результатів;	1.14.4-17
– розширення спектру саморегулювання, професій, об'єднаних у СРО, поширення міжнародної практики роздержавлення та покладання на СРО функцій органів з нормування і стандартизації, незалежного контролю, оцінки відповідності товарів, робіт і послуг;	1.14.4-18
– запобігання потенційних ризиків саморегулювання, серед яких: протиріччя між інтересами бізнесу і суспільства, можливе створення бар'єрів доступу на ринок та обмеження конкуренції, недостатня ефективність механізмів корпоративної відповідальності за порушення і збитки тощо;	1.14.4-19
– запровадження різних форм захисту СРО прав та інтересів своїх членів та їх клієнтів, механізмів вирішення спорів: центрів розгляду спорів, омбудсменів та інших внутрішніх арбітражних органів;	1.14.4-20
– створення на початковому етапі стимулів для суб'єктів підприємницької і професійної діяльності, які є членами СРО, у разі дотримання ними більш високих стандартів та запроваджених СРО механізмів відповідальності перед споживачем за надання послуг (робіт) неналежної якості;	1.14.4-21

– враховуючи нормативну функцію СРО щодо затвердження правил і стандартів професійної та підприємницької діяльності, віднести СРО не лише до заінтересованих у правотворчості осіб, як це передбачено Законом України «Про правотворчу діяльність», але й до суб'єктів правотворчої діяльності.	1.14.4-22
3.2. Удосконалення процедури набуття повноважень СРО Передбачити, що повноваження щодо професійної атестації виконавців робіт (послуг) делегуються одній СРО за кожним напрямком професійної діяльності безстроково. Одночасно визначити та закріпити на рівні закону вичерпний перелік підстав, за яких делеговані повноваження можуть бути відкликані, та чітку процедуру контролю за дотриманням таких підстав.	1.14.4-23
У подальшому, після формування сталої системи саморегулювання та врегулювання питань відповідальності, контролю і механізмів відшкодування збитків, передбачати набуття СРО, які відповідають установленим вимогам, повноважень з професійної атестації та інших визначених законом повноважень без процедури делегування – як власних повноважень.	1.14.4-24
3.3. Посилення механізмів персональної та корпоративної відповідальності Закріпити на рівні закону можливий спектр механізмів відшкодування збитків, завданих споживачам унаслідок надання членами СРО товарів, виконання робіт (послуг) неналежної якості, підтверджений міжнародним досвідом, який включає: – страхування цивільно-правової (майнової) відповідальності членів СРО перед споживачами при здійсненні професійної чи підприємницької діяльності; – формування компенсаційних фондів.	1.14.4-25
У кожному конкретному випадку ці механізми за рішенням саморегулівної організації мають використовуватися залежно від потреб і можливостей СРО, з урахуванням особливостей професійної чи підприємницької діяльності її членів, а також об'єктивних недоліків і переваг кожного з цих них.	1.14.4-26
Наявність таких механізмів має бути обов'язковою умовою отримання статусу СРО та делегування (набуття) повноважень, що забезпечуватиме суспільний інтерес – дотримання прав споживачів на отримання якісних робіт (послуг).	1.14.4-27
Варто поширювати практику страхування професійної відповідальності у будівництві, у т.ч. на сертифікованих фахівців, які не є членами СРО.	1.14.4-28
СРО може створювати експертні комісії і залучається для досудового вирішення спорів.	1.14.4-29
3.4. Ліквідація невизначеності щодо поширення механізмів регулювання, контролю і відповідальності СРО на осіб, які не є її членами, в частині делегованих повноважень	1.14.4-30
Разом з делегуванням повноважень щодо професійної атестації фахівців доцільно надати СРО певні повноваження щодо контролю за дотриманням	1.14.4-31

атестованими особами вимог законодавства у сфері їх професійної діяльності, у т.ч. професійних стандартів або кваліфікаційних характеристик професій працівників.	
Наділити СРО, що здійснюють професійну атестацію, функцією (обов'язком) здійснювати перевірку професійної діяльності атестованих осіб протягом періоду дії кваліфікаційного сертифіката незалежно від членства в саморегулівній організації (наприклад, шляхом отримання звітів про їх діяльність через Єдину державну електронну систему у сфері будівництва, обміну інформацією з контролюючими органами тощо).	**1.14.4-32**
Розвивати та посилювати механізми впливу СРО на недобросовісних виконавців робіт (послуг), запобігання необґрунтованому демпінгу, нечесній конкуренції, завданню шкоди учасникам ринку та іміджу професій.	**1.14.4-33**
4. Очікуваний результат Широке запровадження саморегулювання у сфері містобудування та будівництва матиме, зокрема, такі позитивні наслідки:	**1.14.4-34**
• для сфери життєдіяльності населення в цілому: – підвищення якості робіт, надійності будівельної продукції (отримання конкурентних переваг членами СРО через вищі стандарти професійної та підприємницької діяльності в результаті підвищуватиме загальний рівень якості робіт і послуг у будівництві); – наявність механізмів відшкодування збитків за надання членами СРО товарів, виконання робіт (послуг) неналежної якості;	**1.14.4-35**
• для бізнесу (в широкому розумінні терміну без розподілу на виробничу і невиробничу сферу): – послаблення адміністративного тиску, можливість вирішувати питання професійної і підприємницької діяльності самими учасниками ринку; – ширший спектр інструментів регулювання професійної і підприємницької діяльності у власному середовищі через кодекси професійної етики, правила і стандарти СРО, можливість контролю за їх дотриманням; – захист і представництво інтересів членів СРО у взаємовідносинах з органами влади, підприємствами, установами та організаціями;	**1.14.4-36**
• для економічного розвитку (з фінансуванням включно): – підвищення ефективності і відповідальності учасників ринку, підприємництва та фахової спільноти; – підвищення загальної культури будівництва як основи для нового технічного, економічного та організаційного рівня реалізації будівельних проєктів, що сприятиме розвитку будівництва та економіки України загалом;	**1.14.4-37**
• для соціального розвитку (в широкому розумінні без розподілу на матеріальну і нематеріальну сферу):	**1.14.4-38**

– перехід від державного регулювання до саморегулювання відповідає європейським підходам до управління будівельною галуззю, що наблизить нашу країну до світової моделі організації будівництва; – зростання інституційної спроможності добровільних об'єднань учасників ринку сприятиме утворенню нових СРО та посиленню ролі і значення існуючих для своїх членів, держави та суспільства в цілому;	
• для розширення можливостей для публічного сектору: – відхід від централізованої моделі управління у сфері містобудування та будівництва; – підвищення ефективності органів державної влади через розвантаження від частини технічних і організаційних функцій та концентрації на завданнях з формування державної політики у відповідних сферах; – зниження державних витрат на реалізацію владно-управлінських функцій у сфері містобудування та будівництва.	**1.14.4-39**

1.15. ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО

1.15. ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО	**1.15.**
1.15.1 Визначення та роль житлового будівництва	**1.15.1.**
Житлове будівництво — це системна діяльність із проєктування, спорудження, реконструкції, ремонту, модернізації або відновлення житлових будівель і споруд, спрямована на забезпечення населення гідним, безпечним, доступним і сталим житлом. Воно охоплює повний життєвий цикл житла, включаючи тимчасові рішення для переміщених осіб, модульні формати в умовах війни, соціальне та орендне житло, і є важливою передумовою просторової згуртованості та соціальної інтеграції в громаді.	**1.15.1-1**
У межах Кодексу житлове будівництво має бути визначене як інструмент реалізації публічного інтересу, що інтегрується з плануванням територій, інфраструктурним забезпеченням, екологічними і соціальними стандартами. Це не лише функція ринку, а відповідальність держави і громади щодо гарантування базового права людини на житло, закріпленого як у Конституції України, так і в низці міжнародних актів.	**1.15.1-2**
На сьогоднішній день галузь регулюється низкою законодавчих актів, які не забезпечують цілісного, скоординованого підходу. Основу складає Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI, який визначає процедури розроблення містобудівної документації, але не містить положень про цілі житлового забезпечення чи види житла. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» № 3334-IV встановлює загальні вимоги до соціального житла, однак не інтегрований у практику просторового планування. Житловий кодекс Української РСР 1983 року, формально чинний, не відповідає сучасним викликам, зокрема пов’язаним з повоєнною відбудовою, зміною форм власності, новими моделями доступного та неприбуткового житла. Закон України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» № 1706-VII гарантує окремим категоріям населення право на тимчасове розміщення, але не містить інструментів для створення відповідного житлового фонду. Водночас до розгляду Верховною Радою підготовлено законопроєкт «Про основні засади житлової політики» (реєстр. № 12377), що покликаний систематизувати підходи до державної житлової політики, однак не має узгодженості з містобудівним законодавством.	**1.15.1-3**
У процесі публічних обговорень та фокус-груп експерти неодноразово наголошували, що діюча система не дозволяє планувати житлову політику в межах просторового розвитку. В документації — як у комплексних планах просторового розвитку, так і в генеральних планах та детальних планах територій — відсутні якісні та кількісні характеристики майбутнього житла, не розрізняються формати (наприклад, тимчасове житло, гуртожитки, житло для похилого віку, молодіжне житло, орендне житло). Існує розрив між містобудівними умовами та обмеженнями (МУО) і реальною потребою у різних типах житла. Відсутність категоризації призводить до того, що переважає комерційна багатоповерхова забудова, а соціальне чи муніципальне житло майже не створюється. Громади не мають законодавчих важелів резервувати землю або	**1.15.1-4**

встановлювати зобов’язання перед забудовником на створення публічних форматів житла, адже механізмів інклюзивного зонування у законодавстві не передбачено.	
Фахівці також вказують на відсутність єдиної системи обліку житлового фонду, відсутність вимірюваних індикаторів житлових потреб, а також на правову невизначеність режиму землі під багатоквартирними будинками, що унеможливлює ефективну реконструкцію. Пропонувалося розробити механізми житлового програмування в рамках містобудівної документації, створити процедури житлової кооперації та визначити некомерційні формати житла, а також зобов’язати громади здійснювати оцінку житлових потреб з урахуванням соціальних, вікових, міграційних та інших факторів.	**1.15.1-5**
Європейський підхід ґрунтується на визнанні житла як права людини та реалізації принципів просторової справедливості через публічне планування, муніципальні житлові програми, кооперативні моделі та інклюзивне зонування. Зокрема, в Австрії та Нідерландах муніципалітети визначають обсяг, якість і соціальну спрямованість майбутнього житла. Частка муніципального та неприбуткового житла часто перевищує 30–40%. У деяких юрисдикціях, як-от в Онтаріо (Канада), діють спеціальні закони про інклюзивне зонування, які дозволяють громадам зобов’язувати забудовників створювати соціальне або доступне житло на певному відсотку ділянки.	**1.15.1-6**
У цьому контексті Кодекс має закласти системні механізми інтеграції житлової політики у просторове планування, визначити житлове будівництво як елемент публічного інтересу, запровадити обов’язкову оцінку житлових потреб у складі містобудівної документації, передбачити резервування територій під соціальне, тимчасове та муніципальне житло, а також узгодити правовий режим земельних ділянок під багатоквартирними будинками, зокрема у зонах реконструкції. Крім того, доцільно передбачити фінансові інструменти солідарності, зокрема пайову участь, спеціальні фонди житлового будівництва та конкурентні механізми відбору забудовників не лише за ціновими, а й за якісними критеріями.	**1.15.1-7**
Реалізація цих змін дозволить перейти від фрагментарного, ринкового підходу до системної житлової політики, інтегрованої у просторовий розвиток громад, забезпечити прозорість і конкуренцію в секторі житлового будівництва, розширити участь дрібних і середніх забудовників, зменшити залежність від монополій, а головне — створити передумови для безпечного і справедливого відновлення країни.	**1.15.1-8**
1.15.2 Нормативно-правова база у сфері житлового будівництва	**1.15.2**
Нормативно-правове регулювання житлового будівництва в Україні здійснюється на перетині законодавства у сферах містобудування, житлових прав, земельних відносин, соціальної політики, реконструкції та відновлення. Водночас існуюча система актів є фрагментованою, застарілою та несистемною, не	**1.15.1-1**

забезпечує цілісного циклу планування, реалізації, моніторингу та захисту прав у процесі створення житлового фонду.	
Основним актом, що визначає правові засади планування та забудови територій, є Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI, однак він не містить положень про житлову політику, типи житла, оцінку житлових потреб, інструменти соціального впливу або публічні зобов'язання забудовників. Документи просторового планування (генеральні плани, детальні плани територій, комплексні плани просторового розвитку територіальних громад), які формуються відповідно до цього закону, не мають обов'язкових вимог до житлового програмування.	**1.15.1-2**
Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» № 3334-IV визначає лише один з типів житла, але не має реального застосування в межах планування або забудови територій. Закон не містить інструментів фінансування, не визначає відповідальних суб'єктів на місцевому рівні, а також не узгоджений із нормами просторового розвитку. Станом на 2025 рік соціальне житло за цим законом фактично не будується, а сам документ не виконує своєї функції інституційної основи.	**1.15.1-3**
Закон України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» № 1706-VII надає ВПО право на тимчасове житло, однак не регламентує механізми створення такого житла, передачу земельних ділянок для розміщення, розподіл витрат або залучення забудовників. Практика реалізації положень цього закону в частині житлового забезпечення є дуже обмеженою.	**1.15.1-4**
Житловий кодекс Української РСР 1983 року, формально чинний, визначає класифікацію житлового фонду, порядок обліку громадян, які потребують покращення житлових умов, а також норми надання житла. Він не враховує ані приватизацію, ані сучасні форми власності, ані появу нових типів житла, таких як орендне, кооперативне чи тимчасове, і не відповідає ані реаліям, ані Конституції України. У зв'язку з цим, положення цього кодексу застосовуються лише у виняткових випадках, часто — за інерцією.	**1.15.1-5**
Актуальною ініціативою є розроблений законопроєкт «Про основні засади житлової політики» № 12377, який, за задумом, має замінити чинний Житловий кодекс. У ньому вперше вводяться поняття житлової політики, житлового планування, житлових стратегій громад, соціального міксу, публічного інтересу, а також визначається коло відповідальних органів влади. Водночас законопроєкт ще не ухвалений, а його зміст не інтегрований у містобудівне або земельне законодавство. Таким чином, в умовах воєнного та повоєнного періодів відсутній правовий механізм для створення житла під публічні потреби.	**1.15.1-6**
Закон України «Про особливості регулювання містобудівної діяльності в умовах воєнного стану» № 2254-IX, що діє з 2022 року, передбачає спрощення процедур, зменшення термінів погоджень, можливість будівництва без документації на землю чи МУО в окремих випадках. Це створює ризики для сталого	**1.15.1-7**

розвитку, а також фактичну неможливість інтегрувати житлові рішення у просторову логіку громади.	
Нормативна база включає також ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» та ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Обидва документи регламентують фізичні параметри забудови, однак не встановлюють вимог до структури житлового фонду, типів житла, відсоткових квот на соціальне або орендне житло, механізмів інтеграції інфраструктури, енергоефективності, адаптації до кліматичних змін чи принципів універсального дизайну. Вони також не адаптовані до викликів відбудови та масштабної релокації населення.	**1.15.1-8**
На рівні урядових актів важливим є застосування Постанови КМУ № 136 від 20.03.2022 «Про деякі питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб», яка дала змогу здійснювати придбання або будівництво житла для потреб ВПО за рахунок державних і міжнародних коштів. Проте механізм є тимчасовим, ситуативним, не системно інтегрованим в просторове планування.	**1.15.1-9**
Таким чином, чинна нормативна база житлового будівництва характеризується відсутністю взаємодії між житловим, містобудівним і земельним регулюванням, застарілістю базових документів, невизначеністю функцій громад і забудовників, а також відсутністю вимог до публічного програмування житла. У Кодексі необхідно закласти принцип інтегрованого житлового планування, встановити зобов'язання розробників МБД враховувати потреби у соціальному, муніципальному, тимчасовому, доступному житлі, та визначити пріоритетність формування публічного житлового фонду, як це прийнято у країнах ЄС.	**1.15.1-10**
1.15.3 Види житлової забудови	**1.15.3.**
Види житлової забудови визначають морфологічну, функціональну та соціальну різноманітність житлового середовища. У сучасному українському містобудуванні домінує морфологічний підхід, за яким житло поділяється на садибну, середньоповерхову і багатоповерхову забудову, а також класифікується за щільністю населення. Такий поділ фіксується у містобудівній документації відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення». Однак ні закон «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI, ні профільні ДБН не містять вимог до визначення функціонального або соціального призначення житла. Таким чином, у чинній нормативній системі відсутнє юридично закріплене розмежування між приватним, соціальним, тимчасовим, кооперативним, орендним або муніципальним житлом. Так само відсутні положення про цільові групи користувачів, житлові стандарти для вразливих категорій, житло змішаного типу чи житлові моделі, які відповідають реаліям післявоєнного періоду.	**1.15.3-1**
Під час обговорень експерти неодноразово підкреслювали, що існуючий підхід у містобудівній документації не дає можливості громадам планувати реальні житлові потреби. У комплексних планах, генеральних планах та ДПТ фіксується	**1.15.3-2**

лише щільність населення і поверховість забудови, але не відображається типологія за цільовим призначенням житла, відсутній розрахунок соціального чи доступного житла, а також не фіксується житло для специфічних груп — студентів, літніх людей, ВПО, осіб з інвалідністю або тих, хто потребує тимчасового розміщення. Це призводить до тотальної орієнтації на комерційне багатоквартирне будівництво, без урахування житлових стратегій громад, соціального міксу чи сталого розвитку мікрорайонів. Також зазначалося, що відсутність визначення понять у законодавстві (соціальне, орендне, муніципальне житло) унеможливлює їх врахування в МУО, ДПТ або зонінгу, а отже, громади позбавлені правового механізму встановлювати вимоги до забудовника щодо інклюзивності забудови або створення житла публічного призначення.	
У практиці європейських країн житлова забудова класифікується не лише за типологією будівель, а насамперед — за цільовим призначенням, формою власності, механізмом фінансування і статусом користувача. Наприклад, в Австрії, Нідерландах чи Німеччині розрізняють комерційне житло, соціальне житло, кооперативне житло, муніципальні квартири, орендні програми з субсидіями, тимчасове житло, а також житло зі змішаною структурою мешканців, що забезпечує соціальну інтеграцію. У зонінгу таких країн чітко визначається частка або відсоток, який має бути зарезервований під неприбуткові або публічні типи житла. Наприклад, у Парижі чи Барселоні діє обов'язкова квота (20–30%) соціального або доступного житла в новому житловому проєкті. Це дозволяє уникнути просторової сегрегації, зменшити напруження в містах і створити різноманітне, змішане житлове середовище.	**1.15.3-3**
В українському законодавстві та планувальній практиці відсутній механізм віднесення житлових проєктів до певного типу житла. Такі категорії як «соціальне», «муніципальне», «неприбуткове» або «тимчасове житло» або взагалі не визначені, або не мають жодного зв'язку з механізмами проєктування, відведення земельних ділянок, встановлення МУО чи видачі дозволів. Внаслідок цього вся житлова забудова автоматично трактується як приватна ініціатива, і публічний сектор втрачає важелі впливу на формування житлової політики громади. Це також створює блокування реалізації положень майбутнього закону «Про основні засади житлової політики», де буде зафіксована категоризація житла за соціальним, функціональним і фінансовим принципом.	**1.15.3-4**
Для Кодексу важливо передбачити впровадження класифікації житла на рівні планування та забудови, включити до документації просторового планування не лише морфотип забудови, а й цільове призначення житла, закріпити визначення ключових категорій. Доцільно також врегулювати формати змішаного житла з обов'язковими квотами на соціальні компоненти, передбачити можливість включення вимог до типів житла в МУО, зонінгу, умов конкурсного відбору забудовників. Усе це дозволить громадам впливати на структуру житлової забудови, формувати соціально збалансовані квартали, стимулювати появу неприбуткових і кооперативних моделей, а також забезпечити відповідність житлової забудови реальним потребам громади.	**1.15.3-5**

Очікуваний результат таких змін — перехід від безструктурної ринкової забудови до системно програмованої житлової політики, що враховує різноманітність форм, функцій, власників і мешканців, інтегрує соціальний вимір у просторову політику громади та забезпечує справедливий розподіл житлового ресурсу.	1.15.3-6
1.15.4 Інвентаризація житлового фонду та оцінка потреб	1.15.4.
Інвентаризація житлового фонду та оцінка потреб є вихідною умовою для формування будь-якої осмисленої житлової політики, планування забудови, реконструкції, розселення або відновлення пошкодженого житла. Відсутність системної інформації про кількість, типи, фізичний стан, ступінь зношеності, форму власності, рівень заселеності, доступність і відповідність житлового фонду сучасним стандартам перешкоджає ухваленню обґрунтованих рішень на рівні громади, регіону чи держави. Так само критичною є відсутність методології оцінки житлових потреб населення з урахуванням демографічних змін, міграційних хвиль, вікової структури, соціального статусу, реєстрації осіб, які потребують поліпшення житлових умов, або втратили житло внаслідок війни.	1.15.4-1
На сьогодні в Україні немає єдиної системи обліку житлового фонду, яка була б пов’язана з інструментами просторового планування. Це пропонується у законопроєкті № 12377 “Про основні засади житлової політики”. ”Національні статистичні звіти, зокрема дані Держстату, ґрунтуються на обліку зразка 1990-х років, не містять актуальної інформації щодо стану технічної зношеності, рівня енергоефективності або доступності житла. Житлові реєстри, які ведуться на місцях, фрагментарні та не інтегровані у містобудівні системи або державні кадастри. Законодавство не містить вимог до проведення обов’язкової інвентаризації перед розробкою планувальної документації. Жоден з чинних актів — ані Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI, ані Житловий кодекс УРСР, ані ДБН — не вимагає враховувати існуючий житловий фонд при плануванні нової забудови, не встановлює обов’язку обраховувати житлову потребу громади у кількісному й якісному вимірі.	1.15.4-2
Фахівці на обговореннях неодноразово підкреслювали, що в Україні немає жодної публічної системи, яка дозволила б дізнатись, скільки житла реально функціонує, у якому воно стані, що з нього є потенційним резервом, а що підлягає реконструкції або знесенню. В документації комплексних планів часто дублюється інформація з кадастрів, яка не перевіряється в натурі, а під час формування житлових розділів не здійснюється розрахунок дефіциту житла за типами, віковими групами або групами вразливості. Це унеможливлює формування соціально орієнтованої політики і спричиняє перевищення обсягів проєктованої забудови без зв’язку з реальним попитом, або, навпаки, ігнорування потреб у доступному та орендному житлі.	1.15.4-3
У країнах ЄС облік житлового фонду здійснюється як складова національних житлових обсерваторій, муніципальних кадастрів і реєстрів, які оновлюються щорічно. Наприклад, у Німеччині та Нідерландах місцеві органи влади зобов’язані вести облік житла з деталізацією за формою власності, фізичним	1.15.4-4

станом, енергетичними характеристиками, функціональним призначенням, цінами оренди або продажу. На основі цих даних формуються баланси житлового попиту й пропозиції, визначаються потреби в муніципальному та соціальному житлі, а також планується підтримка ринку через публічні інвестиції або податкову політику. Жодна житлова програма в ЄС не стартує без актуалізованого обліку та затвердженої оцінки потреб на рівні громади чи регіону.	
Для Кодексу доцільно запровадити вимогу обов'язкової інвентаризації житлового фонду як частини вихідних даних для розробки містобудівної документації, а також розробити єдину методику оцінки житлових потреб, що базується на демографічному прогнозуванні, аналізі структури домогосподарств, реєстрах осіб, які потребують житла, даних про фізичний стан будівель та історичні тренди ринку. Необхідно також передбачити створення цифрового житлового реєстру, який інтегрується з Державним земельним кадастром, Реєстром будівель та споруд, а також реєстрами ВПО, черговиків, бенефіціарів соціальних програм. Усі ці дані мають стати обов'язковим компонентом для прийняття рішень про розміщення нового житла, реконструкцію мікрорайонів або перепрофілювання територій.	**1.15.4-5**
Очікуваним результатом стане формування достовірної аналітичної основи для житлової політики, обґрунтованість територіальних рішень, запобігання надлишковій або хаотичній забудові, можливість програмувати житло відповідно до реального попиту, а також розробити публічні програми, орієнтовані на конкретні цільові групи — від ВПО до молоді, від самотніх літніх людей до багатодітних сімей. Це також дозволить знизити соціальну напругу, збалансувати використання ресурсів і підвищити якість життєвого середовища в громадах.	**1.15.4-6**
2.16.5 Планування житлового будівництва в містобудівній документації	**1.15.5**
Житлове будівництво є одним з основних елементів містобудівної діяльності, однак у чинній системі просторового планування воно відображається поверхнево та неструктуровано. Документи містобудівного планування — генеральні плани, детальні плани територій, а також комплексні плани просторового розвитку — зазвичай містять лише зонування під житлову забудову за показниками щільності населення, поверховості та функціонального призначення територій, але не враховують реальних потреб громади у житлі, типів житла, цільових груп користувачів або соціальної функції житлових проєктів.	**1.15.5-1**
Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI не встановлює вимог щодо визначення обсягів, видів або цілей житлового будівництва в містобудівній документації. Вимоги до змісту таких документів, закріплені в постанові КМУ № 926, не містять обов'язкової частини, присвяченої програмуванню житлового фонду. Унаслідок цього навіть при масштабній забудові нових кварталів не здійснюється оцінка фактичного дефіциту або перенасичення житлом, не закладаються індикатори для створення соціального чи муніципального житла, а потреби вразливих груп залишаються поза межами планування.	**1.15.5-2**

Фахівці, залучені до обговорення концепції МБК, наголошували на необхідності включення в містобудівну документацію окремого розділу або підрозділу, присвяченого житловому забезпеченню. У ньому мають бути визначені цілі житлової політики громади, типи житла, які планується створити, розрахунки обсягів нового житла з урахуванням вихідних даних, прогнозів та інвентаризації наявного фонду, а також інструменти реалізації відповідних рішень. Доцільно також передбачити фіксацію частки соціального, орендного або тимчасового житла, визначення цільових груп, а також механізми реалізації соціального міксу на рівні територій.	**1.15.5-3**
Окреме значення має впровадження можливості встановлення вимог до забудовника щодо забезпечення публічного інтересу через МУО, зонінг або договори про умови реалізації проєктів. Громади мають бути уповноважені включати у МУО вимоги щодо створення певного відсотка соціального чи муніципального житла у складі приватної забудови або інвестувати частину прибутку у житлову інфраструктуру. Такі квоти — це практика багатьох країн ЄС, зокрема Франції, Нідерландів, Австрії, де муніципалітети мають право резервувати території під неприбуткове житло та встановлювати індикатори доступності, енергоефективності і функціональної різноманітності.	**1.15.5-4**
Також пропонувалося впровадити конкуренцію ідей у проєктуванні житлових районів: громада має право оцінювати пропозиції забудовників не лише за вартістю, а й за якістю житлових рішень — соціальним змістом, інклюзивністю, екологічністю, адаптацією до місцевого контексту та типологією житла. Це вимагає встановлення конкурсних процедур і стандартів оцінки при плануванні великих житлових масивів або зміні функціонального призначення значних територій.	**1.15.5-5**
У Кодексі необхідно закріпити вимогу про обов’язкову наявність у комплексному плані, генеральному плані та ДПТ спеціального розділу з житлового забезпечення, у якому зазначаються житлова стратегія громади, розрахунок потреби в новому житлі, цільові групи споживачів, види житла, які мають бути забезпечені, резервування земельних ділянок, а також механізми реалізації — включно з інструментами зобов’язання забудовника. Такі розділи мають бути узгоджені з житловою або соціальною стратегією громади, якщо така існує, і враховувати актуалізовані демографічні прогнози та індикатори дефіциту/надлишку житла.	**1.15.5-6**
Результатом таких змін має стати перехід від формального територіального зонування до змістовного житлового програмування, підвищення обґрунтованості та справедливості забудови, запровадження реальних механізмів публічного впливу, а також зміцнення просторової, соціальної й економічної стійкості громад.	**1.15.5-7**
1.15.6 Резервування територій під соціальне та муніципальне житло	**1.15.6**
Резервування територій під соціальне та муніципальне житло є одним із ключових механізмів реалізації житлової політики в публічних інтересах. Воно	**1.15.6-1**

дозволяє забезпечити просторову справедливість, запобігти соціальній сегрегації, підтримувати змішану структуру забудови та гарантувати наявність земельного ресурсу для неприбуткового житлового будівництва. У сучасній українській практиці цей інструмент практично не використовується, а в нормативному полі — відсутній повністю.	
Чинна нормативно-правова база — зокрема, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI, Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» № 3334-IV та Земельний кодекс України — не містять вимог щодо обов'язкового резервування земельних ділянок для соціального або муніципального житла. У структурі містобудівної документації не передбачено фіксації таких ділянок за функціональним призначенням, а органи місцевого самоврядування не мають прямих повноважень встановлювати квоти або зобов'язання щодо надання територій під публічні формати житла у приватних забудовах. Як наслідок, навіть якщо громада бажає реалізувати проєкт соціального або муніципального житла, вона не має зарезервованої землі для цього, що блокує реалізацію житлової політики.	**1.15.6-2**
Фахівці, залучені до обговорень, одностайно наголошували, що без законодавчо гарантованого резервування територій будь-яка державна чи муніципальна житлова програма залишатиметься декларативною. Було звернено увагу на те, що у процесі підготовки містобудівної документації земельне питання або взагалі ігнорується, або підходи до розподілу територій формуються винятково в інтересах приватних інвесторів. Також зазначалось, що в умовах воєнного стану рішення про забудову часто ухвалюються в обхід планувальної документації, без фіксації цільового призначення ділянок у публічних реєстрах і без резервування для потреб вразливих груп.	**1.15.6-3**
На відміну від української практики, у більшості країн Європейського Союзу резервування територій є обов'язковою нормою планувального процесу. Наприклад, у Франції, Німеччині, Австрії, Нідерландах, Іспанії діють правила, згідно з якими частина території кожного нового житлового проєкту має бути відведена під соціальне, муніципальне або орендне житло. Частка такого резерву — від 20 до 30% загальної площі — визначається муніципалітетом залежно від соціальної ситуації, густоти населення, ринку оренди, місцевої житлової політики. У більшості випадків це закріплюється в законодавстві про забудову або в умовах надання дозволів. Додатково існують механізми викупу або обміну ділянок для досягнення цільового розміщення житла, а також створення земельних банків — муніципальних фондів територій, які використовуються виключно для публічного будівництва.	**1.15.6-4**
У Кодексі необхідно закласти обов'язок територіальних громад резервувати земельні ділянки для соціального, муніципального, тимчасового та іншого житла публічного призначення при підготовці генеральних планів, детальних планів територій та комплексних планів просторового розвитку територій громад. Має бути чітко визначено, що при зміні функціонального призначення територій або при плануванні нових житлових кварталів частина території (наприклад, не менше 20%) повинна бути зарезервована для житлових	**1.15.6-5**

потреб уразливих категорій населення. Крім того, Кодекс має передбачити норму про те, що органи місцевого самоврядування мають право встановлювати в МУО та зонінгу зобов'язання для забудовників виділяти частину площ або ділянок під соціальне житло, а також фіксувати це в договорах про реалізацію проєктів.	
Окремо Кодекс повинен містити положення про формування муніципальних земельних резервів або земельних банків, які мають поповнюватися за рахунок державної, комунальної або викупленої землі, а також використовуватись виключно для реалізації житлової політики у публічних інтересах. Це може супроводжуватись запровадженням порядку визначення критеріїв таких ділянок — з урахуванням доступності до інфраструктури, екологічних обмежень, транспортної досяжності, потенціалу інтеграції в соціальну структуру громади.	**1.15.6-6**
Результатом імплементації цього положення до Кодексу має стати відновлення інструментів публічного управління територіями для житлових потреб, реалізація муніципальних програм будівництва житла, створення умов для соціального міксу, а також забезпечення довгострокової просторової справедливості в українських містах і громадах.	**1.15.6-7**
1.15.7 Програмування та формати житлових проєктів	**1.15.7.**
Програмування житлового будівництва — це процес планування, підготовки та структурування житлових проєктів відповідно до цілей публічної політики, реальних потреб населення, соціально-демографічного профілю громади та функціональних параметрів території. Воно дозволяє забезпечити цілісність забудови, інтеграцію житлової інфраструктури з іншими сферами (транспорт, школи, медична допомога), а також реалізовувати різноманітність житлових форматів відповідно до соціальних, вікових, економічних груп населення.	**1.15.7-1**
Чинне містобудівне законодавство України не передбачає поняття «програмування житла» як окремого етапу або елементу документації. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI не містить положень про цільові житлові проєкти, види житла за функціональним призначенням, етапність реалізації житлових рішень, індикатори відповідності проєктів потребам громади. У результаті нове житло з'являється поза контекстом соціальної політики, без аналізу, хто саме потребує цього житла, і як воно вплине на навантаження на інфраструктуру, ринок праці, громаду загалом.	**1.15.7-2**
Під час обговорень фахівці наголошували, що житлові проєкти в Україні плануються як приватна інвестиційна ініціатива, і громади фактично не мають механізмів програмування забудови відповідно до своїх пріоритетів. У документації просторового планування не фіксується жодна інформація про формати житлових рішень, етапність забудови, цільові групи мешканців, доступність житла, моделі фінансування. Так само не передбачено обов'язку розробляти сценарії реалізації житлової політики на конкретних територіях — з	**1.15.7-3**

урахуванням міграційного тиску, інфраструктурних потужностей або екологічних обмежень.	
Європейська практика передбачає, що до запуску будь-якого масштабного житлового проєкту муніципалітет або інший публічний орган розробляє житлову програму. Вона включає типи житла, площу під кожен формат, пропорції між комерційним і соціальним сегментом, етапи реалізації, механізми фінансування, індикатори доступності, систему моніторингу виконання. У деяких країнах (наприклад, Німеччині або Австрії) існує поняття оперативної забудови, коли окремий оператор (комунальний, кооперативний чи приватний з публічним мандатом) реалізує житло за завданням громади. Такі підходи дають змогу реалізувати баланс функцій, різноманітність типів і моделей житла, а також гнучко адаптувати проєкти до соціальних змін.	**1.15.7-4**
Кодекс має запровадити поняття житлового програмування як обов'язкової складової планування забудови у межах генеральних планів, детальних планів територій та комплексних планів просторового розвитку. У ньому має бути чітко зазначено, що громада або уповноважений орган розробляє структуру житлового проєкту з урахуванням потреб населення, типів житла, вразливих груп, доступності, форм власності, підходів до фінансування та етапів реалізації. Програмування повинне спиратись на інвентаризацію житлового фонду, оцінку потреб та локальні житлові стратегії, а самі проєкти мають передбачати вбудовані механізми соціального міксу, квоти на публічне житло, індикатори сталості (щільність, доступність, якість публічного простору, енергоефективність).	**1.15.7-5**
Кодекс також має надати громадам право затверджувати програму житлового будівництва для кварталу або мікрорайону, як обов'язкову передумову для видачі дозволу на реалізацію великих житлових проєктів. Така програма має проходити процедуру громадського обговорення, погодження з профільними департаментами, і містити механізми зобов'язань забудовника. Крім того, варто передбачити моделі державно-приватного або муніципально-кооперативного партнерства, які дозволяють реалізовувати житло публічного призначення в межах загальної забудови.	**1.15.7-6**
Очікуваним результатом запровадження житлового програмування у Кодексі стане перехід від декларативного планування до цільового управління житловим розвитком, підвищення ефективності забудови, скорочення дисбалансів між потребою і пропозицією, поява нових форматів житла, орієнтованих на реальних мешканців, а не лише на ринкову рентабельність.	**1.15.7-7**
1.15.8 Умови та обмеження у житловому будівництві	**1.15.8.**
Умови та обмеження у житловому будівництві визначають допустимі параметри забудови, функціональні вимоги до житлових будинків і територій, а також обмеження прав забудовника, встановлені в інтересах громади, безпеки, сталого розвитку та охорони довкілля. В українському законодавстві ці обмеження реалізуються через механізми містобудівних умов та обмежень (МУО), детальних	**1.15.8-1**

планів території, зонінгу, будівельних норм, санітарних та природоохоронних регламентів. Водночас система не забезпечує баланс між інтересами інвестора, громади та публічної політики — через відсутність цільових житлових обмежень, непрозору практику застосування МУО, а також відсутність механізмів забезпечення соціальних функцій забудови.	
Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI передбачає, що для нового будівництва житла надаються містобудівні умови та обмеження, однак зміст МУО часто зводиться лише до технічних параметрів — щільність, висотність, відступи, відсоток забудови ділянки — і не містить вимог, пов'язаних із функціональною або соціальною метою забудови. Так само в більшості випадків не фіксується обов'язковість створення об'єктів соціальної інфраструктури, вимоги до інклюзивності, енергоефективності, планувальної якості середовища, квот на соціальне чи публічне житло. У більшості громад МУО надаються вручну, без публічного доступу, без фіксації критеріїв оцінки, і без механізму погодження із програмами розвитку громади.	**1.15.8-2**
Під час обговорень фахівці звертали увагу, що навіть у разі наявності генерального плану чи ДПТ, який встановлює певні обмеження, МУО можуть видатись у розріз з публічними інтересами, оскільки відсутній обов'язок враховувати житлову політику громади, потреби уразливих категорій населення, або зобов'язання забудовника забезпечити публічну функцію в межах проєкту. Це створює ситуацію, коли формальні обмеження є, але не мають змістового наповнення і не слугують інструментом публічного регулювання.	**1.15.8-3**
У країнах Європейського Союзу обмеження в житловому будівництві є насамперед інструментом забезпечення якості середовища, соціальної інтеграції та справедливості у розподілі ресурсів. Наприклад, у Німеччині муніципалітети можуть встановлювати через зонінг та регламенти не лише параметри будівель, а й визначати мінімальну частку соціального або орендного житла, вимоги до матеріалів, клас енергоефективності, доступ до громадського транспорту, відкритість першого поверху, забезпечення публічних просторів, перепрофілювання територій під змішані формати. У Франції або Італії забудовники зобов'язані частину житла реалізовувати як доступне або передавати громадам для соціального фонду, що фіксується як умова дозвільного процесу.	**1.15.8-4**
У Кодексі необхідно запровадити норму про те, що умови і обмеження у житловому будівництві мають враховувати не лише технічні, а й соціальні, екологічні, демографічні та функціональні параметри забудови. МУО мають стати інструментом реалізації житлової політики громади — тобто включати вимоги щодо цільових типів житла, потреб різних категорій населення, наявності елементів інфраструктури, обов'язкової частки доступного або муніципального житла, архітектурних стандартів, екологічних і енергетичних обмежень, а також вимог до змішаної забудови.	**1.15.8-5**

Кодекс також має передбачати, що всі МУО повинні формуватись на основі актуальної містобудівної документації, бути відкритими для публічного перегляду, містити обґрунтування, а в разі реалізації житлових проєктів площею понад певний поріг — включати соціальний аудит або оцінку впливу на громаду. Варто також закріпити норму про те, що громада має право встановлювати додаткові обмеження, які відповідають локальним житловим стратегіям і програмам, наприклад, шляхом ухвалення окремого житлового регламенту території.	**1.15.8-6**
Очікуваним результатом таких змін стане перетворення обмежень у засіб досягнення публічної мети, підвищення якості забудови, прозорості прийняття рішень, зменшення конфліктів між громадою та забудовниками, а також зміцнення довіри до планувальних і дозвільних процедур у сфері житлового будівництва.	**1.15.8-7**
1.15.9 Механізми реалізації житлового будівництва	**1.15.9.**
Реалізація житлового будівництва в Україні здебільшого базується на приватній інвестиційній ініціативі, яка не інтегрована в систему житлової політики громади та просторового планування. Наразі відсутні ефективні інструменти управління житловими проєктами, їх фінансуванням, розподілом і наглядом з боку публічного сектору. Це призводить до монопольного домінування окремих девелоперів, відсутності прозорості у формуванні забудови, ігнорування потреб вразливих груп та нереалізованості цілей житлової політики на місцях.	**1.15.9-1**
Чинне законодавство, зокрема Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI, не визначає ані суб’єктів реалізації житлової політики, ані механізмів конкурсного розподілу ділянок, ані порядку залучення коштів на публічне житло. Земельні ділянки надаються без конкурсу або за індивідуальними зверненнями, а громади не мають інструментів відбору забудовника за якістю проєкту, соціальними характеристиками або стійкістю рішення. Крім того, відсутній розподіл ролей між державою, ОМС, кооперативами, банками, фондами та міжнародними донорами у процесі реалізації житлових програм. Водночас державне замовлення на соціальне житло не сформоване, а муніципальні оператори житлового будівництва практично не існують.	**1.15.9-2**
Учасники обговорень наголошували на потребі створення механізмів реалізації житлових проєктів у публічному інтересі, які включають не лише дозвіл на будівництво, а повний цикл – від ідеї до введення в експлуатацію, розподілу та моніторингу ефективності використання житла. Пропонувалося запровадити конкурсний механізм виділення земельних ділянок, у якому забудовники змагались би не лише за право будувати, а за якість і соціальну цінність проєкту. Також піднімалось питання про необхідність створення муніципальних житлових операторів, які б відповідали за реалізацію публічних програм, координацію із донорами, управління об'єктами, передачу в оренду чи продаж за спеціальними умовами.	**1.15.9-3**

Європейські країни широко застосовують багатоканальні моделі реалізації житлових проєктів. У Німеччині, Австрії, Франції житлову забудову здійснюють не лише приватні компанії, а й житлові кооперативи, неприбуткові асоціації, муніципальні компанії, державні фонди. У більшості країн ЄС відведення ділянок під забудову відбувається на конкурсній основі з оцінкою планувальних рішень, соціального міксу, архітектурної якості, екологічності, а також відповідності цінової політики до потреб громади. Часто для будівництва використовуються кошти із житлових фондів, які наповнюються за рахунок податків, пайової участі, плати за ресурси, цільових субсидій. Також діє механізм державного замовлення на публічне житло, яке виконується приватними або неприбутковими операторами.	**1.15.9-4**
Кодекс має закласти нормативні основи для реалізації житлового будівництва як публічної функції. Необхідно визначити, що реалізація житлових проєктів може здійснюватися через різні організаційні моделі — включаючи муніципальних операторів, житлові кооперативи, державно-приватне партнерство, соціальні агентства та міжнародних виконавців. Має бути встановлено, що у випадку реалізації житла публічного призначення (соціального, муніципального, орендного, тимчасового) громада може укладати відкритий договір про реалізацію проєкту, з визначенням зобов'язань сторін, порядку фінансування, цільових показників і механізму передачі об'єктів.	**1.15.9-5**
Кодекс також повинен передбачити обов'язковість конкурсного механізму відведення земельних ділянок або укладання угод на забудову у випадках використання публічної землі, створення спеціальних житлових фондів для реалізації інвестиційних проєктів, а також пріоритетність надання ресурсів для проєктів з високою соціальною цінністю. Слід закласти положення про участь забудовників у реалізації житлової політики громади — через пайову участь у створенні публічної інфраструктури, резервування площ, встановлення цінових обмежень або передачу частини житла до муніципального фонду.	**1.15.9-6**
Очікуваним результатом стане виведення житлової політики з-під виключного впливу ринку, поява механізмів реалізації житлових програм на рівні громад, конкуренція не за доступ до землі, а за якість житлових рішень, прозорість у взаємодії з забудовниками та поява нових моделей публічного житла, орієнтованого на потреби людей.	**1.15.9-7**
1.15.10 Правовий режим земель під багатоквартирними будинками	**1.15.10**
Питання правового режиму земель під багатоквартирними будинками є однією з ключових прогалин у правовій системі, яка істотно впливає на можливість реалізації реконструкції житлового фонду, ефективного управління територією, забезпечення прав співвласників та реалізацію житлових програм на рівні громади. Наразі в Україні відсутній єдиний підхід до оформлення прав на земельні ділянки під багатоквартирними будинками, що призводить до непередбачуваності рішень, паралічу процесів модернізації та втрати публічного контролю за використанням територій.	**1.15.10-1**

Згідно з чинним Земельним кодексом України, земельна ділянка під багатоквартирним будинком може бути оформлена у спільну сумісну або спільну часткову власність співвласників будинку, або передана їм у постійне користування. Водночас механізм такого оформлення практично не працює, оскільки вимагає від усіх співвласників волевиявлення, технічної інвентаризації, кадастрового оформлення, реєстрації права, що у випадку багатоквартирних будинків із десятками або сотнями мешканців є майже нездійсненним. Більшість будинків залишаються на землі, яка юридично є невизначеною — комунальною, державною або фактично "нічийною". Це блокує будь-які плани реконструкції, приєднання нових об'єктів, упорядкування прибудинкової території або включення ділянки до інвестиційного проєкту. Наразі у ВРУ зареєстровано законопроект №13528, який пропонує передавати співвласникам багатоквартирного будинку землю на праві постійного користування.	**1.15.10-2**
Під час обговорень фахівці неодноразово наголошували на тому, що відсутність чіткого й автоматизованого механізму визначення правового режиму ділянок під будинками є однією з причин провалу політики оновлення житлового фонду. Також вказувалось, що неурегульованість меж і прав на ділянки позбавляє громади можливості регулювати благоустрій, озеленення, доступ до об'єктів загального користування. У низці міст уже є конфлікти щодо розміщення тимчасових споруд, паркінгів, забудови внутрішньоквартальних територій, оскільки публічний інтерес не врегульований правом.	**1.15.10-3**
У європейських країнах земельні ділянки під багатоквартирними будинками зазвичай оформлюються автоматично при створенні об'єкта. У Німеччині, Австрії, Франції, Польщі право співвласності на ділянку виникає одночасно з прийняттям будинку в експлуатацію та реєструється як пропорційна частка власності або як спільне обмежене право користування з фіксованими межами. Це дозволяє співвласникам розпоряджатися ділянкою, отримувати інвестиції, впливати на проєкти реконструкції, а муніципалітету — встановлювати чіткі умови використання території, проводити благоустрій, ремонти, реновації за участі мешканців або забудовника.	**1.15.10-4**
Кодекс має містити чітке положення про те, що правовий режим земельної ділянки під багатоквартирним будинком є невід'ємною частиною структури житлового об'єкта і має бути визначений автоматично на підставі технічного паспорта, кадастрових меж та реєстрації права власності на квартиру. Усі нові будинки мають зводитись із паралельною реєстрацією права на землю, а для існуючих — запроваджений спрощений механізм інвентаризації й колективного оформлення, за ініціативою ОСББ, органу місцевого самоврядування або за кошти державного чи донорського фінансування.	**1.15.10-5**
Також необхідно передбачити у Кодексі норму, що територія навколо будинку (в межах функціонального двору або кварталу) не може бути виведена з користування співвласників без їх згоди, крім випадків переоформлення в інтересах проєкту публічного житла або реновації, погодженого в установленому порядку. Окремо має бути закріплено право громад накладати регламент на використання	**1.15.10-6**

прибудинкових територій — щодо благоустрою, озеленення, паркування, організації проїздів, громадського простору, безпеки тощо.	
Запровадження цих положень у Кодексі дозволить прибрати сірі зони у правовому статусі багатоквартирних будинків, створити основу для масового оформлення земель під існуючим фондом, унеможливити зловживання на ринку внутрішньоквартальної забудови, розблокувати реноваційні проєкти та підвищити правову визначеність і захищеність як мешканців, так і громади.	1.15.10-7
1.15.11 Цифровізація житлового будівництва	1.15.11
Цифровізація житлового будівництва є ключовим інструментом забезпечення прозорості, ефективності та підзвітності житлової політики, зменшення корупційних ризиків, прискорення погоджувальних процедур, а також інтеграції житлового виміру у загальну цифрову архітектуру просторового розвитку. В умовах воєнного стану, швидкої відбудови та обмежених ресурсів, цифрові дані та сервіси мають стати основою для прийняття рішень у сфері планування, реалізації, моніторингу та оцінки житлових проєктів.	1.15.11-1
Наразі цифрове регулювання житлової сфери в Україні залишається фрагментованим і технічно неузгодженим. Чинне законодавство, включаючи Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI, Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» № 554-IX та постанову Кабінету Міністрів України № 681 від 2021 року про функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ), не містять спеціальних положень щодо цифровізації житлової політики, обліку житлового фонду, реєстрації житлових потреб або цифрового супроводу житлових програм. Містобудівний кадастр України, який формально є державним геоінформаційним ресурсом, містить просторові дані про планувальні документи, функціональні зони та дозвільні документи, однак не охоплює житлової аналітики, не включає інформацію про житлові програми, об’єкти соціального житла, стан фонду або потреби громадян.	1.15.11-2
Фахівці на обговореннях неодноразово наголошували, що відсутність інтегрованої цифрової інфраструктури у сфері житла перешкоджає реалізації публічної політики. Дані про зруйноване житло, соціальні програми, потреби ВПО, стан багатоквартирних будинків, черги на житло, проєкти муніципального будівництва — або не збираються, або зберігаються у вигляді несумісних електронних таблиць. Відсутність централізованого публічного доступу до таких даних обмежує спроможність громад планувати і звітувати, а також унеможливлює ефективну координацію з міжнародними донорами. Прозвучали конкретні пропозиції: інтегрувати житлові модулі в Містобудівний кадастр, синхронізувати його з реєстром пошкодженого житла, передбачити цифрову візуалізацію стану реалізації житлових програм на рівні громад.	1.15.11-3
Найбільш критичним розривом є відсутність житлової компоненти у Містобудівному кадастрі України, який сьогодні виступає як технічна система	1.15.11-4

обліку планувальних і дозвільних документів, але не є платформою для житлової аналітики і управління житловими процесами. Крім того, відсутній обов'язок громад і забудовників наповнювати цифрові реєстри житловими даними, що робить електронні платформи фрагментарними. Дані не верифікуються, не актуалізуються та не використовуються в міжсекторальному плануванні. У процесах погодження житлових програм, публічних обговорень, конкурсного відбору забудовників — цифрові інструменти фактично не застосовуються.	
У країнах Європейського Союзу цифрова підтримка житлової політики реалізується через інтегровані геопортали, житлові реєстри, візуалізацію розподілу житла, онлайнові моделі прийняття рішень, а також відкриті дані про цільові групи, фінансування, етапи реалізації проєктів. У Нідерландах, Австрії, Естонії, Німеччині цифрові кадастрові й житлові платформи забезпечують поєднання містобудівної документації, даних про житловий фонд, фінансову інформацію, попит, пропозицію та державну підтримку. Це дозволяє муніципалітетам ефективно управляти забудовою, формувати політику на основі даних і запобігати надлишковому або асоціальному будівництву.	**1.15.11-5**
Кодекс має визначити Містобудівний кадастр України як єдину цифрову платформу для супроводу житлової політики, яка включає: відомості про стан житлового фонду, категорії житла, цільові групи, проєкти соціального, муніципального і тимчасового житла, стан реалізації житлових програм, наявність земельних резервів, реновaційні зони, об'єкти пошкодженого чи непридатного житла. В кодексі слід закріпити обов'язок територіальних громад та державних органів системно наповнювати і оновлювати ці дані, а також забезпечити відкритий доступ до агрегованої інформації для громадян, інвесторів, донорів і забудовників.	**1.15.11-6**
Очікуваним результатом стане створення єдиного цифрового середовища управління житловим будівництвом, підвищення прозорості, довіри, координації та аналітичної обґрунтованості житлової політики, а також вбудованість житлової сфери у ширший контекст просторового та соціального розвитку територій.	**1.15.11-7**
1.15.12 Зруйноване житло. Оцінка шкоди	**1.15.12**
Питання обліку зруйнованого житла та оцінки шкоди внаслідок збройної агресії є визначальним для відновлення житлового фонду, пріоритезації фінансування, визначення черговості забудови та формування державних і місцевих житлових програм. У поствоєнному плануванні саме дані про пошкоджене і зруйноване житло мають стати основою для реалістичного програмування, просторової справедливості та цільової допомоги громадам і мешканцям.	**1.15.12-1**
Наразі нормативна база включає Постанову КМУ № 380 від 26.03.2022 року (про фіксацію пошкодженого майна в Дії), Порядок надання компенсації за пошкоджене і зруйноване житло (затверджений постановою КМУ № 719 від 20.06.2023), а також закон України «Про компенсацію за зруйноване нерухоме майно» № 2923-IX. Водночас ці документи регулюють лише індивідуальні заявки	**1.15.12-2**

на компенсацію, і не створюють повноцінної основи для системної оцінки масштабів втрат, планування забудови чи аналізу структури житлових потреб. Публічного національного реєстру зруйнованого житла, інтегрованого з кадастровими, демографічними й планувальними даними, досі не створено. У межах ЄДЕССБ діє експериментальна функція внесення об'єктів пошкодженого житла, але її дані не систематизуються як просторово аналітичний ресурс.	
Під час обговорень фахівці наголошували, що оцінка житлових втрат має бути не лише адміністративною процедурою для надання компенсації, а фундаментом відновлення, управління територіями і перезавантаження житлової політики. Звучали пропозиції формувати локальні реєстри пошкодженого житла у громадах, створювати карти втрат з типологізацією за ступенем руйнування, типами будинків, часом забудови, соціальною вразливістю мешканців, а також інтегрувати ці дані з планами територій. Було підкреслено, що без цього неможливо ефективно програмувати нове житло — ні за місцем, ні за обсягом, ні за типом.	**1.15.12-3**
Основними розривами є відсутність єдиного підходу до оцінки шкоди, розрив між адміністративними й містобудівними процедурами, невизначеність статусу будинків, що зазнали часткових ушкоджень, відсутність механізмів автоматичного включення таких об'єктів до планувальної та інвестиційної документації. Станом на 2025 рік дані з «Дії» та реєстрів компенсацій не є придатними для планування: вони не верифіковані технічно, не пов'язані з координатами, не класифіковані, не актуалізуються після повторних руйнувань або змін у праві власності.	**1.15.12-4**
У країнах, що пережили масштабні руйнування, таких як Боснія і Герцеговина, Хорватія, Грузія, Ліван або Ірак, створювалися інтегровані реєстри втрат житла, які слугували основою для розподілу міжнародної допомоги, відбудови, визначення зон реновації та пріоритетів інвестування. У багатьох випадках шкода оцінювалась не лише в грошовому, а й у фізичному, просторовому, соціальному вимірах — із врахуванням структури домогосподарств, інфраструктури, потенціалу повторного заселення. Такі підходи дозволяють планувати відбудову не як заміщення квадратних метрів, а як формування нового сталого житлового середовища.	**1.15.12-5**
Кодекс має встановити, що оцінка зруйнованого житла є містобудівною функцією, інтегрованою у систему просторового планування. Слід передбачити, що кожна громада зобов'язана вести просторово прив'язаний реєстр втрат житлового фонду, із фіксацією типу забудови, площі, кількості мешканців, ступеня ушкодження, подальшого планового статусу (підлягає відновленню, демонтажу, заміщенню). Такі дані мають передаватись до централізованої бази — як частини Містобудівного кадастру України, бути доступними публічно у знеособленому вигляді та використовуватись як вихідні дані для розробки містобудівної документації.	**1.15.12-6**
Також до Кодексу слід включити положення про оцінку шкоди як етап планування житлових програм, з обов'язком враховувати ці дані при прийнятті рішень про резервування земель, вибір типів житла, порядок реалізації проєктів,	**1.15.12-7**

пріоритетність фінансування. Варто визначити, що оцінка шкоди охоплює не лише фізичну втрату, а й втрату функції, життєздатності середовища, соціальної інфраструктури, а також може бути підставою для визнання території такою, що підлягає реновації або перепланування. Очікуваним результатом стане перехід від декларативного обліку пошкоджень до структурного управління житловими втратами, створення фактичної картини стану житлового фонду, прозоре й обґрунтоване планування відновлення, можливість залучення міжнародного фінансування на основі достовірних даних, а також забезпечення балансу між правами мешканців, публічним інтересом і сталим розвитком громад.	
1.15.13 Відповідальність у сфері житлового будівництва	**1.15.13**
Реалізація житлової політики як частини просторового планування передбачає не лише наявність принципів і цілей, а й запровадження дієвих механізмів відповідальності всіх залучених суб'єктів. У разі невиконання житлових зобов'язань, фальсифікації даних, відсутності резервування територій або ігнорування потреб вразливих груп, відповідальні сторони мають зазнавати юридичних, фінансових та інституційних наслідків. Кодекс має не лише окреслити обов'язки органів влади та учасників забудови, а й забезпечити можливість реагування на випадки системного ігнорування публічного інтересу.	**1.15.13-1**
Центральні органи виконавчої влади, зокрема Мінрегіон, Мінсоцполітики, Мінцифри, мають нести відповідальність за впровадження системи моніторингу житлової політики, затвердження методик інвентаризації житлового фонду, формування єдиного цифрового кадастру та забезпечення його функціонування. У разі системного невиконання цих функцій доцільно передбачити можливість проведення державного аудиту, перегляду делегованих повноважень, тимчасового припинення доступу до фінансування житлових програм або технічної підтримки з боку донорських організацій. Відсутність державної координації та методичного забезпечення блокує реалізацію житлової політики на місцевому рівні, унеможливлює порівнянність даних і позбавляє громади необхідного інструментарію.	**1.15.13-2**
Органи місцевого самоврядування відповідають за включення до містобудівної документації житлової стратегії, обґрунтованих розрахунків потреб, інвентаризаційних даних, а також за затвердження планувальних рішень, що відображають публічні зобов'язання у сфері житла. У разі відсутності таких положень документація має вважатися неповною та такою, що потребує доопрацювання. Доцільно запровадити обов'язкову практику щорічного публічного звітування органів місцевого самоврядування про стан реалізації житлової політики, результати якого підлягають оцінюванню в межах державного моніторингу просторового розвитку.	**1.15.13-3**
Розробники містобудівної документації мають дотримуватись державних методик оцінки житлових потреб, включати типологію житла, цільові групи користувачів, сценарії розвитку та прогнозні показники. У разі свідомого	**1.15.13-4**

викривлення даних або ігнорування вихідних соціальних параметрів, замовник має право відмовити в оплаті або прийнятті такої документації, а також ініціювати її повторну експертизу в установленому порядку. Професійна відповідальність розробника повинна бути частиною механізмів забезпечення якості планування.	
Забудовники, які реалізують житлові проєкти з використанням публічного ресурсу або в межах політики публічного житла, мають виконувати визначені у документації зобов'язання щодо частки соціального або доступного житла, типів користувачів, етапів реалізації та якості забудови. У разі невиконання цих умов громада може відмовити у введенні об'єкта в експлуатацію, ініціювати перегляд дозвільної документації, звернутися до суду або припинити участь забудовника в наступних конкурсах. Такі зобов'язання доцільно закріплювати в умовах інвестиційних конкурсів або в договорах про реалізацію проєкту, із чітким описом наслідків у разі порушення.	**1.15.13-5**
Кодекс має закласти основи для створення системи громадського і професійного контролю за реалізацією житлової політики. Доцільно передбачити інститут незалежного громадського аудиту на рівні громади, регулярну публікацію звітів про реалізацію житлових програм, публічне обговорення великих житлових проєктів із фіксацією зобов'язань сторін, а також контрактні моделі, що включають зобов'язання щодо передачі частини площі до муніципального фонду, вилучення ділянки у разі порушення або компенсаційні механізми на користь громади.	**1.15.13-6**
Усі ці інструменти мають бути підкріплені нормативною деталізацією в підзаконних актах, методичних документах, типових структурах містобудівної документації, примірних договорах та прозорих процедурах нагляду. Йдеться не про розширення санкцій, а про формування зрозумілої архітектури відповідальності, яка фіксує зобов'язання, запобігає порушенням і зміцнює довіру до процесів планування.	**1.15.13-7**

1.16. ЦІНОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ У БУДІВНИЦТВІ

1.16. ЦІНОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ У БУДІВНИЦТВІ	**1.16.**
1.16.1. Сучасний стан сфери цінового регулювання Ключові норми у сфері ціноутворення формуються відповідно до Закону «Про ціни і ціноутворення». Галузь будівництва підпадає під дію Закону.	**1.16.1-1**
Основним механізмом ціноутворення в містобудуванні (відповідно до визначення Закону «Про основи містобудування» будівництво є складовою містобудування) є регулювання ціноутворення шляхом затвердження кошторисних норм. Стаття 7 Закону «Про ціни і ціноутворення» визначає: *«2. При обчисленні вартості будівництва об'єктів (крім автомобільних доріг загального користування), що будуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, кредитів, наданих під державні гарантії, та вартості розроблення містобудівної документації (крім вартості робіт із землеустрою, що проводяться при розробленні містобудівної документації, яка одночасно є документацією із землеустрою) застосовуються кошторисні норми України щодо ціноутворення у будівництві, затверджені центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері містобудування та архітектури.* *Порядок розроблення, затвердження, погодження та застосування кошторисних норм щодо ціноутворення у будівництві встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері містобудування та архітектури.* *Розроблення та затвердження методик і правил визначення вартості будівництва, реконструкції, ремонту та утримання автомобільних доріг загального користування здійснює центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері дорожнього господарства.»*	**1.16.1-1**
Точаться дискусії щодо доцільності регулювання процесу ціноутворення за двома напрямами, але зважаючи, що на даний час вся сфера регулювання знаходиться у сфері впливу одного Міністерства, доцільно зосередити увагу на змісті основних нормативно-правових актів і не витрачати сили на другорядні питання.	**1.16.1-2**
1.16.2. Проблеми цінового регулювання 1. Як і будь-якій складній соціально-економічній системі, ціноутворенню властива певна інертність, яка пов'язана з об'єктивними організаційними питаннями: розроблення, експертиза, впровадження, застосування.	**1.16.2.**
Це певною мірою знижує ефективність застосування кошторисів, призводить до затримок у оновленні розрахунків та непорозумінь з підрядниками. Особливо гостро ці недоліки проявляються при виконанні держзамовлення.	**1.16.2-1**
2. Є нерівність між державною та приватною системами ціноутворення. У держзамовленні діють жорсткі кошторисні правила, у той час як у приватному секторі ціноутворення — має можливість, але не має зобов'язання дотримуватися норм ціноутворення. Це задекларовано Законом про ціни і ціноутворення. В той же час «Правила визначення вартості проєктних робіт та експертизи проєктів будівництва. ДСТУ Б Д.1.1-7:2013» визначає, що «Цей стандарт призначений для використання підприємствами, установами та організаціями незалежно від форм	**1.16.2-2**

власності, які виконують проєктні роботи та експертизу проєктів будівництва, або є замовниками цих робіт при обґрунтуванні договірної ціни».	
Наявна невідповідність сфери дії закону і підзаконного акту, яка має отримати відображення у Кодексі.	**1.16.2-3**
3. Однією з проблем є непрозорість структури вартості. У багатьох кошторисах відсутня структурна деталізація витрат — це ускладнює аудит і контроль. Після суттєвих дискусій в окремі види кошторисних розрахунків були впроваджені укрупнені норми. Прихильники цієї ідеї вважали, що застосування укрупнених норм дозволить спростити розрахунки, пришвидшить їх оперативний перерахунок при реалізації будівельних проєктів. Проте, перевірка дієвості такого підходу виявила велику кількість зловживань та показала недосконаліть запропонованих механізмів. Потребує уточнення сфера застосування укрупнених показників на різних стадіях проєктування і будівництва.	**1.16.2-4**
4. Вже багато років Україна не може вирішити проблему впровадження BIM-моделювання. Воно майже не використовується на рівні держави, хоча дає можливість побудови прозорої вартості поелементно. На думку фахівців, саме повсюдне запровадження BIM дасть змогу перейти від теоретичного декларування переходу на принцип здійснення розрахунків вартості від етапу проєктування і будівництва на оцінку вартості всього життєвого циклу об’єкта. Головною перешкодою є відсутність механізму отримання напрацьованих індивідуальних бібліотек і баз даних елементів, будівельних матеріалів, конструкцій і окремих елементів та створення єдиної бази даних для використання всіма учасниками процесу будівництва та експлуатації об’єктів.	**1.16.2-5**
Приватні компанії, які витрачають власні кошти на створення таких баз даних не погоджуються віддавати їх безкоштовно у публічний простір. Необхідне вирішення цієї проблеми, що також є одним з розділів ціноутворення у будівництві.	**1.16.2-6**
5. До фундаментальних проблем ціноутворення слід віднести відсутність стандартизованої методики оцінки ефективності ціни. Мова йде не про методику ціноутворення, а саме про оцінку кінцевого результату. Досі не напрацьовані чіткі критерії, які дозволяють визначити чи є ціна оптимальною, економічно виправданою, ефективною.	**1.16.2-7**
Також відсутні моделі верифікації ціни для технагляду, аудиту, діяльності інженерів-консультантів.	**1.16.2-8**
6. Високий рівень монополізації будівельного ринку загалом підвищує ризики корупції. Через непрозорі процедури і брак цифрового контролю ціни можуть бути легко завищені — особливо на етапі змін до кошторису.	**1.16.2-9**
7. Оцінка інтелектуальних послуг за допомогою тендерів за найменшою ціною є недосконалою і значно спотворює картину реальних витрат. Інтелектуальні послуги досить важко піддаються формалізації, що значно ускладнює прийняття обґрунтованих рішень щодо визначення їх розміру. Встановлення можливості розширення нецінових критеріїв розглядається у ВРУ у законопроєкті-новелі "Про публічні закупівлі" № 11520, який готується до другого читання.	**1.16.2-10**
10. Крім зазначених проблем важливо розглянути стратегію подальшого розвитку системи ціноутворення в державі.	**1.16.2-11**

Відповідно до чинного законодавства забезпечення ціноутворення покладається на органи державної влади та місцевого самоврядування та суб'єкти господарювання, які провадять діяльність на території України. При безсумнівній правильності загального підходу необхідно враховувати особливості ціноутворення в будівництві та прискорення динаміки процесів ринкових перетворень. На час прийняття Закону Мінрегіон мав потужний підрозділ у своєму складі та стабільні зв'язки з комерційними структурами, які могли здійснювати перерахунки поточних змін у цінах та здійснювати корегування відповідних ДБН і настанов. Зараз, особливо під час війни, обсяги коштів, які виділяються на оновлення нормативної бази вже не можуть забезпечити функціонування усталеної системи взаємовідносин.	**1.16.2-12**
1.16.3. Можливі шляхи вирішення проблем Пропозиції надані відповідно до пріоритетності потреб у вирішенні проблем.	**1.16.3.**
1. Законодавчо змінити принципи та механізми ціноутворення у будівництві та містобудуванні. Найбільш загальні зміни мають бути запропоновані до Закону «Про ціни і ціноутворення». Ці пропозиції мають у загальному вигляді охоплювати пропозиції, викладені у цьому розділі без надмірної деталізації. А у Кодексі мають бути визначені чіткі критерії і принципи формування бази ціноутворення з врахуванням всіх аспектів переходу на оцінку життєвого циклу об'єкта.	**1.16.3-1**
Наступним кроком зміни законодавства має стати суцільне коригування підзаконних нормативно-правових актів і приведення їх у відповідність до норм Закону і Кодексу. Тобто, у Кодексі мають бути запропоновані доручення КМУ про розроблення оновленої нормативної бази.	**1.16.3-2**
Законодавче цінове регулювання має базуватися на використанні юстованих документів, пріоритет яких значно вище ніж пріоритет ДБНів, настанов або методик з визначення вартості.	**1.16.3-3**
2. Необхідно забезпечити узгодження ціноутворення у будівництві мають з існуючим законодавством у сфері бухгалтерського обліку.	**1.16.3-4**
3. Перехід до динамічної індексації в реальному часі, з автоматичним оновленням цін і норм. Може бути запроваджене як неперервна так і періодична індексація цін на визначену сукупність товарів та послуг.	**1.16.3-5**
Неперервна індексація передбачає постійне підключення до системи, яка містить базу даних цін і змінює похідну ціну у конкретному кошторисі безпосередньо у момент зміни ціни на конкретний товар або послугу у базі даних.	**1.16.3-6**
Періодична індексація передбачає зміни цін у базах даних у точно визначені інтервали часу (раз на тиждень, місяць або квартал). Перерахунок кошторисів, підключених до бази відбувається автоматично за встановленими правилами.	**1.16.3-7**
3. Запровадження автоматичного моніторингу ринку, застосування індексно-прив'язаних моделей вартості у договорах. Цей крок дозволить забезпечити функціонування динамічної індексації цін в реальному часі. Реалізація цього кроку може бути ускладнена через необхідність розроблення чітких методів і алгоритмів збирання і обробки інформації. Можливі шляхи вирішення через механізми, подібні до визначення індексів бірж типу Dow Jones Industrial Average або S&P 500, а також адаптація до українського будівельного ринку. Моделі	**1.16.3-8**

можуть поєднувати кілька джерел цін: біржі, маркетплейси, звіти з тендерів, декларації великих виробників.	
Доцільно чітко визначити місце і роль різних типів цін (укрупнені показники, індикативні ціни, базові ціни тощо) для загального процесу регулювання ціноутворення у будівництві.	**1.16.3-9**
Реалізація цього проєкту може здійснюватися покроково: спочатку на рівні експерименту, а потім після перевірки і коригування на загальнодержавному рівні.	**1.16.3-10**
4. В свою чергу впровадження автоматичного моніторингу ринку буде потребувати створення єдиної цифрової платформи цін із розділом для державного і приватного секторів. Принцип роботи платформи зумовлений її назвою. Необхідно створити систему захисту баз і архіви змін цін для надійності наступних перевірок.	**1.16.3-11**
Також необхідно чітко розмежувати норми законодавства, які є обов'язковими та рекомендаційними. Так наприклад, формування цін на підготовчі роботи може бути необов'язковим для приватного сектору, а роботи, пов'язані з надійністю та безпекою обов'язковими.	**1.16.3-12**
5. Одним з перших кроків для реалізації запропонованих заходів має стати інтеграція BIM у процес кошторисного ціноутворення + відкриті API для перевірки і зіставлення вартості.	**1.16.3-13**
Важливо створити законодавчі передумови до створення Єдиної бази цін, обов'язкового залучення до неї суб'єктів, які виконують замовлення за рахунок бюджетних коштів та створення сприятливих умов для залучення приватного сектору.	**1.16.3-14**
Зважаючи на складність вирішення проблеми створення Єдиної бази цін слід передбачити її поетапне введення. Наповнення етапів та строки реалізації має визначити КМУ.	**1.16.3-15**
Одним з шляхів вирішення цієї проблеми може бути запровадження поряд з вимогами декларуванням показників якості будівельних матеріалів додати вимоги стосовно декларування цін на матеріали, що буде основою для створення Єдиної бази цін на будівельні матеріали.	**1.16.3-16**
Кодифікація найменувань і одиниць виміру будівельних матеріалів і інформація буде використовуватися для формування уніфікованих "відкритих" регіональних інформаційних баз даних про актуальні ціни на будівельну продукцію, роботи та послуги всіх учасників будівництва.	**1.16.3-17**
6. Наступним блоком питань, які потребують вирішення в рамках запропонованої концепції реформи ціноутворення є створення та впровадження формалізованих моделей розрахунків з чіткими критеріями ефективності, відхиленнями, ресурсною структурою тощо. Модель має враховувати весь життєвий цикл проєкту, не тільки будівельну фазу.	**1.16.3-18**
7. Доцільно створити систему критеріїв оцінки та параметрів для унормування визначення цін на інтелектуальні послуги.	**1.16.3-19**
8. Необхідна ревізія термінології у сфері цінового регулювання.	**1.16.3-20**

9. У структурі Концепції доцільно передбачити алгоритм повної оцінки життєвого циклу об'єкта, яка передбачає системний облік не тільки витрат, але й доходів, отриманої вигоди, результатів пов’язаних із набуттям у власність об'єкта нерухомості протягом строку його служби.	**1.16.3-21**
10. Завершальним блоком питань є створення механізмів цифрового аудиту. Цей механізм передбачає моніторинг цін і пропозицій на платформах типу ProZorro і формування висновків із застосуванням штучного інтелекту результатів відхилень і аномалій вартості проєктних цін.	**1.16.3-22**
В процесі розроблення і впровадження системи цифрового аудиту доцільно конкретизувати, які типи аномалій слід шукати: ● атипові розбіжності вартості подібних проєктів; ● часте редагування кошторисів на одному об'єкті; ● завищення цін на ключові ресурси тощо.	**1.16.3-23**
1.16.4. Очікувані результати 1. Підвищення прозорості та довіри до системи ціноутворення: відкритий доступ до актуальних цінових даних для всіх зацікавлених сторін (державних органів, підрядників, громадськості), а також зниження кількості спорів (в тому числі судових) щодо обґрунтованості кошторисів.	**1.16.4.**
2. Суттєве зниження корупційних ризиків. Прозора, стандартизована та контрольована система ціноутворення підвищує інвестиційну привабливість ринку та забезпечує краще позиціонування у сфері публічного управління.	**1.16.4.**
3. Підвищення оперативності реагування на коливання ринкових цін та гнучке коригування бюджету в умовах інфляційних чи логістичних шоків (кризи постачання, коливання валютних курсів тощо).	**1.16.4-1**
4. Більш чітке планування призведе до зменшення непередбачених витрат і скорочення строків реалізації. Зниження собівартості соціальних та інфраструктурних об’єктів дозволить прискорити темпи їхнього будівництва та підвищити доступність житла та послуг для населення.	**1.16.4-2**
5. Автоматизація розрахунків та перевірок скоротить кількість ручної роботи й пришвидшить проходження процедур.	**1.16.4-3**
6. Завдяки точнішому прогнозуванню та контролю цін вдасться уникнути нераціонального використання бюджетних коштів, перевитрат і необхідності «доукомплектувань» на пізніх етапах реалізації проєктів.	**1.16.4-4**
7. Створення єдиної цифрової платформи цін, впровадження BIM та API — це основа для подальшої цифровізації галузі, інтеграції з розумними містами та системами управління активами.	**1.16.4-5**
8. Дані, які будуть генеруватись у процесі моніторингу й цифрового аудиту, стануть джерелом для аналізу динаміки ринку, прогнозування потреб та формування обґрунтованих державних рішень у містобудуванні й інфраструктурному розвитку.	**1.16.4-6**
5. **Потреба у бюджетному фінансуванні.**	**1.16.5.**

Додаткові витрати Державного бюджету можуть виникнути за рахунок впровадження: ● центру обробки інформації у рамках єдиної цифрової платформи цін; ● Єдина база цін	
Всі інші витрати можуть бути здійснені центральними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування за рахунок поточних витрат бюджетів в рамках відповідних бюджетних програм.	**1.16.5-1**

1.17. СТРАХУВАННЯ У БУДІВНИЦТВІ

1.17. СТРАХУВАННЯ У БУДІВНИЦТВІ	**1.17.**
Система страхування в будівельній галузі України перебуває на етапі початкового становлення і не є ефективним механізмом управління ризиками. Основним регулятором є Закон України "Про страхування", який не передбачає обов'язкових видів страхування, за винятком тих, що прямо встановлені спеціальними законами. Як наслідок, використання страхових інструментів у містобудуванні залишається добровільним і фрагментарним. Відсутність нормативної інтеграції страхових механізмів у дозвільні процедури містобудування ускладнює формування культури відповідальності.	**1.17.1**
1.17.1 Сучасний стан регулювання страхових послуг у будівництві У будівництві здебільшого відсутня практика застосування таких видів інженерного страхування, як "Усі ризики підрядника" (CAR), "Усі ризики монтажу" (EAR), страхування відповідальності перед третіми особами (TPL), страхування професійної відповідальності проєктувальників, технічного нагляду, інженерів. Не сформовано механізмів страхування поруки та не використовуються ескроу-рахунки для захисту інвесторів. Також відсутній цифровий облік страхових договорів, який би дозволив контролювати наявність і чинність полісів.	**1.17.1-1**
Досвід застосування інженерного страхування в Україні обмежений, а інфраструктура страхового ринку не готова до повноцінного обслуговування масштабних будівельних проєктів. Страхові компанії не мають достатнього досвіду у роботі з проєктами, що потребують перестрахування. Водночас більшість фахівців будівельної галузі не мають знань щодо страхових механізмів, відсутні спеціалізовані освітні програми. У зв'язку з цим страхування не сприймається як невід'ємна частина управління ризиками. Це ускладнює формування загальної культури будівельної безпеки, в якій фінансова відповідальність стає частиною професійного стандарту.	**1.17.1-2**
1.17.2. Міжнародний досвід застосування страхування в будівництві У країнах Європейського Союзу, Великій Британії та Канаді страхування є невід'ємною складовою містобудівної діяльності, що забезпечує управління ризиками на всіх етапах життєвого циклу об'єкта. Найбільш поширеними є поліс «Усі ризики підрядника» (CAR), страхування монтажу (EAR), страхування відповідальності перед третіми особами (TPL) та професійної відповідальності (Professional Indemnity Insurance), що охоплює архітекторів, інженерів та наглядових спеціалістів.	**1.17.2**
У Франції та Німеччині діє модель обов'язкового страхування професійної відповідальності фахівців, без якого неможливе здійснення професійної діяльності. У Великій Британії активно застосовуються страхові пули, що дозволяють спільно покривати великі ризики будівництва. Типові умови страхування визначаються у стандартизованих контрактах (наприклад, FIDIC), а наявність страхових полісів є передумовою участі у державних та комерційних проєктах.	**1.17.2-1**
Країни ЄС забезпечують цифровий облік страхових договорів, інтегрований з реєстрами дозвільної документації. Значна увага приділяється просвітницькій роботі: професійні об'єднання разом зі страховими регуляторами розробляють навчальні програми для ВНЗ та системи сертифікації. У Польщі та Чехії створені державні гарантійні фонди для завершення будівництва у разі банкрутства забудовника, які частково покриваються за рахунок обов'язкових страхових платежів.	**1.17.2-2**
Досвід цих країн демонструє, що системне впровадження страхування підвищує якість будівництва, знижує конфліктність у сфері будівництва, посилює довіру до ринку та сприяє захисту прав усіх учасників процесу. Україна може	**1.17.2-3**

адаптувати ці підходи через галузеве законодавство, з урахуванням національного контексту.	
1.17.3. Основні проблеми страхування у будівництві	1.17.3
1. Відсутність обов'язкових вимог до страхування в будівництві На сьогодні в Україні немає жодної прямої норми, яка б вимагала наявність страхових полісів як обов'язкової умови для здійснення проєктування, будівництва чи експлуатації об'єктів. Закон України «Про страхування» забороняє обов'язкове страхування, окрім випадків, прямо передбачених законом. Через це поліси типу CAR (усі ризики підрядника), EAR (усі ризики монтажу), TPL (відповідальність перед третіми особами) або страхування професійної відповідальності фахівців не є вимогою для отримання дозволу на будівництво, навіть у проєктах з підвищеними ризиками. Це значно знижує рівень відповідальності учасників і не стимулює використання страхування як інструменту управління ризиками. Як наслідок — відсутня прив'язка фінансової відповідальності до професійної діяльності.	1.17.3-1
2. Недостатня відповідальність фахівців У багатьох випадків архітектори, проєктувальники, експерти, інженери технічного нагляду та інші фахівці не несуть реальної фінансової відповідальності за свої дії. Наразі немає механізму, який би вимагав від них наявності страхування професійної відповідальності, що є стандартною практикою в країнах ЄС. Це призводить до того, що у разі помилки чи халатності втрати несе замовник або інвестор, а не фахівець. Відсутність прив'язки страхового захисту до професійної ліцензії також дозволяє працювати фахівцям, які не мають підтвердженого рівня доброчесності чи компетентності. Процедура доведення вини достатньо обтяжлива і вибіркова.	11.17.3-2
3. Низький рівень захисту інвестора Інвестор, зокрема фізична особа, яка вкладає кошти у будівництво житла чи комерційного об'єкта, не має жодного інструменту фінансового захисту в разі зриву проєкту, банкрутства девелопера чи затримки здачі об'єкта в експлуатацію. Особливо страждають фізичні особи, які вкладають кошти в придбання житла для власного використання як основного місця проживання. Механізми страхування поруки або використання ескроу-рахунків майже не застосовуються на практиці. Можна згадати приклади масових втрат інвесторів у випадках з «Еліта-Центр» та подібних забудовах, де відсутність гарантій стала причиною втрат для десятків тисяч громадян. У разі проблем інвестор змушений звертатися до суду або втрачати вкладені кошти. Такий стан справ стримує розвиток первинного ринку житла, знижує рівень довіри до забудовників і гальмує інвестиції.	1.17.3-3
4. Недорозвиненість страхового ринку В Україні досі не сформувалася інфраструктура інженерного страхування. Страхові компанії рідко пропонують спеціалізовані поліси (CAR, EAR, TPL) та мають обмежений досвід роботи з масштабними об'єктами чи участі у міжнародних програмах перестрахування. В Україні майже не використовують страхові пули як механізм розподілу ризику між кількома страховиками. Окремою проблемою через нерозвинений ринок є обмежена кількість кваліфікованих кадрів — аджастерів, сюрвейєрів, здатних якісно оцінювати будівельні ризики, шкоду або технічні дефекти.	1.17.3-4
Відсутність надійної страхової підтримки знижує готовність забудовників добровільно користуватись такими інструментами.	1.17.3-5

5. Відсутність гармонізації з міжнародними підходами Українська система регулювання страхування у будівництві не відповідає міжнародним стандартам: ● не закріплено обов'язкове страхування професійної відповідальності; ● відсутні реєстри страхових полісів, які б дозволяли верифікувати статус та обсяг покриття ризиків; ● не розроблено типові форми договорів страхування відповідно до стандартів, наприклад, FIDIC; ● національне законодавство не передбачає обов'язкової наявності страхового покриття як частини договорів між учасниками містобудівної діяльності. Це створює труднощі для іноземних інвесторів, компаній та банків, які звикли працювати в середовищі з прозорими страховими гарантіями.	**1.17.3-6**
6. Недостатній рівень цифровізації ринку Створення єдиного реєстру страхових полісів, пов'язаних з будівництвом. Інтеграція з іншими цифровими системами: ЄДЕССБ, ProZorro, Є-data та іншими.	**1.17.3-7**
<u>1.17.4. Можливі шляхи вирішення проблем страхування у будівництві</u>	**1.17.4**
1. Встановлення обов'язкових вимог до страхування в будівництві Запровадження обов'язковості окремих видів страхування шляхом внесення відповідних норм до галузевого законодавства, зокрема до Кодексу. Перелік ключових видів страхування, які можуть бути визначені як обов'язкові для окремих категорій об'єктів (у випадку реалізації об'єктів підвищеної складності) або етапів робіт: ● CAR, EAR, TPL; ● Страхування професійної відповідальності фахівців; ● Страхування поруки. Ці види можуть бути прив'язані до дозволів на будівництво, особливо при використанні сповіщувального (повідомного) принципу.	**1.17.4-1**
2. Посилення відповідальності фахівців через страхування Запровадження обов'язкового страхування професійної відповідальності для: ● архітекторів, ● інженерів-проєктувальників, ● фахівців технічного нагляду, ● експертів у будівництві. Вимога мати дійсний страховий поліс має бути умовою отримання або продовження ліцензії/сертифікату на здійснення професійної діяльності. Це створить механізм компенсації збитків від професійних помилок і підвищить загальний рівень якості у галузі.	**1.17.4-2**
3. Захист інвестора: фінансові інструменти та гарантії	**1.17.4-3**

Для підвищення безпеки інвестування та попередження втрат у випадках банкрутства, шахрайства або затримки будівництва, доцільно: ● визначити в законодавстві можливість (або обов'язковість для певних випадків) застосування страхування поруки (згідно з Цивільним кодексом України, глава 49); ● регламентувати використання ескроу-рахунків для захисту коштів фізичних осіб та інституційних інвесторів. Ці інструменти дозволять зменшити ризики, пов'язані з порушенням договірних зобов'язань з боку забудовників.	
4. Розвиток інфраструктури страхового ринку Стимулювання формування страхових пулів для обслуговування масштабних проєктів. Сприяння: ● залученню міжнародних перестраховиків; ● підготовці кваліфікованих аджастерів і сюрвейєрів; ● створенню механізмів співстрахування для зниження індивідуального ризику страхових компаній. Також варто передбачити державну підтримку на стартовому етапі (інформаційні кампанії, методичне забезпечення, часткове фінансування пілотних проєктів).	**1.17.4-4**
5. Гармонізація з міжнародною практикою Ініціювання: ● адаптації європейських стандартів страхування професійної відповідальності; ● запровадження типових форм договорів страхування згідно з практиками ЄС; ● створення єдиного державного реєстру страхових полісів, пов'язаних з будівництвом (з можливістю публічного доступу до інформації про чинність, вид і обсяг покриття). Це сприятиме розвитку міжнародного партнерства, довірі до українського ринку з боку іноземних інвесторів і банків.	**1.17.4-5**
6. Цифрова прозорість та облік Створення єдиного реєстру страхових полісів, пов'язаних з будівництвом. Інтеграція з іншими цифровими системами: ЄДЕССБ, ProZorro, Є-data та іншими.	**1.17.4-6**
7. Потреба у бюджетному фінансуванні Додаткові витрати Державного бюджету можуть виникнути у зв'язку з: ● Розробкою та впровадженням цифрових інструментів реєстрації та моніторингу страхових полісів; ● Стимулюванням участі українських страховиків і перестраховиків у будівельних проєктах через надання грантів або компенсаційних механізмів на перехідному етапі.	**1.17.4-7**

Зазначені витрати є доцільними з огляду на потенційне зниження фінансових ризиків у містобудуванні, покращення якості реалізації будівельних проєктів та підвищення інвестиційної привабливості ринку нерухомості.	**1.17.4-8**

1.18. ПУБЛІЧНІ ЗАКУПІВЛІ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ

1.18. **ПУБЛІЧНІ ЗАКУПІВЛІ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ**	**1.18.**
1.18.1 Сучасний стан	**1.18.1**
Система публічних закупівель у сфері містобудування в Україні регулюється Законом України "Про публічні закупівлі" та реалізується через електронну систему Prozorro. Основною процедурою є відкриті торги, що передбачають вибір переможця за найнижчою ціною. Такий підхід ефективний для закупівлі стандартних товарів і робіт, однак не відповідає специфіці складних інтелектуальних послуг, зокрема у сфері планування, проєктування, інженерних розробок, науково-проєктних робіт, розробки містобудівної документації, а також реставрації об'єктів культурної спадщини.	**1.18.1-1**
Наразі не існує чіткого розмежування між закупівлею інтелектуальних послуг та типових робіт, що призводить до недооцінки кваліфікації фахівців та порушення балансу між якістю і ціною. Також відсутні стандартизовані підходи до відбору фахівців, не забезпечено захист прав інтелектуальної власності на різних етапах виконання робіт.	**1.18.1-2**
Крім того, державні та комунальні замовники часто не мають достатньої кваліфікації для формування якісного технічного завдання. Існують проблеми з реалізацією процедур закупівель для проєктних і будівельних робіт, а також з участю державних підприємств, які зазнають конкуренції з боку приватних компаній через обмеження у гнучкості цінової політики.	**1.18.1-3**
1.18.2. Особливість розділу «Публічні закупівлі у сфері містобудування» в складі Концепції	**1.18.2.**
В процесі дискусій експертів на початку роботи над Концепцією у 2023-2024 роках були напрацьовані матеріали для даного розділу, які містили аналіз існуючих проблем у сфері просторового планування і забудови територій, а також пропозиції по вирішенню цих проблем.	**1.18.2-1**
23 серпня 2024 у Верховній Раді України було зареєстровано проєкт Закону про публічні закупівлі, (реєстр. №11520). Суб'єктом права законодавчої ініціативи є Кабінет Міністрів України, а розробником Міністерство економіки України. Розроблення цього законопроєкту передбачено переліком актів права Європейського Союзу, які необхідно імплементувати відповідно до плану заходів з виконання Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії та їхніми державами-членами, з іншої сторони (вих. № 1-140/1/22-4/0 від 08.11.2022).	**1.18.2-2**
Згаданий законопроєкт фактично представляє собою нову редакцію чинного Закону про публічні закупівлі і, як зазначено у Пояснювальній записці до законопроєкту, прийняття проєкту акта створить правові умови для ефективного здійснення публічних закупівель, у тому числі для відновлення України у післявоєнний період, зокрема з використанням електронної системи закупівель.	**1.18.2-3**
17 вересня 2024 року Верховна Рада прийняла за основу із доопрацюванням положень відповідно до ч.1 ст.116. Термін подання пропозицій відповідно до Регламенту ВРУ витік. Отже, подати пропозиції до законопроєкту між 1 і 2 читанням немає можливості.	**1.18.2-4**

Зважаючи, що регулювання питань публічних закупівель може здійснюватися виключно базовим Законом про публічні закупівлі, Кодекс не може містити будь-яких правових норм щодо цього. Проте, існує потреба у додатковому врегулюванні ряду питань, які актуальні для закупівель у сфері просторового планування і забудови території України.	1.18.2-5
Тому було запропоновано варіант розроблення окремого законопроєкту про внесення змін до Закону про публічні закупівлі, який може бути поданий в пакеті з Кодексом.	1.18.2-6
1.18.3. Проблеми, які потребують врегулювання	1.18.3.
● **Потребує подальшого удосконалення процедура закупівель** з обмеженою участю для інтелектуальних послуг. Недосконалість процедур призводить до невиправданого переважання цінового критерію.	1.18.3-1
● Більш детально ці проблеми описані у підрозділі «Проєктування».	1.18.3-2
● **Формалізація відкритих торгів і зниження якості результату.** Мінімізація вартості робіт шляхом торгів шкодить якості виконання, особливо у проєктуванні, реставрації, плануванні територій. Складні роботи оцінюються за критерієм, непридатним до оцінки творчої чи інженерної складової. Врахування обґрунтування аномально низької ціни є досить розмитим і потребує уточнення як процедури подання і розгляду таких уточнень, а також змісту та рівня деталізації розрахунків. У Розділі III законопроєкту (реєстр. №11520) описано загальні умови проведення конкурсу проєктів, але: ● Відсутній вичерпний перелік сфер, у яких ця процедура є пріоритетною або обов'язковою; ● Не визначено, що архітектура, проєктування або просторове планування потребують альтернативи відкритим торгам; ● Критерії якості, досвіду, інноваційності згадуються лише в загальних принципах, але не закріплені як пріоритетні для інтелектуальних послуг.	1.18.3-3
4. Недостатні кваліфікаційні вимоги до виконавців. Відбір проводиться на рівні юридичних осіб без урахування персональної кваліфікації спеціалістів. Це унеможливлює контроль якості виконання робіт і не формує відповідальність фахівців. Не врегульовано норми щодо: ● встановлення персональної фахової відповідальності сертифікованих фахівців у складі учасника; ● регулювання питання заміни таких фахівців в процесі роботи після подання пропозиції або після укладення договору; ● чіткого визначення умов збереження кадрового складу, на підставі якого пропозиція була визнана переможною.	1.18.3-4
5. Демпінг і нерівні умови для державних підприємств. Приватні компанії мають можливість агресивно знижувати ціни, що робить неконкурентними державні підприємства, які зобов'язані дотримуватись податкової та фінансової дисципліни. В такому випадку публічні закупівлі починають	1.18.3-5

опосередковано виконувати невластиві для господарської сфери функції політичного впливу на структуру і спроможності держави і бізнесу.	
6. Недостатність правових механізмів захисту інтелектуальної власності. Законодавство у сфері закупівель та авторського права не синхронізоване, що унеможливлює ефективне використання переговорної процедури для продовження робіт з автором або команди проєкту. Зокрема трапляються випадки переривання виконання договору замовником на етапі, коли всі ключові ідеї і рішення по проєкту вже сформовані, а потім проводиться новий тендер і проєкт передається іншій юридичній чи фізичній особі, чим грубо порушується авторське право на твір архітектури.	**1.18.3-6**
7. Відсутність єдиних підходів до ціноутворення. Процеси ціноутворення не узгоджено з процедурами закупівель: у ряді випадків застосовуються державні цінники, у інших — вільне ринкове ціноутворення, що викликає суперечності між експертизою, нормативами і реальними контрактами.	**1.18.3-7**
8. Низька управлінська спроможність замовників. Брак фахівців у замовників призводить до помилок у формуванні завдань і проведенні процедур закупівель. Відсутній контроль за якістю документації, яку замовник подає для організації публічних закупівель.	**1.18.3-8**
9. Встановлення нереалістичних строків виконання робіт. У практиці публічних закупівель трапляються випадки, коли замовники встановлюють строки виконання робіт, які суперечать нормам трудових і виробничих витрат часу, а також методикам планування складних інженерних або містобудівних проєктів. Це призводить до дискваліфікації добросовісних учасників, створює поле для маніпуляцій і підвищує ризики неякісного або фіктивного виконання зобов'язань.	**1.18.3-9**
1.18.4. Можливі шляхи вирішення проблем	**1.18.4.**
● **Вдосконалення процедур закупівель для інтелектуальних послуг** Закупівлі у сфері просторового планування, проєктування, архітектури, реставрації та інженерно-наукових робіт повинні здійснюватися за спеціальними процедурами, що передбачають переважання якісних та кваліфікаційних критеріїв. Доцільно запровадити: ● процедуру двоступеневих торгів для складних інженерних та містобудівних завдань; ● конкурси проєктів як пріоритетну форму для вибору концептуальних рішень; ● переговорну процедуру закупівлі для подальших стадій проєктування за умови наявності охоронюваних авторських прав.	**1.18.4-1**
2. Уточнення кваліфікаційних вимог до учасників Кваліфікаційні вимоги повинні охоплювати не лише юридичну особу як учасника, а й конкретних фахівців, що залучені до виконання робіт. Законодавчо доцільно передбачити: ● обов'язкову наявність у складі учасника сертифікованих фахівців відповідної спеціалізації; ● визначення мінімальних кваліфікаційних вимог до ключових осіб у складі команди;	**1.18.4-2**

● механізм підтвердження фахової відповідності через відкриті реєстри та професійні асоціації.	
3. Регулювання аномально низьких цін та антидемпінговий захист Закон має передбачати чіткі умови подання, обґрунтування та розгляду аномально низьких пропозицій, зокрема: ● стандартизовану форму обґрунтування вартості; ● право замовника вимагати розшифрування основних статей витрат; ● залучення незалежного експертного органу для оцінки обґрунтованості пропозиції.	**1.18.4-3**
4. Визначення пріоритетних видів закупівель для сфер з інтелектуальною складовою Закон має прямо передбачати, що **закупівлі у сфері просторового планування, архітектури, проєктування, наукових та інженерних розробок** проводяться не за стандартними відкритими торгами, а за спеціалізованими процедурами з урахуванням критеріїв якості, досвіду та інноваційності рішень.	**1.18.4-4**
5. Захист прав інтелектуальної власності Необхідно запровадити механізми захисту авторських прав на проєктні, реставраційні та містобудівні рішення у процедурі закупівель, а саме: ● дозволити використання переговорної процедури з автором проєкту при замовленні наступних стадій; ● уточнити терміни та поняття у Законі «Про авторське право та суміжні права» для сумісного застосування із закупівельним законодавством; ● передбачити, що копіювання або несанкціоноване використання авторських матеріалів є підставою для дискваліфікації учасника.	**1.18.4-5**
6. Підвищення спроможності замовників Для муніципалітетів і органів виконавчої влади доцільно передбачити: ● можливість залучення служби замовника або уповноваженої організації для проведення тендеру; ● створення типових технічних завдань на виконання містобудівних робіт; ● впровадження програм підготовки кадрів у сфері публічних закупівель, просторового планування та проєктного менеджменту.	**1.18.4-6**
7. Умови участі державних підприємств у закупівлях Доцільно розглянути: ● створення вибіркового сегменту публічних закупівель, де перевага надається державним проєктним і дослідним установам; ● врахування об’єктивних витрат, пов’язаних із утриманням ДП, при формуванні мінімального рівня ціни; ● механізми підтримки ДП у підготовці тендерних пропозицій.	**1.18.4-7**
8. Єдина модель ціноутворення при проведенні публічних закупівель Закон має передбачити гнучку, але структуровану модель ціноутворення:	**1.18.4-8**

● якщо використовується державне регулювання вартості — повинні бути затверджені офіційні калькулятори та системи оцінки; ● у разі вільного ціноутворення — забезпечити механізми перевірки ринкової обґрунтованості, індикативні каталоги і механізми обміну даними про ціни.	
9. Встановлення мінімальних строків виконання інтелектуальних і проєктних робіт відповідно до методичних рекомендацій. Доцільно доповнити закон нормою, яка: ● зобов'язує замовника враховувати мінімальні строки, визначені затвердженими методиками, стандартами або технічними регламентами; ● дозволяє оскаржити дискримінаційні умови щодо строків на рівні АМКУ або Держаудитслужби; ● передбачає, що при перевірці відповідності строків складності предмету закупівлі можуть бути використані нормативи трудомісткості та витрат часу, розроблені міністерствами або профільними інститутами.	**1.18.4-9**
1.18.5. Очікувані результати Запропоновані зміни до законодавчого регулювання публічних закупівель у сфері містобудування дозволять:	**1.18.5.**
1. **Підвищити якість робіт із просторового планування, проєктування та інженерного забезпечення**, завдяки впровадженню процедур, що враховують фахову кваліфікацію, досвід і творчий підхід до складних технічних завдань.	**1.18.5-1**
2. **Забезпечити належний рівень конкуренції** на ринку інтелектуальних послуг, зокрема для державних підприємств, шляхом запровадження механізмів антидемпінгового регулювання та підтримки прозорого формування вартості робіт.	**1.18.5-2**
3. **Унеможливити використання результатів інтелектуальної праці без згоди авторів**, шляхом інтеграції механізмів захисту авторського права у сферу публічних закупівель, зокрема при здійсненні поетапного фінансування проєктних робіт.	**1.18.5-3**
4. Підвищити довіру до процедур закупівель як серед приватних інвесторів, так і серед професійних учасників ринку, завдяки прозорим критеріям кваліфікації, єдиним стандартам документації та удосконаленим процедурам оцінки пропозицій.	**1.18.5-4**
5. Оптимізувати бюджетне планування для закупівель у сфері містобудування, через синхронізацію процедур закупівель із процесами затвердження містобудівної документації та реалізації стратегічних програм розвитку територій.	**1.18.5-5**
6. Підвищити інституційну спроможність замовників, зокрема органів місцевого самоврядування, через впровадження механізмів залучення зовнішніх консультантів і створення типових форм документів та контрактів.	**1.18.5-6**
7. В повній мірі виконати вимоги Євродирективи, приведення до якої є одним із пунктів Угоди про Асоціацію з ЄС	**1.18.5-7**

6. Потреба у бюджетному фінансуванні Трансформації у сфері просторового планування, проєктування та забудови територій не потребує додаткових витрат з державного бюджету.	**1.18.6.**

1.19. КОМПЕНСАТОРНЕ РЕГУЛЮВАННЯ У МІСТОБУДУВАННІ

1.19. КОМПЕНСАТОРНЕ РЕГУЛЮВАННЯ У МІСТОБУДУВАННІ	**1.19.**
1.19.1. Сучасний стан сфери компенсаторного регулювання	**1.19.1**
Система компенсаторного регулювання у сфері просторового розвитку територій та будівництва представлена в українському законодавстві фрагментарно, із переважним акцентом на окремих галузях, зокрема трудовому, соціальному, податковому праві. Водночас, саме в містобудівному контексті потреба в цілісному підході до компенсацій — майнових, соціальних, екологічних, інфраструктурних — є особливо гострою.	**1.19.1-1**
Наразі найбільш структурованим прикладом компенсаційного механізму в сфері нерухомого майна є Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України». Цей Закон встановлює як підстави для надання компенсації (факт шкоди, категорії майна, процедура), так і визначає відповідального суб'єкта (держава) та технічну інфраструктуру реалізації (Державний реєстр пошкодженого та знищеного майна). Незважаючи на вузьку сферу дії, цей Закон демонструє можливість створення цілісної нормативної моделі, яка може бути розширена на інші випадки містобудівного регулювання.	**1.19.1-2**
Поняття компенсації також закріплене в Цивільному кодексі України (зокрема, ст. 22, 1166, 1172–1194), де викладено загальні принципи відшкодування шкоди та упущеної вигоди, з урахуванням причинного зв'язку, вини та розміру збитків. Ці норми становлять основу для визначення зобов'язань у майнових спорах, включаючи договори на виконання проєктних, будівельних чи експлуатаційних робіт. Аналогічні положення містить чинний Господарський кодекс (який 28 серпня 2025 року втратить чинність відповідно до Закону про внесення змін до Цивільного кодексу та скасування Господарського кодексу), з якого випливають специфічні підходи до відповідальності суб'єктів господарювання (наприклад, в частині штрафних санкцій та неустойки), які слід врахувати при розробленні перехідних положень до Містобудівного кодексу.	**1.19.1-3**
З метою врахування повного життєвого циклу об'єкта нерухомості необхідно враховувати можливість компенсації за шкоду, завдану в процесі його експлуатації. У сфері постачання житлово-комунальних послуг компенсаційні механізми передбачені для покриття витрат, пов'язаних із регульованими тарифами, втратами від неотриманих доходів та відновленням майна. Вони, однак, залишаються розрізненими між галузевими актами і потребують узгодження з більш загальними принципами справедливого відшкодування.	**1.19.1-4**
За зразок врегулювання питань компенсацій у просторовому плануванні та забудові територій може бути взято Будівельний кодекс Німеччини.	**1.19.1-5**
Функціонально до механізмів компенсаторного регулювання слід віднести і фінансові інструменти договірної відповідальності — штрафи, пені, неустойки. Вони забезпечують баланс інтересів сторін у будівельних, орендних, інвестиційних договорах і формують правове підґрунтя для санкцій у разі порушення зобов'язань. Проте ці інструменти не охоплюють ширший соціальний чи просторовий ефект шкоди або обмеження прав.	**1.19.1-6**

Для більш ефективного та комплексного врахування цього напряму регулювання правовідносин доцільно дослідити інші варіанти компенсації, які не є грошовими, такі як допомога з переїздом (надання підтримки у пошуку та переїзді до нового житла або місця для ведення бізнесу) або компенсація в натуральній формі (пропонування альтернативної землі, доступу до послуг або інших форм підтримки, які безпосередньо спрямовані на врахування впливу забудови).	**1.19.1-7**
З огляду на вищеописане, розробка положень Містобудівного кодексу в частині компенсаторного регулювання потребує: ● комплексного узагальнення чинної практики у різних галузях права, ● уніфікації підходів до визначення підстав, форм і механізмів компенсацій, ● нормативного узгодження з положеннями Цивільного кодексу, Закону про компенсацію за пошкодження нерухомості, спеціальними законами у сфері ЖКГ, екологічної безпеки, землеустрою, та ● створення функціонального інституційного каркасу з прозорими процедурами реалізації прав.	**1.19.1-8**
<u>1.19.2. Основні проблеми сфери компенсаторного регулювання</u>	**1.19.2.**
Незважаючи на наявність окремих нормативних положень у різних галузях законодавства, система компенсаторного регулювання в містобудівній сфері в Україні залишається структурно неузгодженою та фрагментарною. Виявлено низку проблем, які ускладнюють як реалізацію компенсаційних прав, так і забезпечення правових гарантій для всіх учасників містобудівного процесу.	**1.19.2-1**
1. Відсутність системного підходу у законодавчому регулюванні. Положення про компенсації розпорошені між Цивільним кодексом України, Земельним кодексом, Законом «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом «Про житлово-комунальні послуги» та іншими галузевими актами. Водночас більшість із них регулюють лише окремі ситуації (наприклад, вилучення земельної ділянки, збитки власника, або компенсацію тарифних втрат), не формуючи єдиної нормативної рамки. У містобудівному праві відсутнє цілісне уявлення про компенсацію як інструмент забезпечення правової рівноваги та соціально-економічної справедливості.	**1.19.2-2**
2. Невизначеність об'єктів і суб'єктів компенсації. Законодавство недостатньо конкретизує, за які саме наслідки містобудівної діяльності має надаватися компенсація — йдеться не лише про втрати нерухомого майна, а й про обмеження майнових прав, зміну функціонального призначення території, втрату доступу до інфраструктури, погіршення екологічних умов, естетичного сприйняття оточення або життєвого середовища. Так само відсутні чіткі критерії для визначення наявності та оцінки завданої шкоди, категорій осіб, які мають право на компенсацію (власник, орендар, співвласник, користувач тощо).	**1.19.2-3**
3. Неврегульованість процедур реалізації права на компенсацію. Сьогодні майже відсутні стандартизовані процедури для подання, розгляду, верифікації та задоволення компенсаційних вимог у межах містобудівної діяльності. Лише окремі сфери (зокрема, компенсація за знищене майно під час бойових дій) мають визначені етапи: від реєстрації факту до рішення про надання компенсації. Більшість інших ситуацій — зміна детального плану, втрати бізнесу через	**1.19.2-4**

будівництво інфраструктури, відселення з території забудови — залишаються в «сірій зоні» без належних правових процедур.	
4. Нерозвиненість фінансових інструментів забезпечення компенсацій. Станом на сьогодні відсутні повноцінні механізми акумулювання та розподілу ресурсів для компенсацій: спеціальні компенсаційні фонди (державні, територіальні, галузеві), страхові продукти, банківські гарантії або обов'язкове резервування коштів у межах інвестиційних договорів. Також майже не застосовується механізм індексації або ринкової переоцінки вартості компенсацій, що робить грошові зобов'язання нестійкими в умовах інфляції чи ринкових коливань.	**1.19.2-5**
5. Відсутність ефективного регулювання відповідальності. Уникнення компенсаційної відповідальності — особливо в складних багаторівневих інвестиційно-будівельних проектах — є поширеною проблемою. Чинне право не встановлює чітких меж персональної (фахової) відповідальності сертифікованих учасників (архітекторів, проєктантів, інженерів технічного нагляду), а юридичні особи часто уникають санкцій через ліквідацію, зміну організаційної форми або зловживання корпоративною структурою. Водночас держава та органи місцевого самоврядування також не завжди мають визначені обов'язки як гаранти реалізації прав потерпілих осіб.	**1.19.2-6**
<u>1.19.3. Можливі шляхи вирішення проблем</u> З метою формування повноцінної та ефективної системи компенсаторного регулювання у сфері містобудівної діяльності, Містобудівний кодекс України має забезпечити як концептуальні, так і процедурно-інституційні засади відповідної політики. Нижче окреслено ключові напрями, які можуть бути реалізовані в межах кодифікації.	**1.19.3.**
1. Визначення категорій компенсації у законі. Для забезпечення правової визначеності Містобудівний кодекс має закласти базову термінологію: ● *об'єкти компенсації* (майно, права, екологічні умови, функціональні характеристики середовища); ● *суб'єкти компенсації* (фізичні особи, юридичні особи, територіальні громади, держава); ● *межі регулювання* (віднесення регулювання до закону або до договірних механізмів). Це дозволить створити нормативний каркас, у межах якого деталізація здійснюватиметься через підзаконні акти, зокрема Кабінету Міністрів, Мінрегіону, НАЗК, Фонду відновлення, Нацкомісії з регулювання у сфері ЖКГ тощо.	**1.19.3-1**
2. Впровадження процедурного механізму реалізації права на компенсацію. Необхідно встановити: ● чіткий порядок подання, розгляду та ухвалення компенсаційних вимог; ● вимоги до способів фіксації шкоди чи порушень (включаючи фотограмметрію, дистанційний моніторинг, інвентаризацію); ● правила доказування, строки розгляду та способи прийняття рішень.	**1.19.3-2**

Важливо також передбачити розмежування підстав компенсації за етапами життєвого циклу об’єкта: від проєктування та будівництва до експлуатації, реконструкції або демонтажу.	
3. Регулювання впливу містобудівної діяльності на ринкову вартість майна. Слід запровадити правову модель, яка: ● визначає умови компенсації у разі зниження вартості об’єктів унаслідок реалізації містобудівних чи інфраструктурних рішень (втрата доступу, шум, забруднення, зменшення освітлення тощо); ● ураховує і протилежні ситуації — зростання вартості, що потребує механізмів перерозподілу вигоди (через пайову участь, податки на приріст вартості або спеціальні цільові внески). Такий підхід може бути адаптований на базі міжнародного досвіду (наприклад, механізму "прямої і непрямої оцінки").	**1.19.3-3**
4. Компенсація за погіршення умов життєдіяльності. Містобудівний кодекс має визначити випадки, у яких погіршення життєвого середовища — навіть без прямої шкоди майну — може бути підставою для компенсації: ● знищення або зменшення доступності рекреаційної інфраструктури, зелених зон, освітніх чи медичних об’єктів; ● порушення санітарно-екологічних норм, надмірне шумове або вібраційне навантаження; ● зміна режиму землекористування без належної участі громади. Відповідальність має бути розподілена між державою, органами місцевого самоврядування, забудовниками та операторами інфраструктури.	**1.19.3-4**
5. Створення системи гарантій та фінансових інструментів. У Містобудівному кодексі має бути закладено принцип фінансової спроможності компенсаторної системи через: ● створення державних, місцевих або галузевих компенсаційних фондів (у т.ч. в межах державно-приватного партнерства); ● упровадження обов’язкового страхування відповідальності для ключових учасників будівництва (розробників, виконавців, замовників); ● можливість участі банків, гарантійних агентств, страхових компаній у процесі забезпечення компенсаційних зобов’язань. Можливе також використання підходу, закладеного в Законі України «Про страхування», з адаптацією до містобудівної специфіки.	**1.19.3-5**
6. Регулювання компенсацій у процесі просторового планування та інвестування. Компенсаційна політика має охоплювати етап передінвестиційного планування, включаючи: ● визначення умов та меж відповідальності за зміну містобудівних умов або відмову від реалізації раніше затверджених проєктів;	**1.19.3-6**

● запровадження гарантій для інвесторів і територіальних громад у разі непередбачених рішень органів влади (затягування процедур, ревізія планів). Це особливо важливо в умовах застосування механізмів ДПП, концесій та довгострокового стратегічного планування.	
7. Типізація договорів з компенсаційними умовами. Необхідно передбачити можливість укладення договорів, що прямо визначають умови компенсації, зокрема: ● договори між ОМС і забудовником або громадянами про відселення, тимчасове проживання, компенсацію втрат; ● типові договори із включенням компенсаційних положень (аналогією можуть слугувати міжнародні форми FIDIC); ● методики обчислення компенсації, з урахуванням ринкової динаміки, втрат вартості або соціальних витрат.	**1.19.3-7**
8. Цифровізація компенсаторної системи. У межах цифрової трансформації мають бути реалізовані такі інструменти: ● електронний реєстр заяв на компенсацію з прозорою процедурою розгляду; ● інтеграція з даними ДРРП, Реєстру пошкодженого/знищеного майна, кадастрової системи; ● застосування дронів, BIM-середовищ, фотограмметрії для об'єктивної фіксації втрат або впливів.	**1.19.3-8**
9. Персоналізація професійної відповідальності. Сфера містобудування потребує ефективного механізму професійної відповідальності, зокрема: ● запровадження матеріальної відповідальності сертифікованих фахівців за порушення, що спричинили збитки; ● механізм солідарної відповідальності юридичних осіб і посадових осіб, що ухвалювали рішення або підписували документи; ● можливість тимчасового обмеження професійної діяльності в разі серйозних порушень.	**1.19.3-9**
<u>1.19.4. Потреба у бюджетному фінансуванні</u>	**1.19.4.**
Додаткові витрати Державного бюджету можуть виникнути за рахунок впровадження: ● створення цифрової платформи обліку, реєстрації та моніторингу компенсаційних вимог (у складі загальної містобудівної інформаційної системи); ● розроблення і запуск єдиного реєстру компенсацій та типових процедур їх нарахування; ● формування резервного фонду державного рівня для покриття компенсацій у випадках, коли відповідальні суб'єкти відсутні або неспроможні виконати зобов'язання;	**1.19.4-1**

● фінансування пілотних програм запровадження компенсаторних механізмів в окремих громадах.	
Визначення обсягу витрат та джерел їх покриття доцільно здійснювати за участю фахівців у сфері державних фінансів, страхування та містобудівного регулювання.	**1.19.4-2**
Інші витрати можуть бути здійснені центральними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування за рахунок поточних видатків відповідних бюджетів у межах існуючих або спеціально адаптованих бюджетних програм.	**1.19.4-3**

1.20 ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

1.20 ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	**1.20.**
1.20.1. Сучасний стан фінансового забезпечення просторового планування та будівництва об’єктів нерухомості	**1.20.1.**
Фінансове забезпечення у сфері містобудування в Україні має комплексний характер і ґрунтується на вже сформованій нормативно-правовій базі, яка охоплює бюджетне, податкове, господарське, банківське законодавство, а також низку спеціальних актів, що регулюють відносини у сфері містобудування, капітального будівництва та управління майном.	**1.20.1-1**
Фінансова система у сфері містобудування виконує критично важливу роль в забезпеченні сталого розвитку територій, балансі інтересів приватного та публічного секторів, а також у формуванні довіри до процесів планування, реалізації та експлуатації об'єктів будівництва. Її ефективність залежить від прозорості джерел фінансування, відповідальності сторін, інтеграції механізмів контролю й аудиту, а також здатності адаптуватися до сучасних викликів — як технологічних, так і соціально-економічних.	**1.20.1-2**
У чинному нормативно-правовому полі України питання фінансового забезпечення в містобудівній діяльності регулюються низкою актів, що охоплюють бюджетне законодавство, регулювання державних та місцевих інвестицій, порядок реалізації державно-приватного партнерства, умови залучення кредитів, а також контроль за використанням коштів з боку держави, громад та інших суб'єктів. Водночас ця система є фрагментарною, має слабкі місця у сфері планування ресурсів на всіх етапах життєвого циклу об’єкта, обмежену прозорість фінансових потоків і нерозвинений контрольний сегмент — як на рівні обліку, так і на рівні стратегічного фінансового нагляду.	**1.20.1-3**
З огляду на це, Концепція Кодексу передбачає створення комплексної системи фінансового забезпечення та контролю, яка базуватиметься на таких ключових принципах: ● забезпечення передбачуваності та достатності фінансування для планових містобудівних процесів; ● відкритість джерел та цільовий характер використання коштів; ● гарантування відповідальності суб’єктів фінансування та розпорядників коштів; ● інтеграція фінансового моніторингу з просторовим плануванням і управлінням; ● участь громадськості та органів місцевого самоврядування у нагляді за використанням ресурсів; ● цифровізація фінансових процедур з метою зниження корупційних ризиків та підвищення ефективності.	**1.20.1-4**
У процесі кодифікації має бути збережено системний зв'язок із положеннями: ● Бюджетного кодексу України; ● Цивільного кодексу України; ● Земельного кодексу України; ● Податкового кодексу України;	**1.20.1-5**

● Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»; ● Закону України «Про публічні закупівлі»; ● Закону України «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України»; ● Закону України «Про інвестиційну діяльність»; ● Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» ● Закону України «Про управління об'єктами державної власності»; ● Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб»; ● Закону України «Про облік та фінансову звітність в Україні».	
Також мають бути розглянуті норми щодо врегулювання питань, які залишаться неврегульованими після втрати чинності Господарського кодексу України.	**1.20.1-6**
З огляду на вищеописане, при розробленні положень Кодексу в частині фінансового забезпечення слід передбачити більш чітко визначити: ● роль фінансування як ключового елементу реалізації містобудівних рішень; ● види джерел фінансування: публічні (державні, місцеві бюджети), приватні (інвестори, девелопери), іноземні інвестиції, змішані та потребують встановлення чітких процедур їх залучення; ● принципи ефективного, цільового та прозорого використання коштів задекларовані, але потребують подальшого законодавчого врегулювання; ● необхідність інтеграції фінансування у весь життєвий цикл містобудівного проєкту — від планування, будівництва та експлуатації до приведення земельної ділянки у стан, придатний до подальшого використання; ● запровадження механізмів наскрізного контролю за надходженням та витратами коштів на об'єктах, що фінансуються за рахунок бюджетних коштів (державного та місцевих) та коштів фізичних осіб;	**1.20.1-7**
<u>1.20.2. Основні проблеми фінансового забезпечення</u>	**1.20.2**
Фінансове забезпечення бюджетних програм і залучення приватного капіталу має суттєві відмінності.	**1.20.2-1**
1. Бюджетне фінансування здійснюється за встановленим планом і рівень виконання зобов'язань здебільшого більш високий ніж в приватному секторі, але разом з тим, воно менш гнучке. Ще однією суттєвою вадою бюджетного фінансування є його жорстка прив'язка до процедур затвердження та виконання. Це призводить до наступних наслідків: ● початок надходження коштів не співпадає з передбаченими строками початку виконання проєктних та будівельних робіт; ● припинення фінансування прив'язано до завершення календарного року; ● графік робіт і графік фінансування не узгоджені.	**1.20.2-2**

Внаслідок цього виникають розриви у початку фактичного виконання робіт і початку фінансування, що потребує використання виконавцем власних коштів або кредитування. Це в свою чергу призводить до збільшення витрат на проєктні і будівельні роботи, які не передбачені кошторисами.	**1.20.2-3**
2. Український ринок фінансування будівництва житла характеризується значною залежністю від коштів кінцевих покупців, що створює високі ризики для останніх. Відсутність широкого застосування ескроу-рахунків та менша роль банківського фінансування (як для забудовників, так і для контролю за цільовим використанням коштів) робить процес менш прозорим та захищеним порівняно з європейськими стандартами.	**1.20.2-4**
Також необхідно наголосити на відсутності фінансових гарантій як з боку замовника так і підрядника. В разі банкрутства замовника або підрядника, а також у невиконанні зобов'язань щодо строків фінансування та виконання робіт виникають збитки у інших учасників процесу проєктування і будівництва об'єктів. Джерела покриття зазначених збитків не врегульовані.	**1.20.2-5**
Окремі приклади застосування в Україні ескроу-рахунків у будівництві базуються на досвіді реалізації проєктів, які здійснюються за рахунок іноземного капіталу або міжнародних фондів. При цьому, однією з умов є створення страхового фонду, з якого кошти виплачуються у повному обсязі виконавцю тільки після прийняття об'єкта в експлуатацію.	**1.20.2-6**
3. В Україні досі не набула широкого розповсюдження практика публічно-приватного партнерства за прикладом європейських країн. Правовідносини в цій сфері регулюються Законом «Про державно-приватне партнерство», але цей напрям законодавства продовжує розвиватися і необхідно координувати розвиток містобудівного законодавства з правовим регулюванням публічно-приватного партнерства. Потребує поширення практики будівництва та експлуатації інфраструктурних об'єктів (наприклад, очисні споруди, дороги, паркінги) із залученням приватних інвестицій та визначення подальшої експлуатації як комунального майна, приватного чи змішаного залежно від умов. В цьому контексті потребує удосконалення законодавства щодо концесії, оренди тощо.	**1.20.2-7**
4. В Україні склалась доволі розгалужена сфера розроблення документації з просторового планування територій. Крім традиційних проблем ієрархічності та структурованості самої документації подібні проблеми виникають і у сфері фінансового забезпечення цієї сфери діяльності.	**1.20.2-8**
Під час війни ця проблема додатково обтяжена проблемами оцінки зруйнованих населених пунктів і окремих об'єктів та потребами у позачерговому фінансуванні ряду робіт.	**1.20.2-9**
Прийняття рішень враховує поточні проблеми, при цьому на другий план відходить одна з ключових функцій просторового планування територій саме як стратегічного планування оптимізації використання ресурсів і досягнення максимальної ефективності.	**1.20.2-10**
Не вирішене питання створення та використання цільових фондів органів місцевого самоврядування, кошти з яких можуть спрямовуватися на розвиток місцевої інфраструктури, благоустрій інші суспільні потреби. Свого часу за наполяганням забудовників з законодавства було вилучено норму про пайову участь.	**1.20.2-11**

Відсутність цільових фондів знижує ефективність і прозорість використання коштів для потреб підготовки території для забудови та подальшого розвитку, знижує швидкість реалізації проєктів та привабливість громади для інвестицій.	**1.20.2-12**
5. Система законодавства не може забезпечити належні гарантії виконання зобов'язань, взятих сторонами при укладанні угоди. Ризики перекладаються на кінцевого споживача і в разі банкрутства забудовника виникає об'єкт незавершеного будівництва. Відповідальність за завершення розпочатого будівництва покладається на орган місцевого самоврядування, що є вкрай несправедливим, оскільки мешканці відповідного населеного пункту з своїх податків сплачують збитки сторонніх осіб.	**1.20.2-13**
Практично відсутня система страхування ризиків, а отже і механізмів контролю і повернення втрачених коштів. Відсутні механізми накопичення та солідарної відповідальності забудовників за невиконання зобов'язань по наданню готового об'єкта нерухомості.	**1.20.2-14**
6. Потребують удосконалення фінансово-правові моделі співфінансування з різних джерел, в тому числі спецфондів, субвенцій, міжнародної допомоги тощо. Доцільно розглянути моделі визначення параметрів договорів з чітким розподілом внесків, гарантій, контролю.	**1.20.2-15**
Державні програми (ДФРР, субвенції) не мають чітких напрямків для фінансування. Доцільно передбачати фінансування на основі комплексу заходів для територіальних громад, які потребують допомоги починаючи з співфінансування просторового планування територій, проєктування найбільш соціально важливих об'єктів та сприяння у їх спорудженні.	**1.20.2-16**
7. Однією з ключових проблем поточного часу є повна невідповідність потреб у обсягах фінансуванні комплексних планів територіальних громад відповідно до чинного законодавства та реальним можливостям виділення відповідних коштів з місцевих бюджетів більшості громад. Нестача коштів призводить до того, що неспроможні громади заганяються у глухий кут через те, що всі дозвільні процедури так чи інакше пов'язані з наявністю затвердженого комплексного плану. Для таких громад інвестиції повністю блокуються і замість сприяння розвитку неспроможних громад сучасне законодавство економічно знищує такі громади. Нещодавно набув чинності законопроєкт № 9549 щодо відтермінування відповідних норм.	**1.20.2-17**
Потребує врегулювання проблема фінансового моніторингу всіх етапів виділення та витрачання коштів з місцевих бюджетів. Так для прикладу, при проведенні конкурсу на розроблення комплексного плану органи місцевого самоврядування мають використовувати кошторисні норми та оголошувати відповідний розмір фінансування в умовах конкурсу. При проведенні учасники конкурсу часто необґрунтовано знижують вартість робіт іноді у 2 рази і за рахунок низької ціни стають переможцями. При цьому не здійснюється перевірка обґрунтованості зниження ціни.	**1.20.2-18**
Перевірка розрахунків на відповідність зниженої ціни обсягам сплати податків, оплати працівників не по мінімальній заробітній платі, а по рівню оплати працівників відповідної кваліфікації на основі аналізу пропозицій на ринку праці, перевірки обсягів витрат часу і використання обладнання, необхідного для виконання таких робіт не здійснюється.	**1.20.2-19**

8. Рівень застосування цифрових технологій у фінансовому забезпеченні слід охарактеризувати як недостатній. Відсутність цифрової платформи фінансового моніторингу (з умовною назвою є-ФінБуд) не дозволяє ефективно контролювати поточний стан розрахунків. Крім того, зараз через відсутність самої системи неможливо забезпечити її інтероперабельність з ЄДЕССБ, ProZorro, Є-data, Дія.Сіті та іншими подібними системами. Отже, об'єктивний фінансовий контроль недостатній або відсутній.	**1.20.2-20**
<u>1.20.3. Пропозиції щодо удосконалення фінансового забезпечення</u>	**1.20.3**
1. Збалансованість інтересів публічного сектору, бізнесу та фізичних осіб при фінансуванні планування та забудові територій ● переважання інтересів будь-якого з учасників процесу планування та забудови територій суттєво знижує сукупні можливості залучення і використання ресурсів, ефективність отриманих результатів; ● при одночасному залученні коштів з різних джерел мають бути передбачені умови справедливого розподілу вигоди, ризиків і відповідальності, в разі виникнення збитків винний має сплатити компенсацію іншим учасникам; ● при виникненні спорів для їх врегулювання перевага має надаватися механізмам досудового вирішення.	**1.20.3-1**
2. Публічне фінансування будівництва ● джерела фінансування: державний бюджет, місцеві бюджети, ДФРР, інфраструктурні субвенції мають використовуватися для досягнення максимального кінцевого результату; ● необхідно розробити механізми подолання проблеми фрагментарності та нестабільності бюджетного планування та фінансування; ● відповідальність за узгодження бюджетного фінансування з просторовими та генеральними планами, середньо- та довгострокових бюджетних програм покладається на органи місцевого самоврядування під контролем громадськості; ● слід запровадити обов'язкову прив'язку капітальних видатків до узгоджених містобудівних програм та проєктів.	**1.20.3-2**
3. Партнерство публічного і приватного сектору (ППП) ● слід переглянути наявну нормативну базу та її обмеження (закон про ППП) для врахування специфіки просторового планування та забудови територій; ● варто проаналізувати особливості фінансування ППП-проєктів у будівництві об'єктів інфраструктури; ● доцільно передбачити створення цільових фондів органів місцевого самоврядування, які можуть формуватися за рахунок встановленої норми відрахувань від вартості інвестиційного проєкту, коштів, що надходять при застосуванні компенсаторних механізмів, власних коштів місцевих бюджетів за певними цільовими програмами тощо; ● необхідно чітко визначити роль місцевої влади у залученні інвесторів через відкриті конкурси.	**1.20.3-3**
4. Контроль і аудит фінансування містобудівної діяльності	**1.20.3-4**

● слід виключити дублювання та правові лакуни у інституційній розмитості функцій контролю (Держаудитслужба, ДІАМ, Рахункова палата тощо); ● моніторинг відповідності фактичних витрат затвердженим бюджетам та проєктним рішенням має здійснюватися на регулярній основі за встановленими правилами; ● обов'язкове запровадження системи фінансового моніторингу на етапах проєктування, погодження, реалізації (будівництва), здачі в експлуатацію; ● доцільно створити публічний реєстр звітності по фінансуванню проєктів просторового планування і забудови територій.	
5. Фінансові ризики та гарантійні механізми ● має бути створена система вирішення проблем, пов'язаних з банкрутством девелоперів, відмовою від зобов'язань; ● підтвердження не менше як 70% наявної спроможності забудовника фінансового забезпечення будівництва до отримання дозволу на виконання робіт (власні кошти, кредитні за гарантійними листами банків, розміщений підтверджений випуск акцій та інших цінних паперів, дозволених законодавством); ● має бути створена система ефективних механізмів фінансового захисту кінцевих споживачів (покупців житла, громади, юридичних осіб) шляхом створення обов'язкових страхових фондів при будівництві житла, страхування відповідальності замовника; ● законодавче запровадження механізмів завершення проєктів у разі припинення фінансування (фонд завершення будівництва); ● разом з тим органи влади не повинні втручатися у відносини приватного сектору: визначення замовника, девелопера, інвестора має відбуватися без жодного втручання; ● слабка перевірка фінансової спроможності, відсутність мінімальних вимог до фінансової надійності мають бути замінені недискримінаційними та прозорими механізмами контролю за фінансовою спроможністю через систему підтверджених джерел фінансування (банківські гарантії, поруки, фінансові звіти); ● затримка оплати виконавцю робіт за етапи виконаних робіт не повинна перевищувати термін сплати обов'язкових податків і платежів; ● доцільно запровадити механізми аудиту джерел і обсягів фінансування (фінансовий паспорт проєкту).	**1.20.3-5**
6. Прозорість та цифровізація фінансових потоків ● слід створити доступну систему для відстеження руху коштів по проєктах просторового планування та забудови територій на основі впровадження цифрової платформи фінансового моніторингу (є-ФінБуд); ● доцільно розглянути питання проведення експертизи вартості документації наведеній при оголошенні конкурсу і порівняти її з результатами конкурсу на предмет атипових відхилень та дослідження причин відхилень; ● слід за досвідом європейських країн забезпечити прив'язку платежів до етапів реалізації проєкту;	**1.20.3-6**

● доцільно передбачити інтеграцію є-ФінБуду з існуючими цифровими реєстрами (ProZorro, Є-data, Дія.Сіті тощо).	
7. Спеціальні механізми для особливих територій ● слід забезпечити комплексний порядок фінансування для територій з особливим статусом (прифронтові, відновлення після руйнування, природних катастроф тощо); ● необхідно передбачити пріоритетне фінансування об'єктів критичної інфраструктури; ● розробити додаткові гарантії для інвесторів у зонах ризику.	**1.20.3-7**
8. Відповідальність і санкції ● слід чітко визначити відповідальність за порушення фінансової дисципліни (недотримання зобов'язань щодо обсягів, строків, порядку фінансування тощо); ● санкції за нецільове використання коштів мають розповсюджуватися як на конкретних осіб так і на організації; ● механізми зупинення чи коригування проєкту при виявленні суттєвих фінансових порушень не повинні шкодити інтересам інших учасників розроблення і реалізації проєктів просторового планування і забудови територій.	**1.20.3-8**
<u>1.20.4. Потреба у бюджетному фінансуванні</u>	**1.20.4.**
Додаткові витрати Державного бюджету можуть виникнути за рахунок впровадження при створенні цифрової платформи моніторингу фінансових потоків (є-ФінБуд).	**1.20.4-1**
Інші витрати можуть бути здійснені центральними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування за рахунок поточних видатків відповідних бюджетів у межах існуючих або спеціально адаптованих бюджетних програм.	**1.20.4-2**

1.21. АВТОРСЬКЕ ПРАВО В СФЕРІ АРХІТЕКТУРИ

1.21. АВТОРСЬКЕ ПРАВО В СФЕРІ АРХІТЕКТУРИ	**1.21**
Захист прав інтелектуальної власності — важливий економічний інструмент науково-технічного прогресу та підвищення якості проєктування в сфері архітектури і просторового планування. Авторське право є ключовим інститутом права інтелектуальної власності і визначене в статті 54 Конституції України. Для реалізації принципу, виробленому на конференції в Лугано "відбудова краще, ніж було", питання підвищення якості проєктування об'єктів архітектурної діяльності є вкрай актуальним.	**1.21.1**
Авторське право в сфері архітектури регулюється: ***міжнародними конвенціями:*** Всесвітня конвенція про авторське право 1952 року підписана Україною 23.12.1993 р., набрала чинності 17.01.2994 р.; Бернська конвенція про охорону літературних і художніх творів підписана Україною 24.07.1971 р., набрала чинності 25.10.1995 р. ***Європейською директивою:*** Директива Європейського Парламенту і Ради 2001/29/ЄС від 22 травня 2001 року про гармонізацію окремих аспектів авторського права і суміжних прав в інформаційному суспільстві. ***Міжнародними документами:*** Питання захисту творів в сфері архітектури і пов'язаних із ними робіт. Об'єднані нації, організація з питань освіти, науки і культури ЮНЕСКО Париж; Міжнародна організація з інтелектуальної власності ВІПО Женева; Комітет урядових експертів з робіт в сфері архітектури; Угода Міжнародної спілки архітекторів за рекомендованими міжнародними стандартами професіоналізму в архітектурній практиці. ***Законами України:*** Конституція України, Цивільний кодекс України, Кримінальний кодекс України, Закон України «Про авторське право і суміжні права», Закон України «Про архітектурну діяльність», Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закон України «Про будівельні норми», Закон України «Про ефективне управління майновими правами правовласників у сфері авторського права і (або) суміжних прав». ***Підзаконними актами:*** Постанова Кабінету Міністрів України від 3 жовтня 2007 р. № 1185 "Про затвердження Національного стандарту № 4 "Оцінка майнових прав інтелектуальної власності"; Постанова Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2023 р. № 1066 "Про затвердження Порядку захисту особистих немайнових прав автора, твір якого став суспільним надбанням, у разі відсутності спадкоємців"; Постанова Кабінету Міністрів України від 18.01.2003 року № 72 "Про затвердження мінімальних ставок винагороди (роялті) за використання об'єктів авторського права і суміжних прав"; Постанова Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 року №1756 «Про державну реєстрацію авторського права і договорів, які стосуються права автора на твір»; Постанова Кабінету Міністрів України «Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури» від 11.07.2007 року № 903.	**1.21.1-1**
1.21.1-2 Проблематика	**1.21.1-2**
Попри набуття чинності нової редакції Закону України "Про авторське право і суміжні права" 01.12.2022 року № 2811-IX регулювання питань авторського права в сфері архітектурної діяльності не змінилося. Чинний Закон України «Про авторське право і суміжні права» не враховує сучасні виклики в повній мірі та не забезпечує дотримання авторських прав авторів творів архітектори.	**1.21.1-3**
Існують розбіжності між положеннями Цивільного кодексу України, Закону України «Про авторське право і суміжні права» та Законом України «Про архітектурну діяльність» щодо творів, створених за замовленням.	**1.21.1-4**

Так, в частині четвертій статті 440 Цивільного кодексу України та статті 15 Закону України «Про авторське право і суміжні права» майнові права інтелектуальної власності на твір, створений за замовленням, переходять до замовника з моменту створення твору у повному складі, якщо інше не передбачено договором чи законом. Водночас, в статті 30 Закону України "Про архітектурну діяльність" майнові права на об'єкт архітектури як об'єкт авторського права, створений за замовленням, належать творцеві цього об'єкта або замовникові спільно, якщо інше не встановлено договором. При цьому Закон України «Про авторське право і суміжні права» встановлює, що майнові права інтелектуальної власності на твір образотворчого мистецтва, створений за замовленням (крім твору, спеціально створеного як елемент комп'ютерної програми), належать його автору, якщо інше не встановлено договором або законом.	
Відповідно до частини першої статті 2 Бернської конвенції про охорону літературних і художніх творів термін «Літературні і художні твори» охоплює всі твори у сфері літератури, науки і мистецтва, яким би способом і в якій би формі вони не були виражені, як-то:… малюнки, твори живопису, архітектури, скульптури, графіки і літографії; фотографічні твори, до яких прирівнюються твори, виражені способом, аналогічним фотографії; твори прикладного мистецтва; ілюстрації, географічні карти, плани, ескізи і пластичні твори, що відносяться до географії, топографії, архітектури або науки. Водночас, подібне положення міститься в Цивільному Кодексі України відповідно до якого об'єктами авторського права є твори, а саме: літературні та художні твори, зокрема:...; твори живопису, архітектури, скульптури та графіки;...ілюстрації, карти, плани, ескізи і пластичні твори, що стосуються географії, топографії, архітектури або науки;... Поряд з цим, Закон України «Про авторське право і суміжні права» у ст. 8 відносить до об'єктів авторського права у галузі архітектурної діяльності твори архітектури, містобудування і садово-паркового мистецтва, а також ілюстрації, карти, плани, креслення, ескізи, пластичні твори, що стосуються архітектури. Такий самий перелік об'єктів авторського права в галузі архітектури міститься у ст. 29 Закону України «Про архітектурну діяльність». Поряд з об'єктами авторського права у сфері архітектурної діяльності та містобудування Закон України «Про авторське право і суміжні права» також містить визначення «твір архітектури» — твір у галузі мистецтва спорудження будівель і ландшафтних утворень (креслення, ескізи, моделі, збудовані будівлі та споруди, парки, плани населених пунктів тощо). Ці норми, потребують узгодження.	**1.21.1-5**
Захист авторського права в рамках законодавства про архітектурну діяльність поширюється не на твори архітектури, а на об'єкти архітектури, про що зазначається в Розділі VI Закону України «Про архітектурну діяльність». Тобто існує дві категорії об'єктів що потребують захисту інструментом авторського права: твори архітектури та об'єкти архітектури. Це потребує узгодженості.	**1.21.1-6**
Відповідно до ст. 29 Закону України «Про архітектурну діяльність» «об'єктами авторського права в галузі архітектури» є «твори архітектури, містобудування і садово паркового мистецтва, а також плани, креслення, пластичні твори, ілюстрації, карти та ескізи, що стосуються архітектури». Однак, відповідно до ст. 1 Закону України «Про авторське право і суміжні права» «твір архітектури - твір у галузі мистецтва спорудження будівель і ландшафтних утворень (креслення, ескізи, моделі, збудовані будівлі та споруди, парки, плани населених пунктів тощо)». Тобто, в Законі України «Про архітектурну діяльність» існують не тільки твори архітектури, а і твори містобудування, твори садово-паркового мистецтва. Норми законодавства є суперечливими.	**1.21.1-7**

Це свідчить про необхідність пошуку оптимального змістовного наповнення та оптимальної правової конструкції категорії «твір архітектури».	**1.21.1-8**
В Законі України “Про архітектурну діяльність” немає положення про те, що договір на розробку проєктної документації на будівництво відповідно до положень статтей 887 - 891 Цивільного кодексу України відноситься до договорів підряду із спеціальною ліцензією на використання твору. Натомість, існує визначення режиму майнових авторських прав для договорів замовлення, які за своєю природою притаманні замовленню творів образотворчого мистецтва (скульптура, живопис) та літературних творів. Адже істотною умовою договорів замовлення є одноосібне виконання твору, що у випадку творів архітектури майже не зустрічається. Це призводить до різного трактування та використання режиму майнових авторських прав не на користь авторів. Адже, в частині 4 статті 15 Закону України “Про авторське право і суміжні права” вказано, що замовник має право вносити зміни до твору, створеного за замовленням, супроводжувати його ілюстраціями, передмовами, післямовами тощо, якщо інше не передбачено договором замовлення. При цьому в статті 30 Закону України “Про архітектурну діяльність” автор проєкту твору архітектури, містобудування, садово-паркового мистецтва має виключне право на участь у подальшій його реалізації, якщо інше не передбачено умовами договору із замовником або юридичною чи фізичною особою, де або в якої він працює, а також на внесення змін до незавершеного будівництвом чи збудованого твору архітектури, містобудування, садово-паркового мистецтва у разі зміни його функціонального призначення чи реконструкції.	**1.21.1-9**
Існують розбіжності у визначенні майнових авторських прав на службовий твір. Так, Цивільним кодексом України (частина 3 статті 440) визначено, що майнові права інтелектуальної власності на твір, створений у зв’язку з виконанням трудового договору (контракту), переходять до юридичної або фізичної особи, де або у якої працює автор, з моменту створення службового твору у повному складі, якщо інше не передбачено договором чи законом. В частині 2 статті 14 Закону України «Про авторське право і суміжні права» визначено, що майнові права на службовий твір переходять до роботодавця з моменту створення службового твору у повному складі, якщо інше не передбачено цим Законом, трудовим договором (контрактом) або іншим договором щодо майнових прав на службовий твір, укладеним між працівником (автором) і роботодавцем. В той же час в статті 30 Закону України «Про архітектурну діяльність» майнові права на об'єкт архітектури як об'єкт авторського права, створений у зв'язку з виконанням трудового договору, належать працівникові, який створив цей об'єкт, та юридичній або фізичній особі, де або в якої він працює, спільно, якщо інше не встановлено договором. Також законом не визначено, кому належать майнові права у випадку створення твору архітектури (проєкту) до його втілення в об’єкт архітектури.	**1.21.1-10**
Аналіз норм спеціального законодавства у сфері архітектури та просторового планування та авторських прав на твори архітектури дозволяє дійти висновку про наявність лише таких майнових прав як: 1) право на отримання винагороди; 2) право на участь у подальшій реалізації проєкту; 3) права на внесення змін до твору архітектури. Натомість, в спеціальному законодавстві відсутні: право на використання; право надання дозволу на використання твору архітектури третім особам та права перешкоджання неправомірному використанню твору.	**1.21.1-11**
Щодо розподілу майнових авторських прав між замовником і автором «спільно» невизначені випадки, коли автором створено твір архітектури внаслідок	**1.21.1-12**

самостійної ініціативної діяльності. Відповідно, він набуває весь комплекс майнових прав без відповідного їх договірного закріплення.	
Зазначена проблематика вимагає внесення змін до законодавства з метою удосконалення цивільно правового регулювання авторського права на твори архітектури.	**1.21.1-13**
Необхідно чітко визначити комплекс майнових та немайнових прав авторів творів архітектури, адже це пов'язане з реалізацією творчого потенціалу автора, а також реалізацією економічних прав суб'єктів такого права чи самого автора.	**1.21.1-14**
Поняття «твір містобудування», який використовується в Законі України «Про архітектурну діяльність» не розкрито, по суті твір містобудування — площа, вулиця, комплекс (ансамбль) будівель і споруд складається з творів архітектури.	**1.21.1-15**
1.21.2. Пропозиції Справедливе врегулювання питання авторського права в сфері архітектури потребує орієнтації на кращі практики розвинених країн, приведення українського законодавства у відповідність acquis ЄС. Необхідне виділення правових норм стосовно творів архітектури у самостійний цивільно-правовий субінститут – субінститут авторського права на твори архітектури, оскільки нерозривний зв'язок матеріальної та духовної складових у соціальному змісті архітектурної діяльності потребує особливих правових конструкцій відповідних норм. Такі норми субінституту авторського права на твори архітектури мають регулюватися Законом України «Про авторське право та суміжні права».	**1.21.2**
На рівні закону слід урахувати особливості регулювання питання передачі прав на використання архітектурних рішень проєктної документації, як об'єкту авторських прав, що з огляду на багатостадійний процес його створення, не може повноцінно врегульовуватись поточними положеннями статті 15 Закону України "Про авторське право і суміжні права".	**1.21.2-1**
Слід передбачити, що замовник твору архітектури набуває право на використання твору архітектури шляхом його відтворення (у вигляді здійснення будівництва), при цьому майнові права належать автору твору архітектури, крім випадків, якщо інше визначено у договорі. Зазначені майнові права на твір архітектури не впливають на право власності на об'єкт архітектури, водночас подальша його зміна, яка передбачає втручання в архітектурне рішення, має здійснюватися з дозволу автора твору архітектури.	**1.21.2-2**
В Кодексі: Включити статтю про застосування авторського права в архітектурі, зазначивши, що питання авторського права регулюються Цивільним кодексом України, Законом України «Про авторське право і суміжні права».	**1.21.2-3**
В Прикінцевих положеннях Кодексу внести зміни до Закону України «Про авторське право та суміжні права»:	**1.21.2-4**
Узгодити норми законодавства, що регулюють розподіл авторських майнових прав на твір архітектури (між Законом України «Про архітектурну діяльність» (стаття 30) та Цивільним кодексом України (стаття 440), визначивши, що майнове авторське право належить автору твору архітектури, якщо інше не визначено договором, а замовник отримує ліцензію на використання твору архітектури шляхом його відтворення у вигляді будівлі. Майнове авторське право належить його авторові допоки він не передасть таке право іншій особі.	**1.21.2-5**
Дати чітке визначення терміну «твір архітектури». Узгодити терміни Закону України "Про авторське право і суміжні права" із законодавством у сфері архітектури та просторового планування. Привести у відповідність поняття: «твір архітектури», «твір містобудування», «твір у галузі реставрації».	**1.21.2-6**

Визначити перелік майнових прав автора твору архітектури, з чітким визначенням спеціальних способів виключного права на використання твору.	**1.21.2-7**
Способом використання твору архітектури шляхом його відтворення є такі дії: будівництво такої самої будівлі на основі креслень, що є відтворенням; будівництво такої самої будівлі на основі моделі; копіювання та тиражування твору у формі креслень; повторне використання креслень для будівництва об'єкту у формі будівлі (повторне відтворення); публікація твору архітектури; внесення змін до твору архітектури.	**1.21.2-8**
Способом використання твору архітектури є такі дії: внесення змін до твору архітектури в частині архітектурного рішення під час шляхом ремонту, капітального ремонту, реконструкції, реставрації твору архітектури; створення креслень або моделі на основі збудованої будівлі; будівництво будівлі через копіювання іншої будівлі; публікація твору архітектури.	**1.21.2-9**
Визначити виключні майнові права автора твору архітектури: право на внесення змін до незавершеного будівництвом об'єкту архітектури через коригування та внесення змін до архітектурного рішення у складі проєктної документації чи збудованого твору архітектури у разі зміни його функціонального призначення чи реконструкції, ремонті, капітальному ремонті, реставрації, експлуатації тощо на підставі договору; право на участь у реалізації твору архітектури на всіх стадіях проєктування до завершення відтворення у вигляді будівлі чи споруди, об'єктів містобудування, садово-паркового мистецтва, рукотворних ландшафтних утворень; право на здійснення авторського нагляду (нагляду за відповідністю процесу будівництва, архітектурному рішенню автором (співавтором) якого є особа); право на винагороду за використання твору архітектури відповідно до чинного законодавства чи умов договору; право на оприлюднення твору архітектури через право участі у процедурі введення в експлуатацію.	**1.21.2-10**
Визначити право автора вимагати не визначати його ім'я у випадках спотворення твору архітектури в процесі будівництва, ремонту, реконструкції, експлуатації тощо.	**1.21.2-11**
Визначити, що після затвердження документації з просторового планування майнове авторське право переходить замовнику такої документації на безкоштовній основі. Немайнове авторське право зберігається за автором (-ами). Ввести поняття "твір у галузі планування територій".	**1.21.2-12**
Встановити, що предметом захисту авторського права для творів архітектури є архітектурні рішення, які включають: плани, розрізи, фасади, об'ємно-просторову композицію, інтер'єри, частини архітектурних рішень (деталі).	**1.21.2-13**
Встановити, що відтворення твору архітектури у вигляді макету або рельєфного зображення для цілей інформування осіб з обмеженими фізичними можливостями не потребує ліцензії на використання твору та виплати справедливої винагороди автору за використання такого твору.	**1.21.2-14**
В Прикінцевих положеннях Кодексу внести зміни до Закону України «Про архітектурну діяльність», виключивши норми, що регулюють питання авторського права, а також:	**1.21.2-15**
Узгодити положення законодавства у сфері архітектури та просторового планування (статей абзацу 2 та абзаців 6, 7 статті 30 Закону України "Про архітектурну діяльність") в частині надання права на використання твору архітектури (ліцензії) замовником.	**1.21.2-16**

Визначити істотні умови ліцензійного договору (ліцензії) щодо творів архітектури: строк дії договору, на який надається ліцензія (не більше строку чинності виключного майнового права на твір архітектури); територія, на яку розповсюджується ліцензія; спосіб використання твору архітектури; оплата за ліцензію, якщо інше не визначене договором; умови здійснення авторського нагляду; недопущення відхилення від проєкту під час будівництва; інші умови.	**1.21.2-17**
Визначити процедуру отримання згоди автора на внесення змін до твору архітектури, встановити випадки, коли зміни до твору архітектури можуть вноситися без згоди автора (технічна необхідність, суспільні інтереси).	**1.21.2-18**
Визначити, що архітектурні рішення мають використовуватися виключно для цілей, які були вказані при замовленні проєктної документації (наприклад, для оцінки інвестиційних намірів на етапі передпроєктних пропозицій тощо). Використання попередніх стадій проєктування для подальших стадій проєктування з іншими цілями (наприклад, проєктування будівлі для будівництва) без згоди автора вважається порушенням авторських прав і потребує відшкодування.	**1.21.2-19**
Встановити, що, вартість ліцензії при порушенні обов'язку замовника, визначеного договірними зобов'язаннями щодо оплати за роботу автора твору архітектори дорівнюватиме вартості розробки самого проєкту (з урахуванням того, що підготовка креслень зазвичай передбачає будівництво певного об'єкта, є трудомістким процесом, і реалізація проєкту твору архітектури за Законом України «Про архітектурну діяльність» передбачена одноразово).	**1.21.2-20**
Закріпити більш дієвий захист майнових авторських прав автора при здійсненні авторського нагляду, зокрема, що встановлення факту порушення суб'єктами архітектурної діяльності архітектурних рішень в процесі його втілення у вигляді об'єкта архітектури, породжує юридичні наслідки, які є підставами для зменшення або уникнення автором твору архітектури відповідальності.	**1.21.2-21**
Автор твору архітектури може уповноважити іншого архітектора на проведення авторського нагляду при реалізації твору архітектури у вигляді об'єкта архітектури у випадку неможливості здійснення авторського нагляду особисто.	**1.21.2-22**
Окремим законом внести зміни до статті 1111 Цивільного кодексу України, визначивши, що затверджувати типові ліцензійні договори можуть в тому числі саморегулівні організації.	**1.21.2-23**
Окремим законом внести зміни до Закону України «Про публічні закупівлі», визначивши випадки застосування переговорної процедури з метою захисту прав інтелектуальної власності при замовленні проєктної та науково-проєктної документації. Визначити, що продовження роботи архітектора над твором архітектури є підставою для захисту прав інтелектуальної власності і застосування переговорної процедури.	**1.21.2-24**
В підзаконних актах: Кабінету Міністрів України спільно із творчими професійними організаціями в сфері архітектури встановити мінімальний розмір справедливої авторської винагороди в розмірі вартості проєктних робіт відповідної стадії за аналогією з розвиненими країнами світу.	**1.21.2-25**
Творчим професійним організаціям, саморегулівним організаціям в сфері архітектури розробити і затвердити типовий ліцензійний договір на використання твору архітектури.	**1.21.2-26**
Кабінету Міністрів України в Порядку атестації відповідальних виконавців послуг (робіт), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури передбачити обов'язковий курс навчання з охорони прав інтелектуальної власності.	**1.21.2-27**

Вдосконалити методику проведення судової експертизи з питань вирішення окремих питань в судовому порядку шляхом захисту авторського права на твори архітектури.	**1.21.2-28**
В ДБН, що регламентують склад та зміст проєктної, науково-проєктної, містобудівної документації встановити вимогу до складу і змісту проєктної документації щодо наявності переліку авторів об'єкту інтелектуальної власності із зазначенням відсотків участі, що є невід'ємною частиною проєктної документації.	**1.21.2-29**
Методичні рекомендації: Міністерству економіки України спільно із Національним органом інтелектуальної власності та творчими професійними організаціями в сфері архітектури розробити методичні рекомендації стосовно застосування права на «свободу панорами» із роз'ясненнями щодо комерційного використання творів архітектури на фото, у кіновиробництві, листівках, сувенірах, тощо та інші рекомендації, які стосуються творів архітектури.	**1.21.2-30**
Запропонувати юридичним факультетам вищих навчальних закладів сформувати освітні напрямки зі спеціалізації юристів у галузі інтелектуальної власності в архітектурі.	**1.21.2-31**
1.21.3. Очікувані результати: Реалізації пропозицій законодавчого врегулювання авторського права в сфері архітектури дозволить:	**1.21.3**
Усунути протиріччя неточності в законодавстві України, зокрема між Цивільним кодексом України, Законом України "Про авторське право і суміжні права" та Законом України "Про архітектурну діяльність".	**1.21.3-1**
Привести українське законодавство в сфері захисту авторського права до кращих практик розвинених країн світу та Директиви Європейського Парламенту і Ради 2001/29/ЄС від 22 травня 2001 року «Про гармонізацію окремих аспектів авторського права і суміжних прав в інформаційному суспільстві».	**1.21.3-2**
Чітко визначити обсяг майнових та немайнових прав авторів в сфері архітектури та просторового планування.	**1.21.3-3**
Визначити правовий механізм здійснення авторського нагляду при реалізації твору архітектури як використання власного майнового авторського права архітектора.	**1.21.3-4**
Покращити захист прав інтелектуальної власності, що стосується творів архітектури в процедурах публічних закупівель.	**1.21.3-5**
Уточнити права саморегулівних організацій в сфері архітектурної діяльності щодо питань авторського права в сфері архітектури.	**1.21.3-6**
Реалізувати дієвий механізм захисту авторських прав в сфері архітектури та просторового планування.	**1.21.3-7**

1.22. ТРАНСПОРТ

1.22. ТРАНСПОРТ	**1.22.**
1.22.1 Принципи та цілі транспортної політики	**1.22.1**
Транспортна система є ключовим чинником просторового розвитку, що забезпечує мобільність населення, економічну активність, доступ до послуг та територіальну згуртованість. Формування узгодженої транспортної політики є важливою складовою державного управління розвитком територій, особливо в умовах відбудови інфраструктури, адаптації до кліматичних викликів та європейської інтеграції.	**1.22.1-1**
Відповідно до положень Закону України «Про транспорт», держава формує єдину політику в транспортній сфері з урахуванням принципів ефективності, безпеки, сталості та доступності. Додаткове регулювання здійснюється через галузеві акти: Закони України «Про автомобільний транспорт», «Про міський електричний транспорт», «Про залізничний транспорт», Повітряний кодекс України, Кодекс торговельного мореплавства. Стратегічні орієнтири визначено Національною транспортною стратегією України до 2030 року, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 30 грудня 2024 року № 1550.	**1.22.1-2**
На сьогодні транспортна політика України залишається фрагментарною. Вона базується переважно на галузевих підходах, що не узгоджуються між собою ні інституційно, ні просторово. Відсутній єдиний підхід до планування транспортної інфраструктури в межах територій громад, агломерацій та регіонів. Містобудівна документація часто не охоплює транспортну логіку, не враховує екологічні аспекти, потреби маломобільних груп населення, зміни клімату та наслідки війни. Транспортна система переважно зосереджена на автомобілецентричній моделі, що посилює соціально-просторову нерівність і знижує якість міського середовища.	**1.22.1-3**
У процесі фахових обговорень, зокрема в підгрупі Г-21, визначено необхідність переосмислення засад транспортної політики через інтеграцію з містобудівним плануванням. Запропоновано впровадження піраміди мобільності з пріоритетом пішоходів і екологічно чистих видів транспорту, розвиток громадського транспорту та електромобільності, адаптацію інфраструктури до кліматичних викликів і забезпечення універсального доступу для всіх користувачів. Обговорено запровадження планів сталої міської/сільської/селищної мобільності (SUMP) (далі — план сталої мобільності) як практичного інструменту інтегрованого планування. Значна увага приділена цифровій трансформації транспортної системи, зокрема використанню відкритих даних, комп'ютерного транспортного моделювання, ГІС-рішень, моделюванню руху та узгодженню з містобудівним кадастром.	**1.22.1-4**
У європейських країнах транспортна політика є системною частиною просторового планування. Документи на кшталт планів сталої міської мобільності є обов'язковими в багатьох містах ЄС. У практиці Німеччини, Франції та Нідерландів застосовується модель піраміди мобільності, а також чітке зонування на зони з низьким рівнем викидів. Транспортні потоки плануються через комп'ютерні транспортні моделі, а рівень доступності інфраструктури регулюється згідно з принципами універсального дизайну. Системи інтегруються у європейську мережу TEN-T, що забезпечує узгодженість на транскордонному рівні.	**1.22.1-5**
У тексті Кодексу доцільно закріпити перелік базових принципів транспортної політики, обов'язкових до врахування під час розроблення державної, регіональної та місцевої містобудівної документації. До них належать: сталий розвиток, низьковуглецевість, інклюзивність, інтеграція транспортних мереж, пріоритетність мобільності пішоходів, велосипедистів і громадського транспорту відповідно до принципу піраміди мобільності, розвиток пішохідної і велосипедної мобільності,	**1.22.1-6**

територіальна рівність. Слід передбачити впровадження планів сталої мобільності (SUMP) як обов'язкового елементу місцевого планування у містах із чисельністю населення понад 30 000 осіб або з підвищеним транспортним навантаженням. Крім того, має бути забезпечене нормативне регулювання цифрового планування транспортної інфраструктури з використанням відкритих даних, геоінформаційних систем та інструментів комп'ютерного транспортного моделювання.	
Для реалізації зазначених принципів доцільно передбачити зміни до Закону України «Про транспорт» та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зокрема: визнання Плану сталої міської мобільності як виду стратегічної документації, запровадження обов'язкового врахування пріоритетів піраміди мобільності під час затвердження містобудівних документів і проєктів, а також цифрової інтеграції транспортних рішень у геоінформаційні системи.	**1.22.1-7**
Запропоновані принципи є сумісними з положеннями Угоди про асоціацію між Україною та ЄС, зокрема щодо гармонізації з транспортною політикою Європейського Союзу в частині TEN-T, кліматичної нейтральності та стратегії сталої мобільності.	**1.22.1-8**
Реалізація зазначених принципів і положень забезпечить інтеграцію транспортного і містобудівного планування в єдину систему стратегічного розвитку територій. Це дозволить сформувати ефективне, екологічно безпечне, інклюзивне транспортне середовище, сприятиме зменшенню соціальних та екологічних ризиків, раціональному використанню ресурсів і справедливому розподілу інвестицій.	**1.22.1-9**
Такий підхід відповідатиме сучасним європейським стандартам і сприятиме поступовому досягненню цілей Європейського зеленого курсу.	**1.22.1-10**
1.22.2 Інституційна система управління транспортом	**1.22.2**
Сфера транспорту в Україні є однією з найбільш уразливих у період збройної агресії, водночас — ключовою для забезпечення обороноздатності, гуманітарної логістики, економічної стійкості та повоєнного відновлення. Управління транспортною системою має багаторівневий характер, охоплюючи державний, регіональний та місцевий рівні, а також включаючи міжсекторальну координацію з питань просторового планування, безпеки, екології та цифровізації. Необхідність реформування інституційної структури транспорту зумовлена складністю повноважень, відсутністю горизонтального узгодження та фрагментацією технічної політики всередині центрального органу виконавчої влади.	**1.22.2-1**
Нормативну основу інституційної системи складають Закон України «Про транспорт», Бюджетний кодекс України, Закон України «Про місцеве самоврядування», Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» та профільні закони для окремих видів транспорту. Організаційна структура сфери транспорту базується на діяльності Міністерства розвитку громад, територій України як головного органу виконавчої влади, відповідального за формування та реалізацію державної політики у сфері транспорту. Йому підпорядковуються або координуються з ним спеціалізовані державні служби та підприємства — зокрема Укравтодор, Укрзалізниця, Державіаслужба, Морська адміністрація — які розробляють галузеві політики, технічні вимоги та цільові програми. Разом із тим, незважаючи на формальну централізацію, галузеві підрозділи діють переважно автономно. Вони формують окремі схеми розвитку, застосовують різні підходи до просторового моделювання, інтерпретують технічні норми без уніфікованих стандартів обміну геоданими, що унеможливлює їх інтеграцію до містобудівної документації. Відсутність спільної методології, зокрема щодо форматів транспортного шару, класифікації інфраструктури та форм подання вихідних даних,	**1.22.2-2**

призводить до фрагментації між секторами транспорту, а також між транспортним і містобудівним плануванням.	
Фахове середовище підкреслює необхідність встановлення процедурної обов'язковості для всіх підрозділів центрального органу виконавчої влади, які відповідають за транспортні системи, брати участь у розробленні Генеральної схеми планування території України та містобудівної документації державного і регіонального рівнів. Це передбачає надання просторових вихідних даних, пропозицій щодо розвитку відповідних напрямів транспорту, а також узгодження схем із єдиним технічним форматом транспортного шару Містобудівного кадастру. Також потребує унормування координація між транспортними підрозділами та тими, що відповідають за цифрову трансформацію, екологію, цивільний захист і соціальні послуги, з метою унеможливлення конфліктів рішень у документах різного профілю.	**1.22.2-3**
У країнах Європейського Союзу діє модель інституційної інтеграції транспортного та просторового планування через обов'язкову участь профільних відомств у формуванні стратегій розвитку території, стандартизацію технічних вимог і відкриті геопортали. Наприклад, у Польщі інституції, відповідальні за залізничний та автомобільний транспорт, є учасниками розробки національної концепції просторового розвитку. У Німеччині передбачено погодження галузевих схем транспорту з федеральною та регіональною планувальною документацією. У Франції профільні транспортні агентства включені до складу дорадчих органів, які супроводжують ухвалення територіальних схем.	**1.22.2-4**
З огляду на це, до Кодексу доцільно включити положення, що регламентують інституційну взаємодію між транспортними та містобудівними структурами на всіх рівнях. Зокрема, має бути визначено, що всі галузеві транспортні схеми з просторовою прив'язкою підлягають погодженню з Генеральною схемою планування території України та відповідною містобудівною документацією. Повноваження та обов'язки профільних підрозділів мають передбачати: обов'язкове надання цифрових вихідних даних для містобудівного кадастру, застосування єдиної класифікації інфраструктури та узгоджених технічних форматів, а також участь у консультаційних процедурах і міжвідомчій координації при формуванні просторових рішень Генеральної схеми України та іншого рівня містобудівної документації.	**1.22.2-5**
Окремий транспортний шар у складі Державного Містобудівного кадастру має бути нормативно передбачений незалежно від етапу погодження галузевих схем. До цього шару мають вноситися просторові дані, що дозволяють забезпечити їхню технічну доступність і використання. Цей шар має бути доступним для розробників містобудівної документації та транспортних схем регіонального і місцевого рівнів, які застосовують його як обов'язкові вихідні дані при розробленні таких документів, як регіональні схеми планування, комплексні плани просторового розвитку територіальних громад, генеральні плани населених пунктів та інша документація нижчих рівнів. Це забезпечує послідовність і технічну сумісність рішень у межах єдиної системи просторового планування.	**1.22.2-6**
Упровадження чіткої інституційної моделі дозволить забезпечити узгодженість транспортного та містобудівного планування, уникнути фрагментації, підвищити прозорість процесів прийняття рішень, ефективність використання ресурсів і відповідальність за якість просторового розвитку.	**1.22.2-7**
1.22.3 Система планування транспорту	**1.22.3**
Система планування транспорту є ключовим елементом просторового розвитку, оскільки забезпечує зв'язність територій, функціонування транспорту загального користування (так званого "громадського транспорту"), доступ до об'єктів інфраструктури, а також екологічну та соціальну сталість середовища. Потреба в	**1.22.3-1**

переосмисленні цієї сфери в Україні зумовлена як воєнними викликами, так і стратегічними цілями відбудови, євроінтеграції та адаптації до зміни клімату.	
Транспортне планування в Україні регламентується Законом України «Про транспорт», Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», а також будівельними нормами, зокрема ДБН Б.2.2-12:2019 і ДБН В.2.3-5:2018. Водночас у чинному законодавстві не визначено статус транспортної схеми або плану мобільності як виду містобудівної документації, а також не встановлено порядку їх розроблення, погодження та оновлення, що ускладнює їх інтеграцію в систему просторового планування. На практиці транспортна логіка залишається другорядною у процесі підготовки містобудівної документації.	**1.22.3-2**
В існуючих документах передбачено лише окремі розділи, присвячені транспорту, які не є повноцінними комп'ютерними транспортними моделями, не містять сценарних розрахунків, не враховують динаміку навантажень і не ґрунтуються на вихідних транспортних даних. У результаті містобудівна документація місцевого рівня, зокрема комплексні плани просторового розвитку територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій, як правило, формується без попереднього комп'ютерного транспортного моделювання. Це призводить до перевантаження мереж, нераціонального розміщення інфраструктури, порушення пішохідної доступності та необґрунтованого зонування.	**1.22.3-3**
У межах публічних обговорень підгрупи Г-21 експерти наголосили на необхідності впровадження обов'язкового комп'ютерного транспортного моделювання для будь-якої містобудівної документації місцевого рівня, як на рівні стратегічного планування (комплексні плани просторового розвитку територіальних громад, генеральні плани населених пунктів тощо), так і локальному рівні (детальні плани територій, розробка схем організації дорожнього руху тощо). Комп'ютерне транспортне моделювання має здійснюватись із використанням спеціалізованого програмного забезпечення (VISUM, PTV, ArcGIS тощо), а результати — включатись до Містобудівного кадастру як окремий транспортний шар. Саме на цій основі мають ухвалюватись рішення щодо щільності забудови, вузлів пересадки, режимів руху та мереж громадських просторів.	**1.22.3-4**
У зв'язку з цим, у Кодексі доцільно прямо визначити, що комп'ютерна транспортна модель є обов'язковою складовою документації місцевого рівня, а план сталої мобільності — визнаним видом стратегічної документації, обов'язковим у містах з населенням понад 30 000 осіб або з підвищеним транспортним навантаженням. Такий план є підставою для реалізації проєктів інфраструктури за кошти державного або місцевого бюджету.	**1.22.3-5**
У країнах Європейського Союзу, зокрема Німеччині, Франції, Нідерландах і Чехії, плани сталої міської мобільності (SUMP) мають статус стратегічної або містобудівної документації. Їх узгодженість із генеральними планами є обов'язковою. У багатьох випадках SUMP затверджуються *раніше або паралельно*, і без них неможливо реалізовувати просторові рішення (містобудівну документацію). Комп'ютерні транспортні моделі інтегруються до цифрових кадастрів, є доступними громадськості і обов'язковими для проєктувальників.	**1.22.3-6**
У Кодексі доцільно закласти правову модель, за якою комп'ютерне транспортне моделювання є обов'язковим попереднім етапом при розробленні містобудівної документації місцевого рівня — зокрема комплексних планів просторового розвитку, генеральних планів, детальних планів територій. Результати комп'ютерного моделювання мають вноситись до окремого транспортного шару, який включається до Державного Містобудівного кадастру. Цей шар має бути нормативно передбачений, мати єдиний технічний формат, бути доступним для розробників містобудівної	**1.22.3-7**

документації і застосовуватись як обов'язкові вихідні дані для регіональних схем, комплексних планів, генпланів та інших документів нижчого рівня.	
На основі затвердженої містобудівної документації має розроблятись транспортна схема або план сталої мобільності як окремий вид документації, що деталізує маршрути, режими руху, вузли, етапність реалізації та джерела фінансування. Це дозволить сформувати узгоджену систему планування, в якій просторове зонування, мобільність і транспортна інфраструктура функціонують як єдине ціле. Така система забезпечить ефективне використання територій, зменшення екологічного навантаження, адаптацію до кліматичних викликів, прозорість процесів і доступ громадян до рішень, що впливають на їхнє повсякденне життя.	**1.22.3-8**
1.22.4 Типи та ієрархія транспортної документації	**1.22.4**
Формування узгодженої транспортної політики неможливе без чіткої системи типів та ієрархії транспортної документації, яка забезпечує взаємозв'язок між рішеннями на різних рівнях управління, їх відповідність просторовій логіці та технічну сумісність у межах єдиної системи планування. В Україні досі не існує нормативного визначення ієрархії транспортної документації, що призводить до фрагментації, дублювання функцій та ухвалення неузгоджених рішень.	**1.22.4-1**
Чинне законодавство не встановлює поняття транспортної документації як нормативно визнаного об'єкта планування. У Законі України «Про транспорт» відсутня класифікація документів або їх розмежування за рівнями. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» не передбачає транспортних документів у складі містобудівного регулювання. Вимоги до транспортних розділів містобудівної документації, визначені у ДБН Б.1.1-13:2021, мають загальний характер і не охоплюють питання узгодженості з іншими документами або необхідності комп'ютерного транспортного моделювання.	**1.22.4-2**
На практиці різні типи транспортної документації — комп'ютерні транспортні моделі, схеми маршрутів, плани сталої мобільності, інженерні проєкти — створюються розрізнено, без єдиної логіки підпорядкування. У багатьох громадах відсутні плани мобільності або хоча б комп'ютерна транспортна модель, що унеможливлює обґрунтоване планування і призводить до технократичного підходу. З іншого боку, проєкти реконструкції вулиць або інженерні рішення реалізуються без перевірки на відповідність генеральному плану або іншим документам просторового розвитку, не інтегруються до цифрових кадастрів і не відображають логіки мобільності громади.	**1.22.4-3**
У межах публічних обговорень підкреслено, що структурована система типів транспортної документації має забезпечувати як вертикальну узгодженість (між державним, регіональним і місцевим рівнями), так і горизонтальну інтеграцію з містобудівним плануванням, цифровими системами, бюджетним прогнозуванням і екологічним регулюванням. Окремо акцентовано на необхідності нормативного закріплення Плану сталої міської мобільності (SUMP) як документа стратегічного рівня, що деталізує рішення генерального плану й базується на компєютерному транспортному моделюванні. Також обґрунтовано потребу в обов'язковості перевірки інженерних проєктів на відповідність планам і моделям, включаючи сценарні розрахунки мобільності та вплив на доступність.	**1.22.4-4**
У країнах Європейського Союзу ієрархія транспортної документації є інституційно закріпленою. У Франції всі транспортні плани інтегруються до структури територіального планування та мають відповідні технічні формати для внесення до геоінформаційних систем. У Польщі існує офіційна класифікація транспортних документів, яка відповідає рівням адміністративного управління та містобудівного	**1.22.4-5**

планування. У Німеччині та Нідерландах обов'язковою є відповідність інженерних рішень комп'ютерним транспортним моделям, що розробляються як частина стратегічної документації муніципалітетів. У всіх випадках цифрове представлення документів є умовою їхнього погодження та основою для відкритого моніторингу.	
У концепції Кодексу доцільно визначити систему типів транспортної документації з чітким функціональним поділом: ● стратегічні документи (транспортна частина Генеральної схеми планування території України, регіональні схеми мобільності, SUMP), ● аналітичні моделі (комп'ютерне транспортне моделювання), ● операційні документи (схеми маршрутів, картографічні рішення), ● інженерна проєктна документація.	**1.22.4-6**
Кожен з типів документів має бути пов'язаний з відповідним рівнем містобудівної документації — державним, регіональним або місцевим — та розглядатись як її функціональний компонент. Пропонується, щоб Плани сталої мобільності стали обов'язковими у громадах, як окремий планувальний документ, які відповідають визначеним критеріям за чисельністю населення або рівнем транспортного навантаження, а транспортна модель — невід'ємною частиною розроблення будь-якої містобудівної документації місцевого рівня.	**1.22.4-7**
При цьому Плани сталої мобільності мають враховувати рішення щодо безбар'єрності та доступності людей з інвалідністю. Результати транспортного планування, незалежно від типу документа, мають підлягати цифровому кодуванню та інтеграції до транспортного шару Державного містобудівного кадастру, із забезпеченням технічної сумісності, відкритості та єдиної класифікації. Це дозволить створити передумови для аналітичної перевірки, прогнозування мобільності, оцінки ефективності інвестицій і реалізації транспортної політики, заснованої на фактичних даних.	**1.22.4-8**
Очікується, що впровадження такої ієрархії забезпечить послідовність, узгодженість і прозорість транспортного планування, дозволить уникнути конфліктів між документами, покращить якість просторових рішень, сприятиме цифровій трансформації сфери транспорту і підвищенню довіри до процесів планування з боку громад.	**1.22.4-9**
1.22.5 Класифікація видів транспорту та інфраструктури	**1.22.5.**
Класифікація транспорту та його інфраструктури є основою формування збалансованої та ефективної системи просторового розвитку, яка враховує функціональне зонування, транспортну доступність і економічну логіку переміщень. У контексті України така класифікація є особливо важливою з огляду на потреби воєнного часу, відбудову зруйнованої інфраструктури та впровадження принципів сталої мобільності.	**1.22.5-1**
Станом на сьогодні в Україні відсутній єдиний підхід до класифікації транспорту та транспортної інфраструктури, який був би узгоджений із системою містобудівної документації. Галузеве законодавство — Закони України «Про автомобільний транспорт», «Про міський електричний транспорт», «Про залізничний транспорт», Повітряний кодекс України, Кодекс торговельного мореплавства — визначає категорії транспорту у своїх секторах, проте не інтегрується у просторове планування. У чинних державних будівельних нормах транспортна інфраструктура представлена фрагментарно, а понятійний апарат і типології — різняться залежно від документа. Відсутність уніфікованої системи класифікації унеможливлює порівняльний аналіз, прогнозування мобільності, пріоритезацію інвестиційних рішень та формування єдиного відкритого цифрового середовища для моделювання транспортної мережі.	**1.22.5-2**

Проблема полягає в тому, що транспорт у містобудівному плануванні розглядається переважно як сукупність вулично-дорожньої мережі, або як додаток до технічної інфраструктури, без належного відображення складних зв'язків між видами мобільності, їх просторовою логікою, пропускною спроможністю та інклюзивністю. Через це проєктні рішення не враховують різноманітність транспортних засобів, потребу в пересадкових вузлах, логістичних майданчиках чи інфраструктурі для екологічно чистого транспорту.	**1.22.5-3**
У межах фахових обговорень підкреслено необхідність уніфікації класифікації транспортної інфраструктури, що охоплює усі види транспорту — автомобільного, залізничного, авіаційного, водного, а також немоторизованого — і визначає їх просторові характеристики, функціональне призначення, допустимі навантаження та умови інтеграції з забудовою. Наголошено також на потребі враховувати мультимодальну інфраструктуру, зокрема вузли пересадки, логістичні центри, станції громадського транспорту та інші об'єкти спільного використання.	**1.22.5-4**
У країнах Європейського Союзу класифікація транспортної інфраструктури є стандартизованою і закріпленою у просторових документах. Наприклад, у Німеччині застосовується ієрархічна система класифікації, яка визначає транспортні коридори, регіональні та місцеві мережі. У Франції законодавство передбачає інтеграцію класифікованих транспортних об'єктів у документи територіального планування з обов'язковим відображенням у геоінформаційних системах. У Польщі транспортні об'єкти кодуються відповідно до єдиної системи для всіх рівнів планування, що дозволяє уникнути суперечностей між проєктами та спростити аналіз інвестицій.	**1.22.5-5**
У межах Кодексу доцільно передбачити впровадження єдиної класифікації транспорту та транспортної інфраструктури, яка дозволить системно включати транспортний компонент у планувальні документи на державному, регіональному та місцевому рівнях.	**1.22.5-6**
Така класифікація має відображати: ● функціональну роль транспорту (громадський, приватний, індивідуальний, вантажний, спеціалізований), ● масштаб обслуговування (державний, регіональний, місцевий), ● характер інфраструктурних елементів (магістральні коридори, розподільчі мережі, інтермодальні вузли, логістичні комплекси), ● а також їх просторове положення.	**1.22.5-7**
Усі елементи класифікації повинні мати цифрову відповідність у містобудівному кадастрі, бути відкритими для аналізу і планування, включаючи формати обміну транспортними даними (наприклад, GeoJSON, GTFS). Це також дозволить інтегрувати транспортну типологію з міжнародними стандартами, зокрема системою TEN-T, враховуючи орієнтацію України на європейську інтеграцію.	**1.22.5-8**
Очікується, що запровадження такої класифікації забезпечить узгодженість між транспортними та містобудівними рішеннями, створить основу для якісного транспортного моделювання та оптимізації інфраструктурних витрат, посилить логіку сталого розвитку і цифрової трансформації, а також підвищить ефективність мобільності в громадах і регіонах. У перспективі це сприятиме формуванню безпечного, справедливого й адаптивного транспортного середовища, що відповідає сучасним викликам — від відбудови інфраструктури до переходу на низьковуглецеві моделі пересування.	**1.22.5-9**
1.22.6 Стандарти та вимоги до транспортного середовища	**1.22.6.**
Якість транспортного середовища є визначальним чинником безпеки, комфорту, екологічної сталості та інклюзивності територій, особливо в умовах повоєнного	**1.22.6-1**

відновлення та адаптації до кліматичних викликів. Сучасна транспортна інфраструктура повинна відповідати потребам усіх груп населення, враховувати зміни в типах мобільності та забезпечувати зручність і безпечність пересування для пішоходів, велосипедистів, користувачів громадського транспорту та людей з обмеженою мобільністю.	
Станом на сьогодні в Україні відсутня уніфікована система стандартів, що забезпечує комфортне, безпечне, кліматично стійке та інклюзивне транспортне середовище. Наявні вимоги залишаються фрагментарними та застарілими, часто не узгодженими між собою й не адаптованими до сучасних принципів сталої мобільності, цифрової трансформації та європейських підходів до пріоритетності пішоходів, велосипедистів і громадського транспорту. Чинні державні будівельні норми, зокрема ДБН В.2.3-5:2018, частково охоплюють ці аспекти, однак не відображають цілісної логіки транспортного простору у взаємозв'язку з просторовим розвитком.	**1.22.6-2**
Вимоги до транспортного середовища не інтегровані як обов'язкова складова містобудівної документації, а наявна нормативна база не забезпечує адаптацію до потреб маломобільних груп населення, викликів зміни клімату, інноваційних технологій і воєнної мобільності. В умовах післявоєнної відбудови територій відсутність цілісних підходів до формування вуличного простору, зупинок, пересадкових вузлів, мережі громадського транспорту або велосипедних маршрутів перешкоджає створенню якісного середовища для щоденного пересування.	**1.22.6-3**
Стан транспортної інфраструктури залишається морально та фізично застарілим, а її розвиток не супроводжується сучасними вимогами до простору, сервісу, енергоефективності та цифрової керованості. Крім того, відсутній дієвий механізм зв'язку між просторовим плануванням і технічними стандартами, що створює ризики неузгоджених або конфліктних рішень у сфері проєктування вулиць, транспортних вузлів та пішохідних зон.	**1.22.6-4**
У країнах Європейського Союзу стандарти транспортного середовища є частиною політики просторової справедливості та кліматичної нейтральності. Наприклад, у Нідерландах і Данії встановлено мінімальні параметри зручності та безпеки для кожного типу мобільності. У Німеччині впроваджено принцип «Design for All», який означає створення простору, доступного для всіх користувачів незалежно від віку чи фізичних можливостей. У Франції технічні стандарти супроводжуються цифровими шаблонами для перевірки рішень у GIS.	**1.22.6-5**
У Кодексі має бути передбачено встановлення єдиної системи стандартів для транспортного середовища, яка охоплює вимоги до безпечного, доступного, комфортного, інклюзивного та кліматостійкого простору. Ці стандарти мають бути обов'язковими для врахування при формуванні містобудівної документації всіх рівнів, узгоджуватись із принципами сталої мобільності та містити цифрові шаблони для перевірки відповідності у процесі погодження. Особливу увагу слід приділити вимогам до облаштування громадського простору, вулиць, перехресть, зупинок, переходів, велоінфраструктури, інтермодальних вузлів та озеленення як компонентів єдиної міської тканини.	**1.22.6-6**
Крім того, необхідно передбачити створення окремого шару транспортного середовища у складі Державного Містобудівного кадастру, що включатиме цифрові просторові дані щодо вимог і характеристик інфраструктури. Цей шар має бути доступним для розробників містобудівної документації, інтегруватися з транспортним моделюванням і стати основою для перевірки відповідності прийнятих рішень затвердженим стандартам.	**1.22.6-7**
Очікується, що впровадження узгоджених стандартів забезпечить високу якість транспортного середовища як бази для інклюзивного, безпечного та сталого міста,	**1.22.6-8**

зменшить кількість ДТП, покращить кліматичні показники, підвищить рівень добробуту громад і відповідність інфраструктури європейським стандартам. У перспективі це створить простір, зручний для всіх категорій населення, включно з вразливими групами, сприятиме цифровій трансформації транспортного планування та підвищить ефективність реалізації містобудівної політики загалом.	
1.22.7 Міжнародна інтеграція та транскордонна мобільність	**1.22.7**
Міжнародна інтеграція та транскордонна мобільність є невід'ємною складовою сучасної транспортної політики України, особливо в умовах європейської інтеграції, участі в глобальних логістичних мережах та післявоєнного відновлення. Ефективна транскордонна інфраструктура та гармонізація стандартів є ключовими для забезпечення мобільності людей і товарів, безперервності гуманітарних, економічних і безпекових зв'язків, а також для адаптації національної системи до європейських транспортних норм.	**1.22.7-1**
Чинна нормативна база включає Угоду про асоціацію між Україною та ЄС, положення якої стосуються приєднання до Транс'європейської транспортної мережі (TEN-T), Закон України «Про транспорт», а також окремі міжурядові угоди щодо прикордонної інфраструктури та логістики. Водночас відсутнє системне законодавче регулювання транскордонної мобільності в межах містобудівної та транспортної документації, а положення про інтеграцію з європейською мережею залишаються декларативними.	**1.22.7-2**
Сьогоднішній стан транскордонної інфраструктури України характеризується фрагментарністю, незавершеністю логістичних коридорів, відсутністю сучасних пунктів пропуску, нестачею мультимодальних вузлів і низькою якістю під'їзних шляхів до кордону. Через війну зруйновано або перевантажено критичні ділянки транспортної мережі, зросло навантаження на західні переходи, порушено узгодженість із національними планами розвитку прикордонних регіонів. Наявні транспортні документи не містять механізмів співпраці з прикордонними громадами, не враховують специфіки прикордонних зон, а також не містять цифрових шарів транскордонного значення в містобудівному кадастрі.	**1.22.7-3**
У процесі фахових обговорень було висловлено необхідність розширення розуміння транскордонної мобільності як функціональної категорії просторового планування. Йшлося про потребу інституційного закріплення механізмів координації між територіальними громадами України та прикордонними громадами держав-сусідів, гармонізацію планів розвитку, технічну сумісність інфраструктури, а також про забезпечення відкритості транспортних даних транскордонного значення. Особливо наголошено на важливості забезпечення сумісності з європейськими стандартами геоданих, мультимодального обслуговування та цифрового моделювання руху на прикордонних переходах. Запропоновано включити до стратегічних документів принципи транскордонної мобільності, що включають пріоритет гуманітарної логістики, адаптивність до криз, розвиток критичних вузлів TEN-T, а також участь громад у формуванні відповідних рішень.	**1.22.7-4**
Міжнародна практика ЄС передбачає інституційні механізми транскордонного планування, зокрема в межах Європейських груп територіального співробітництва (EGTC), програм Interreg та узгоджених стратегій регіонального розвитку. У Польщі, Угорщині, Румунії та Словаччині прикордонні транспортні документи розробляються спільно з українськими партнерами за підтримки міжнародних донорів. У межах TEN-T формується транскордонна цифрова база даних щодо інфраструктури, зон покриття, доступності та пріоритетних напрямів розвитку. У Німеччині та Франції функціонують окремі геопортали транскордонного планування, що інтегрують транспортні, соціальні та екологічні шари.	**1.22.7-5**

У Кодексі має бути передбачене нормативне визнання транскордонної мобільності як складової державної транспортної політики. Необхідно закріпити вимогу про відображення транскордонних маршрутів, вузлів, логістичних хабів і пунктів пропуску у складі містобудівної документації державного та регіонального рівнів. Доцільно передбачити, що після створення окремого транспортного шару в межах Державного містобудівного кадастру в його структурі має бути передбачений підшар транскордонної мобільності — як інструмент просторової координації з транспортними документами суміжних держав та підтримки міжнародної співпраці. Пропонується встановити вимогу щодо обов'язкового узгодження прикордонної транспортної інфраструктури з європейськими стандартами TEN-T та технічними регламентами суміжних держав. Крім того, варто передбачити включення положень про транскордонну мобільність до планів сталої мобільності прикордонних громад і регіональних схем розвитку транспорту.	**1.22.7-6**
Очікується, що реалізація цих положень дозволить забезпечити ефективну інтеграцію України до європейського транспортного простору, підвищити стійкість логістичних ланцюгів, зміцнити співпрацю з прикордонними регіонами, активізувати міжнародну допомогу та покращити доступність прикордонних територій. У перспективі це сприятиме розбудові інфраструктури європейського рівня, формуванню просторової сумісності та відновленню критичних коридорів, необхідних для повоєнного розвитку та безпеки.	**1.22.7-7**
1.22.8 Фінансування та економіка транспорту	**1.22.8**
Фінансування транспортної інфраструктури є ключовою передумовою забезпечення її сталої роботи, оновлення та розвитку. Після широкомасштабного вторгнення Російської Федерації значна частина інфраструктури була зруйнована або пошкоджена, що посилило потребу у відновленні, модернізації та переосмисленні механізмів фінансування галузі. Водночас, ще до початку війни, система фінансування транспорту в Україні характеризувалась фрагментарністю, нестабільністю та недостатнім рівнем довгострокового планування.	**1.22.8-1**
Нормативно-правову базу формують Бюджетний кодекс України, Закон України «Про джерела фінансування дорожнього господарства», положення законів «Про автомобільний транспорт», «Про міський електричний транспорт», «Про залізничний транспорт», а також профільні постанови Кабінету Міністрів України щодо механізмів субвенцій і співфінансування. Однак відсутній єдиний інтегрований підхід до економіки транспорту, а фінансування у більшості випадків не узгоджується з індикативними планами розвитку чи просторовим плануванням територій. На практиці це призводить до того, що транспортні проєкти часто реалізуються без врахування соціальної потреби, економічної ефективності або принципу сталості. Значна частина видатків спрямовується на проєкти політичної доцільності, без комплексної оцінки впливу чи врахування сценаріїв мобільності. Міста з низькою фіскальною спроможністю не мають змоги утримувати існуючу мережу або інвестувати в оновлення рухомого складу, а ринок транспортних послуг перебуває в тіньовій або напівформальній зоні.	**1.22.8-2**
Під час публічних консультацій фахівці наголошували на необхідності впровадження інструментів багаторічного фінансування, стратегічного бюджетування, фінансових гарантій під інфраструктурні проєкти. Було підкреслено, що механізми співфінансування проєктів державного і місцевого рівнів мають бути прозорими, конкурсними та прив'язаними до транспортного планування. Також обговорювалось застосування підходів land value capture, муніципальних облігацій, концесій та державно-приватного партнерства у проєктах міської мобільності.	**1.22.8-3**
Міжнародна практика демонструє, що успішні транспортні системи ґрунтуються на стабільних і передбачуваних джерелах фінансування, зокрема транспортних фондах,	**1.22.8-4**

податках на нерухомість, екологічних зборах, паркувальних платежах і механізмах повернення приросту вартості землі. У країнах ЄС активно застосовуються довгострокові програми підтримки сталих транспортних систем у містах, за умови наявності затверджених стратегічних документів і транспортних планів.	
У Кодексі має бути визначено, що фінансування транспортної інфраструктури є інструментом реалізації транспортної політики і просторового планування, а не лише бюджетним процесом. Необхідно встановити принципи прозорості, конкурсності, узгодженості з документацією з просторового розвитку. Передбачити вимоги до програмно-цільового методу, індикативного прогнозування витрат, а також можливість використання механізмів партнерства, інвестиційних фондів та доходів від регулювання транспортного попиту. Також необхідно передбачити конкурсні механізми державної підтримки проєктів з розвитку міського та регіонального транспорту, зокрема на оновлення інфраструктури, впровадження безбар'єрності, цифровізації, розвиток сталої мобільності. Участь у таких конкурсах має бути прив'язана до наявності затвердженої транспортної політики, планів сталої мобільності або інтегрованої документації просторового розвитку.	**1.22.8-5**
Очікується, що реалізація таких положень дозволить сформувати інституційну рамку фінансування транспорту, в якій кожна гривня інвестицій буде обґрунтована з позицій соціальної справедливості, економічної ефективності та екологічної доцільності. Це також забезпечить підвищення довіри до рішень органів влади, активізує ринок транспортних послуг та створить умови для залучення міжнародної допомоги і приватних інвесторів.	**1.22.8-6**
1.22.9 Інновації, цифровізація та інтеграція	**1.22.9.**
Розвиток транспортної системи неможливий без впровадження інноваційних технологій, цифрових рішень та інтегрованого підходу до управління мобільністю. В умовах воєнного часу актуальність цифрових інструментів лише зростає — як для оперативного реагування, так і для стратегічного планування та відновлення. Водночас, відсутність єдиної цифрової системи, фрагментація даних, дублювання функцій і брак інтеграції між рівнями управління створюють суттєві бар'єри для реформування галузі транспорту.	**1.22.9-1**
Правове поле залишається розпорошеним. Деякі аспекти цифровізації транспорту визначено в Стратегії цифрової трансформації транспортної галузі України, але вони не мають нормативного зобов'язання. Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» лише частково охоплює потреби транспортного сектору. Відсутнє зобов'язання органів місцевого самоврядування забезпечувати цифровий облік маршрутів, об'єктів інфраструктури, зупинок, рухомого складу, показників мобільності, що унеможливлює планування на основі даних. Не створено також механізмів відкритого доступу до транспортних даних у стандартизованих форматах, що гальмує розвиток інноваційних сервісів і стартапів.	**1.22.9-2**
Учасники обговорень підкреслювали потребу в єдиній цифровій транспортній рамці, яка забезпечує сумісність даних, обмін інформацією між громадами, областями і центральними органами виконавчої влади. Запропоновано створення державної цифрової платформи для транспорту, що акумулює дані про маршрути, інфраструктуру, моніторинг мобільності, стан покриття, інтенсивність потоків, безпеку, паркування, доступність та екологічні показники. У межах такої платформи можуть розвиватись інструменти транспортного моделювання, оцінки сценаріїв, управління рухом та аналізу ефективності інвестицій.	**1.22.9-3**
Міжнародний досвід демонструє, що успішні транспортні системи мають інтегровані цифрові інструменти, які поєднують геоінформаційні системи, реєстри, відкриті дані та інтероперабельні сервіси. У містах ЄС активно застосовуються системи Mobility as	**1.22.9-4**

a Service (MaaS), цифрові паспорти транспортних мереж, автоматизоване управління світлофорами, системи екологічного моніторингу, мобільні застосунки для мешканців, платформи участі громадськості. Особливу увагу приділено відкритості даних, захисту приватності, інтероперабельності форматів.	
Кодекс має зафіксувати, що цифровізація транспорту є обов'язковим елементом реалізації транспортної політики, а розроблення транспортної документації — як на державному, регіональному, так і на місцевому рівнях — має супроводжуватись формуванням цифрової моделі з обов'язковим зберіганням і передачею до геоінформаційних систем та цифрових геопорталів. Органи місцевого самоврядування зобов'язані вести цифровий реєстр маршрутів, інфраструктури, зон паркування, засобів громадського транспорту та показників мобільності, з відкритим доступом у стандартизованому форматі. Такі реєстри мають застосовуватись як джерело даних для стратегічного планування, інвестиційного аналізу та підготовки містобудівної документації, а також забезпечувати сумісність цифрових рішень у межах єдиного інформаційного простору.	**1.22.9-5**
У зв'язку з цим, Кодекс має також визначити порядок просторової та цифрової інтеграції транспортних даних у систему містобудівного кадастру. У межах Державного містобудівного кадастру має бути створено окремий транспортний шар, який накопичує, візуалізує та забезпечує доступність просторових даних про інфраструктуру, маршрути, потоки, зони обслуговування та паркування. Цей шар має бути сумісним з іншими реєстрами, підтримувати стандартизовані формати даних і бути доступним для проєктувальників транспортної та містобудівної документації державного, регіонального та місцевого рівнів. Його використання як обов'язкових вихідних даних у схемах планування, комплексних планах, генеральних планах та інших документах дозволить забезпечити послідовність просторових рішень, уникнути дублювань або суперечностей між галузевими документами, а також гарантувати технічну узгодженість цифрових процесів.	**1.22.9-6**
Відповідальність за створення, наповнення та супровід транспортного шару доцільно покласти на Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України — як розпорядник Державного містобудівного кадастру, із залученням адміністратора кадастру та відповідних структурних підрозділів Міністерства, відповідальних за формування та реалізацію транспортної політики. Передача та оновлення даних покладається на суб'єктів, що формують транспортну документацію відповідного рівня — державного, регіонального чи місцевого — з дотриманням технічних вимог до формату та структури просторових даних. Повноваження відповідальних органів мають включати забезпечення своєчасної передачі транспортних просторових даних до містобудівного кадастру, уніфікацію форматів, єдину класифікацію об'єктів та участь у міжвідомчій координації у сфері планування.	**1.22.9-7**
Очікується, що такі норми сприятимуть формуванню інноваційної, прозорої та підзвітної транспортної системи, відкритої до участі мешканців, інтегрованої з просторовим плануванням, захищеної від неефективних рішень і здатної до адаптації в умовах невизначеності.	**1.22.9-8**
1.22.10 Регулювання якості транспортного проєктування	**1.22.10.**
Якість транспортного проєктування має визначальний вплив на ефективність мобільності, безпеку руху, сталий розвиток територій та відповідність просторових рішень потребам населення. В українській практиці, однак, відсутній цілісний підхід до регулювання якості на всіх рівнях — від концептуального до робочого, що призводить до фрагментації, невиправданих витрат і суперечностей у реалізації проєктів. Особливої актуальності ця проблема набула в умовах війни та відновлення, коли громади стикаються з різкими змінами мобільності, новими логістичними	**1.22.10-1**

потребами, збільшенням кількості вразливих груп населення, обмеженими ресурсами та необхідністю забезпечення безперервності доступу до критичних об'єктів.	
Регулювання якості здійснюється переважно через державні будівельні норми, технічні регламенти та профільні стандарти без належної координації з містобудівною та соціальною політикою. Відсутня єдина методологія оцінки якості транспортних проєктів у просторі — з позицій безпеки, інклюзивності, екологічності, фінансової ефективності, відповідності потребам користувачів. Законодавчі положення не забезпечують належного узгодження транспортного проєктування з документацією просторового розвитку.	**1.22.10-2**
У більшості випадків транспортні проєкти проходять експертизу як суто технічні рішення, без аналізу функціонального навантаження на територію, доступності або мобільнісного впливу. Рішення приймаються ізольовано від просторової структури населених пунктів, без прогнозування потоків мобільності, без врахування кліматичних викликів, воєнних загроз, демографічних зрушень чи змін у землекористуванні. Це призводить до формування неефективної, конфліктної, дороговартісної або навіть небезпечної транспортної інфраструктури.	**1.22.10-3**
У процесі обговорення фахівці наголошували на необхідності розглядати транспортне проєктування як інтегровану складову просторового розвитку. Запропоновано обов'язкову участь спеціалістів з транспортного планування, мобільності, безпеки руху, міського дизайну під час ухвалення рішень. Порушено потребу створення інструментів контролю якості та супровідного аудиту — як на етапі передпроєктних досліджень, так і під час реалізації. Також запропоновано здійснювати попередню незалежну міждисциплінарну експертизу ключових проєктів за участі транспортних інженерів, архітекторів, урбаністів, соціологів, фахівців з кліматичної адаптації та цифрового моделювання, а її проведення здійснювати на базі розширених архітектурно-містобудівних рад при органах місцевого самоврядування.	**1.22.10-4**
У країнах Європейського Союзу запроваджено практику інтегрованого транспортного аудиту, який включає оцінку впливу на пішоходів, велосипедистів, громадський транспорт, а також параметрів гендерної рівності, доступності для маломобільних груп, екологічного балансу. У багатьох державах така оцінка є умовою доступу до публічного фінансування. Вимоги до проєктів пов'язуються з наявністю стратегічних документів, зокрема Планів сталої міської мобільності (SUMP).	**1.22.10-5**
У Кодексі має бути закріплена система гарантій якості транспортного проєктування, заснована на принципах аналітичної обґрунтованості, міждисциплінарності, відкритості та відповідності стратегії розвитку територій. Необхідно передбачити обов'язкову оцінку транспортного проєктування на територіях із значним просторовим або демографічним навантаженням, яка має включати моделювання трафіку, аналіз поточного та прогнозованого попиту, оцінку впливу на довкілля, безпеку, доступність, сталу мобільність і соціальну справедливість. Усі транспортні проєкти, що реалізуються за публічні кошти або впливають на просторову структуру території, повинні підлягати незалежному оцінюванню з позицій якості проєктних рішень. У складі містобудівної документації регіонального і місцевого рівнів має передбачатись аудит якості транспортних рішень, зокрема їх відповідність принципам безбар'єрності, інтегрованості, сталості та ефективності. Має бути закріплено вимогу до публічного розкриття параметрів якості транспортних проєктів. Також слід закріпити вимогу щодо відповідності транспортних проєктів стратегіям мобільності, зокрема Планам сталої міської мобільності (SUMP), які мають розроблятись як окремий інструмент транспортної політики, що узгоджується з містобудівною документацією відповідного рівня. Їх наявність має бути умовою для фінансування транспортних рішень з публічних джерел. Особлива увага має бути приділена	**1.22.10-6**

використанню цифрових інструментів — транспортних моделей, геоінформаційних систем, сенсорних даних та відкритих показників мобільності. Уся відповідна інформація має інтегруватися до Державного містобудівного кадастру як окрема функціональна підсистема, яка адмініструється уповноваженим органом, а політика щодо її структури та використання формується центральним органом виконавчої влади у сфері містобудування та транспорту. Органи місцевого самоврядування повинні забезпечувати подання актуальних транспортних даних та використовувати їх у плануванні. Відкритий доступ до транспортної аналітики у складі кадастру дозволяє проєктувальникам і фахівцям працювати з єдиною, узгодженою інформаційною базою.	
Запровадження системи оцінювання якості транспортного проєктування дозволить узгоджувати транспортні рішення з просторовою структурою територій, уникати типових проєктних помилок, зменшити ризики неефективного використання бюджетних коштів та підвищити довіру до містобудівних рішень з боку громад. У перспективі це формуватиме передбачуване, стале та інклюзивне транспортне середовище, яке сприяє відновленню, розвитку і безпеці населених пунктів.	**1.22.10-7**
1.22.11 Екологічний перехід у транспортному плануванні	**1.22.11.**
Транспортна система в Україні є одним із головних джерел забруднення повітря, шумового навантаження та викидів парникових газів, особливо в межах міських агломерацій. У сучасних умовах відновлення та переходу до стійкого розвитку екологічна ефективність транспорту повинна стати ключовим критерієм під час ухвалення просторових рішень. Проте наявна система містобудівного регулювання не забезпечує врахування екологічних наслідків мобільності, а цифрові дані про якість довкілля залишаються невикористаними при ухваленні управлінських рішень.	**1.22.11-1**
Чинне законодавство, зокрема Закон України "Про охорону навколишнього природного середовища" та Закон України "Про стратегічну екологічну оцінку", визначає загальні засади екологічної політики, проте не забезпечує їх інтеграції в містобудівне регулювання. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" не містить вимог щодо врахування екологічних наслідків транспортного планування, а також не передбачає нормативного статусу для таких документів, як План сталої міської мобільності. Аналогічно, жоден із чинних ДБН не регламентує обов’язковість розрахунків викидів транспорту чи критеріїв екологічного зонування.	**1.22.11-2**
На практиці транспортні рішення в Україні і далі базуються на принципі максимізації пропускної спроможності, без належного врахування викидів, забруднення повітря, шумового впливу чи мікрокліматичних ефектів. У складі містобудівної документації відсутні обов’язкові розділи з розрахунками вуглецевого сліду або сценаріями декарбонізації. Органи місцевого самоврядування не наділені повноваженнями впроваджувати зони з низькими викидами, адаптувати транспортне середовище до кліматичних змін чи використовувати зелену інфраструктуру у проєктних рішеннях. Моніторинг стану довкілля здійснюється фрагментарно, без цифрової інтеграції в містобудівні інформаційні системи.	**1.22.11-3**
Фахова спільнота під час публічних обговорень підкреслює необхідність переходу від технократичного до екосистемного підходу, в основі якого — пріоритет здоров’я, сталості та кліматичної відповідальності. Наголошується на потребі включення до містобудівної документації розрахунків викидів, рівнів шуму, температурних аномалій, а також сценаріїв зменшення екологічного навантаження. Пропонується офіційно визнати Плани сталої мобільності як вид містобудівної документації, затвердити їх структуру та забезпечити цифрову верифікацію. Необхідною умовою вважається надання громадам повноважень щодо впровадження обмежень для	**1.22.11-4**

транспорту в екологічно чутливих районах, а також створення системи моніторингу довкілля як функціонального елементу містобудівного кадастру.	
У державах ЄС екологічний перехід у сфері транспорту є інституційно закріпленим. Плани сталої мобільності мають визначені стандарти, включають моделі декарбонізації, аналіз якості повітря та шуму, а також використовуються як підстава для фінансування проєктів. Зони з нульовими викидами, екологічне зонування, обмеження доступу транспорту в центрах міст, зелені коридори — все це є стандартними елементами європейської транспортної політики. Аналогічні підходи мають бути адаптовані в українській нормативній базі.	**1.22.11-5**
З огляду на це, у змісті містобудівної документації державного, регіонального та місцевого рівнів слід передбачити розділ екологічної оцінки транспортних рішень, який включає обґрунтування викидів парникових газів, вплив на якість повітря, рівні шуму, зміни мікроклімату, показники зелених насаджень та інші релевантні чинники. План сталої мобільності має бути включений до системи документації з просторового планування з визначеним складом, методикою розроблення та порядком затвердження. Усі дані про екологічні характеристики транспортного середовища мають інтегруватися до Державного містобудівного кадастру як частина цифрового моніторингу. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо впровадження екологічного регулювання транспортного середовища потребують нормативного врегулювання в законодавстві про містобудівну діяльність, охорону довкілля та стратегічну екологічну оцінку. З цією метою доцільно оновити відповідні положення профільних законів, а також затвердити методику розрахунку вуглецевого сліду транспортних проєктів і структуру Плану сталої мобільності на рівні центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері транспорту і містобудування.	**1.22.11-6**
Передбачуваним результатом імплементації зазначених положень стане системне зниження забруднення повітря, зменшення шумового навантаження, посилення кліматичної стійкості міст та розширення повноважень громад у сфері екологічного регулювання транспорту. Це сприятиме гармонізації законодавства України з європейськими стандартами, відкриттю доступу до інструментів міжнародного фінансування та формуванню якісного, здорового та стійкого міського середовища.	**1.22.11-7**
1.22.12 Моніторинг та оцінка ефективності	**1.22.12.**
Система моніторингу та оцінки ефективності транспортної політики і проєктних рішень є необхідним інструментом для забезпечення цілісного управління розвитком територій, контролю за реалізацією планувальних документів, а також для коригування політик на основі достовірних і публічно доступних даних. В умовах обмежених ресурсів та складної логістичної ситуації внаслідок воєнних дій, ефективний моніторинг дозволяє зосередити увагу на впровадженні рішень, які мають максимальний соціальний, економічний і просторовий ефект. Без наявного зворотного зв'язку неможливо забезпечити ефективне використання публічних коштів або формування довіри мешканців до транспортних реформ.	**1.22.12-1**
В Україні практично відсутня система моніторингу ефективності транспортних рішень після їх реалізації. Реконструйовані вулиці, розв'язки, велосипедні смуги чи маршрути громадського транспорту впроваджуються без аналізу їхнього впливу на мобільність, безпеку, екологію або соціальну доступність. Результативність проєктів не вимірюється, відсутня практика порівняння планових і фактичних результатів. Дані про транспортну поведінку мешканців, зміни трафіку, рівень шуму чи задоволеність користувачів або не збираються, або залишаються фрагментарними й не систематизованими. У Державному містобудівному кадастрі наразі не передбачено зберігання або аналіз динамічних транспортних показників.	**1.22.12-2**

На національному рівні чинне законодавство лише фрагментарно регламентує питання моніторингу транспортної політики. Відповідно до Закону України «Про автомобільний транспорт» та «Про залізничний транспорт», передбачено лише звітність про виконання державних програм, без встановлення механізмів оцінки досягнення цілей чи впливу реалізованих рішень. У сфері просторового планування ДБН Б.1.1-13:2021 містить загальні положення щодо моніторингу реалізації документації, проте ці положення не мають імперативного характеру і не охоплюють специфіки транспортної сфери. У законодавстві про публічні фінанси (Бюджетний кодекс, Закон України «Про державний фінансовий контроль») наявні інструменти оцінки результативності програм, але їхній зв'язок із містобудівною документацією та транспортним плануванням не врегульовано.	**1.22.12-3**
Поточна ситуація характеризується відсутністю уніфікованого підходу до моніторингу на різних рівнях управління та в межах різних видів документації. На місцевому рівні спостерігається фрагментарність даних, брак інституційної спроможності та відсутність повноцінної методології для оцінки результатів реалізації транспортних рішень. Звітування про реалізацію програм мобільності, реконструкцію вулиць або будівництво об'єктів часто не супроводжується вимірюваними показниками результату, що унеможливлює визначення, наскільки ці заходи відповідають задекларованим цілям сталості, безпеки, доступності або зниження викидів.	**1.22.12-4**
Під час обговорень фаховою спільнотою наголошено на необхідності законодавчого закріплення принципу постійного циклу моніторингу, аналізу й адаптації транспортних рішень. Існує консенсус щодо потреби розмежування між моніторингом виконання (оперативне відстеження процесу впровадження) та оцінкою ефективності (аналіз відповідності результатів поставленим цілям та суспільним очікуванням). Також вказано на потребу визначення обов'язкових цільових індикаторів, які дозволяють порівнювати ефективність проєктів у різних громадах, з урахуванням особливостей їхнього просторового розвитку.	**1.22.12-5**
У європейських практиках система моніторингу транспорту є складовою політики сталого розвитку і базується на регулярному зборі даних, публічному звітуванні, верифікації показників та оновленні стратегій на основі результатів. Наприклад, методології SUMP (Sustainable Urban Mobility Plans) передбачають встановлення конкретних кількісних і якісних цілей для кожного етапу планування, оцінку екологічного, соціального та економічного впливу, а також участь громадськості в інтерпретації результатів. Важливою особливістю є інтеграція інструментів моніторингу з цифровими платформами управління мобільністю та відкритими даними.	**1.22.12-6**
У Кодексі має бути закріплено, що документація з просторового планування на всіх рівнях повинна містити систему моніторингу з визначенням відповідальних органів, джерел даних, періодичності оновлення і переліку показників. Оцінка ефективності має здійснюватися щонайменше на етапах оновлення або перегляду документації, з обов'язковим оприлюдненням результатів і механізмом реагування на виявлені проблеми. Для об'єктів, реалізованих на підставі містобудівної документації або з використанням публічних ресурсів, має бути обов'язковою фіксація базових і цільових показників ефективності, визначених у межах планування або проєктування. Методи моніторингу — цифрові сенсори, відеоаналітика, автоматичні лічильники, громадські опитування, супутникові дані — повинні бути описані в документації як частина оцінки впливу. До функціоналу Державного містобудівного кадастру має бути інтегрований модуль транспортного моніторингу з публічним доступом до ключових показників.	**1.22.12-7**

Для реалізації цього підходу необхідно внести зміни до законодавства у сфері містобудування, доступу до публічної інформації та функціонування містобудівного кадастру. Йдеться про закріплення обов'язковості опису системи моніторингу у складі містобудівної документації, визначення відкритості транспортних даних як одного з принципів прозорості планування, а також створення модуля транспортного моніторингу як елементу державної інформаційної інфраструктури. Крім того, потребують розроблення та нормативного закріплення типові методики оцінки ефективності транспортних рішень, що охоплюють соціальні, просторові та екологічні аспекти й базуються на цифрових інструментах збору й обробки даних.	**1.22.12-8**
Запровадження системного моніторингу дозволить забезпечити прозорість, зворотний зв'язок і ефективне управління транспортною політикою. Очікуваним результатом є підвищення відповідальності виконавців, покращення якості прийнятих рішень, зменшення витрат на неефективні проєкти, зниження ризиків неякісного проєктування, а також зміцнення довіри громадян до місцевої влади і процесів планування в цілому. Відкритий доступ до релевантних транспортних даних сприятиме підвищенню громадської участі у прийнятті рішень і дозволить формувати політики, засновані на фактичних даних.	**1.22.12-9**

1.23. ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ

1.23. ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ	**1.23.**
Предметом регулювання законодавства з цього питання є суспільні відносини, пов'язані з врахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту (далі – ІТЗ ЦЗ) у містобудівній та проєктній документації об'єктів будівництва, впровадженням цих вимог під час планування та забудови територій. Такі відносини виникають на усіх етапах проєктування (від формування завдання на розроблення відповідної документації до початку будівництва). Належне нормативне врегулювання цього процесу має стратегічне значення для забезпечення безпеки населення, об'єктів і територій, захисту територій від надзвичайних ситуацій, сталого функціонування держави в умовах надзвичайних ситуацій і в особливий період.	**1.23.1-1**
Відповідно до законодавства України ІТЗ ЦЗ – комплекс інженерно-технічних рішень, спрямованих на запобігання виникненню надзвичайних ситуацій, забезпечення захисту населення і територій від них та небезпеки, що може виникнути під час воєнних (бойових) дій або внаслідок таких дій, а також створення умов для забезпечення сталого функціонування суб'єктів господарювання і територій в особливий період.	**1.23.1-2**
ІТЗ ЦЗ є складовою інженерного захисту територій. Передбачено розроблення та включення вимог ІТЗ ЦЗ, у тому числі заходів світлового та інших видів маскування, до відповідних видів містобудівної і проєктної документації, насамперед тих, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками (далі – об'єкти СС2/СС3) та реалізація їх під час будівництва і експлуатації. Разом з цим найбільш коштовним заходом, який має передбачатися під час реалізації вимог ІТЗ ЦЗ, є організація укриття населення й створення призначених для цього об'єктів фонду захисних споруд цивільного захисту (далі – ЗСЦЗ).	**1.23.1-3**
Необхідно зазначити, що на сьогодні наявні ЗСЦЗ (сховища та протирадіаційні укриття) дозволяють укрити у них не більше 10 % населення України. Враховуючи вищезазначене, основна частина населення, насамперед мешканці багатоквартирної забудови, вимушені укриватися у найпростіших укриттях (звичайних підвальних приміщеннях), що не мають необхідних захисних властивостей.	**1.23.1-4**
Врахування (або не врахування) вимог ІТЗ ЦЗ з одного боку впливає на вартість проєктів, а з іншого – на ступінь безпеки людей та захищеність територій. На жаль, й на сьогодні, в умовах повномасштабної війни рф проти України, окремі забудовники намагаються уникнути зайвих, на їх погляд, витрат на реалізацію вимог ІТЗ ЦЗ, насамперед щодо створення повноцінних об'єктів фонду ЗСЦЗ.	**1.23.1-5**
Разом з цим врахування вимог ІТЗ ЦЗ на будь-якій стадії проєктування не можливе без отримання актуальної інформації з цивільного захисту, розпорядниками якої у межах визначених повноважень насамперед є ДСНС, у тому числі її територіальні органи, місцеві органи виконавчої влади (РМ АР Крим, місцеві державні адміністрації) та органи місцевого самоврядування.	**1.23.1-6**
Враховуючи вищезазначене, заінтересовані особи (замовники і виконавці містобудівної та проєктної документації) вимушені звертатися за інформацією з цивільного захисту до усіх вищезазначених суб'єктів владних повноважень. Під час зазначеного процесу, насамперед під час розробки проєктної документації, виникають певні труднощі, пов'язані з небажанням місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування надавати інформацію з цивільного захисту, у тому числі через її повну або часткову відсутність, відсутність у їх штаті кваліфікованих фахівців тощо.	**1.23.1-7**

Також мають місце випадки вимагання від заінтересованих осіб, насамперед з боку територіальних органів ДСНС, додаткової інформації, що може становити комерційну таємницю, але жодним чином не впливає на повноту інформації з цивільного захисту. Зазначене пов'язано з відсутністю чіткої процедури та переліку відомостей (інформації), що має надаватися такими особами з метою отримання інформації з цивільного захисту від ДСНС.	**1.23.1-8**
Таким чином, відсутність чіткого нормативного врегулювання питань, пов'язаних з процесом отримання інформації з цивільного захисту, непрозорість, тривалі строки та корупційні ризики є бар'єрами для повного врахування вимог ІТЗ ЦЗ під час планування та забудови територій.	**1.23.1-9**
Навпаки, чіткі, спрощені та цифровізовані процедури будуть сприяти цьому процесу, й як наслідок – створенню безпечного середовища. Важливим кроком у цьому може стати цифровізація відповідного процесу через Єдину державну електронну систему у сфері будівництва (ЄДЕССБ), покликану забезпечити прозорість та мінімізувати людський фактор. Проте ефективність її функціонування та інтеграція з іншими реєстрами залишаються актуальними питаннями.	**1.23.1-10**
Основою для правового регулювання в цій сфері наразі є:	**1.23.1-11**
– Кодекс цивільного захисту України; – Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»; – Закон України «Про місцеві державні адміністрації»; – Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»; – постанова Кабінету Міністрів України від 01 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»; – постанова Кабінету Міністрів України від 09 січня 2014 р. № 6 «Про затвердження переліку об'єктів, проєктна документація на будівництво яких повинна включати розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту»; – постанова Кабінету Міністрів України від 10 березня 2017 р. № 138 «Деякі питання використання об'єктів фонду захисних споруд цивільного захисту»; – постанова Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва».	**1.23.1-12**
1.23.2. Проблематика	**1.23.2.**
На сьогодні чинне законодавство України, що діє у сфері цивільного захисту та містобудівної діяльності, містить суттєві проблеми, що перешкоджають створенню безпечного середовища, ефективному функціонуванню будівельної галузі, сприяють корупції та знижують інвестиційну привабливість.	**1.23.2-1**
2.1. Відсутність чіткого врегулювання та непрозорість процедур, пов'язаних з отриманням інформації (вихідних даних) з цивільного захисту:	**1.23.2-2**
Статтею 34 Кодексу цивільного захисту України передбачено, що розроблення містобудівної документації на місцевому та регіональному рівнях та проєктування об'єктів, що можуть спричинити виникнення надзвичайних ситуацій та вплинути на стан захисту населення і територій, здійснюються з урахуванням вимог ІТЗ ЦЗ. ДСНС та її територіальні органи за запитами фізичних і юридичних осіб безоплатно надають інформацію, спрямовану на дотримання вимог ІТЗ ЦЗ, вимог пожежної та техногенної безпеки. Суб'єкти містобудування повинні враховувати таку інформацію при формуванні завдання на розроблення містобудівної документації та вихідних даних, необхідних для проєктування об'єктів.	**1.23.2-3**

Стаття 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності встановлює, що містобудівні умови та обмеження, зокрема, мають містити вимоги щодо розроблення розділу ІТЗ ЦЗ. Разом з цим статтею 31 цього закону визначено, що проєктна документація на будівництво, насамперед об'єктів СС2/СС3 обов'язково має містити розділ ІТЗ ЦЗ, у складі якого може передбачатися будівництво ЗСЦЗ або споруд подвійного призначення (далі – СПП).	1.23.2-4
Кодексом цивільного захисту України та Порядком створення, утримання фонду захисних споруд цивільного захисту, включення об'єктів до складу та виключення таких об'єктів з фонду захисних споруд цивільного захисту та ведення його обліку, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10 березня 2017 р. № 138, встановлено вимоги до визначення потреби в об'єктах фонду ЗСЦЗ, порядку їх створення, у тому числі шляхом будівництва під реалізації розділів ІТЗ ЦЗ містобудівної та проєктної документації. Разом з цим технічні вимоги до ЗСЦЗ та СПП, як складових фонду ЗСЦЗ та об'єктів будівництва, їх захисних властивостей залежать від інформації з цивільного захисту, насамперед щодо розміщення таких об'єктів у відповідних небезпечних зонах.	1.23.2-5
Отже, розроблення як містобудівної так й проєктної документації тісно пов'язане з процедурою отриманням інформації (вихідних даних) з цивільного захисту.	1.23.2-6
Необхідно зазначити, що для містобудівної документації на місцевому рівні процедура отримання інформації (вихідних даних) з цивільного захисту, необхідних для розроблення розділу ІТЗ ЦЗ на сьогодні більш-менш врегульована.	1.23.2-7
Так, Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557), визначено, що вихідними даними для розроблення комплексного плану, а також його невід'ємних складових - генеральних планів населених пунктів та детальних планів територій – є відомості (геопросторові дані розташування та характеристики відповідних об'єктів), зокрема, про об'єкти цивільного захисту, інші дані, необхідні для розроблення розділу «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту».	1.23.2-8
Вичерпний перелік таких даних надано у додатку до вищезазначеного Порядку. Матеріали державних інтересів, що стосуються розроблення розділу «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», надаються відповідним територіальним підрозділом ДСНС разом із структурним підрозділом з питань цивільного захисту Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної, Київської, Севастопольської міської держадміністрації до уповноваженого органу містобудування та архітектури Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя.	1.23.2-9
Отже, розпорядником переважної частини відповідної інформації є ДСНС та/або її територіальні органи. Разом з цим, надання частини необхідної інформації не належить до повноважень ДСНС, оскільки її розпорядниками є місцеві органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування. Останні, на жаль, на сьогодні або не мають у своєму штаті фахівців відповідних рівня та професійної підготовки, або не мають у повному обсязі необхідної інформації з цивільного захисту.	1.23.2-10
Враховуючи вищезазначене, процедура отримання заінтересованими особами вихідних даних для розроблення розділу ІТЗ ЦЗ у складі містобудівної документації на місцевому рівні потребує удосконалення. Окремо необхідно зазначити, що така процедура для розроблення містобудівної документації на регіональному та державному рівнях взагалі відсутня.	1.23.2-11
Гірше положення з отриманням інформації з цивільного захисту для розробки проєктної документації, оскільки законодавством не встановлено чіткої та прозорої процедури отримання такої інформації від ДСНС (її територіальних органів), форми	1.23.2-12

запиту та/або вичерпного переліку даних, що мають подаватися заінтересованими особами для отримання цієї інформації.	
Такий стан справ породжує численні порушення з боку територіальних органів ДСНС, через що – небажання заінтересованих осіб звертатися до ДСНС за інформацією з цивільного захисту. Зазначене, у свою чергу, призводить до ігнорування або неповного врахування інформації з цивільного захисту у завданні на проєктування, неякісної розробки розділу ІТЗ ЦЗ, зниження рівня захищеності населення і територій.	**1.23.2-13**
2.2. Високі корупційні ризики:	**1.23.2-14**
Відсутність чіткої та прозорої процедури видачі ДСНС (її територіальними органами) інформації з цивільного захисту, форми запиту та/або вичерпного переліку даних, що мають подаватися заінтересованими особами для отримання цієї інформації, може використовуватися для штучного затягування процесу, надання формальної відмови або вимагання неправомірної вигоди. Непрозорість внутрішніх процесів в територіальних органах ДСНС створюють атмосферу невизначеності.	**1.23.2-15**
З іншого боку, повноваження здійснення контролю за впровадженням вимог ІТЗ ЦЗ у містобудівній та проєктній документації належить виключно до повноважень органів ДАБК. Разом з цим зазначені органи не мають у своєму складі необхідних фахівців.	**1.23.2-16**
У певних випадках, наприклад у разі несвоєчасного надходження (не у визначений органом ДАБК строк), навіть за умов виявлених ДСНС порушень законодавства та/або будівельних норм, це не є підставою для відмови ДАБК у видачі сертифіката.	**1.23.2-17**
Зазначене може використовуватися органами ДАБК для неврахування або неповного врахування вимог ІТЗ ЦЗ у проєктній документації та/або вимагання неправомірної вигоди від заінтересованих осіб.	**1.23.2-18**
2.3. Тривалість процедури отримання інформації з цивільного захисту:	**1.23.2-19**
Висування ДСНС (її територіальними органами) необґрунтованих вимог щодо форми запиту та/або вичерпного переліку даних, що мають подаватися заінтересованими особами для отримання інформації з цивільного захисту, створює формальні підстави для надання відмови у наданні необхідної інформації та затягуванні термінів для її отримання.	**1.23.2-20**
2.4. Проблеми використання для видачі інформації (вихідних даних) з цивільного захисту електронного кабінету ЄДЕССБ:	**1.23.2-21**
Система практично не інтегрована з держреєстрами, ведення яких здійснює ДСНС. Також необхідно зазначити, що окремі види такої інформації не можуть бути надані у звичайному (відкритому) вигляді, а тільки за умов встановлення обмежень та у порядку, визначеному Законами України «Про інформацію» та «Про доступ до публічної інформації». Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено можливість листування з користувачами електронного кабінету ЄДЕССБ, зокрема зацікавлених осіб з ДСНС та її територіальними органами. Натомість на сьогодні отримання інформації з цивільного захисту через такий електронний кабінет не передбачено.	**1.23.2-22**
2.5. Недоліки на етапах, що передують отриманню права на виконання будівельних робіт:	**1.23.2-23**
Для об'єктів СС2 та СС3 обов'язковою є експертиза проєкту (стаття 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»), у тому числі – розділу ІТЗ ЦЗ. З цього приводу існують питання щодо якості експертизи та відповідальності експертів. Трапляються випадки надання позитивної експертизи за напрямом ІТЗ ЦЗ експертними організаціями, що не мають у своєму складі сертифікованих експертів	**1.23.2-24**

за цим напрямом, проведення формальної експертизи, надання необґрунтованих або неповних зауважень. В окремих випадках органи ДАБК надають право на виконання будівельних робіт проєктам, що не містять розділу ІТЗ ЦЗ або ж такий розділ виконано формально, без дотримання вимог будівельних норм та національних стандартів.	
Існують проблеми з правильністю визначення класу наслідків (відповідальності) відповідно до вимог ДСТУ 8855:2019 (СС1, СС2, СС3), оскільки від цього залежить не тільки необхідність розробки розділу ІТЗ ЦЗ у складі проєктної документації на відповідний об'єкт будівництва, але й місткість та площа ЗСЦЗ/СПП, які мають входити до його складу.	**1.23.2-25**
2.6. Недостатня ефективність функціонування структурних підрозділів з питань цивільного захисту місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, їх взаємодії з територіальними органами ДСНС:	**1.23.2-26**
Законодавством, зокрема Кодексом цивільного захисту України та Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557), передбачено випадки спільного виконання завдань за напрямом ІТЗ ЦЗ, а також здійснення контролю за станом утримання об'єктів фонду ЗСЦЗ територіальними органами ДСНС, структурними підрозділами з питань цивільного захисту місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.	**1.23.2-27**
З цього приводу необхідно зазначити, що під час попередніх реформ частина структурних підрозділів з питань цивільного захисту місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування було скорочено або ж включено до складу інших структурних підрозділів, які є недотичними до проблем цивільного захисту.	**1.23.2-28**
Разом з цим й після відновлення таких підрозділів мають місце випадки, коли на посади у них призначаються непрофільні фахівці, що не мають необхідної професійної підготовки та/або практичного досвіду у відповідній сфері.	**1.23.2-29**
Взаємодія цих підрозділів з територіальними органами та місцевими підрозділами ДСНС, у тому числі й з питань впровадження вимог ІТЗ ЦЗ під час планування та забудови територій, залишається недостатньою й тримається насамперед на особистих контактах, оскільки порядок такої взаємодії чітко не врегульовано.	**1.23.2-30**
2.7. Недостатня ефективність ДАБК і ДСНС у процесі контролю за впровадженням вимог ІТЗ ЦЗ у містобудівній та проєктній документації:	**1.23.2-31**
Відповідно до Кодексу цивільного захисту України до повноважень ДСНС за напрямом впровадження вимог ІТЗ ЦЗ належить:	**1.23.2-32**
подання до відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури висновків до розділів ІТЗ ЦЗ проєктів містобудівної документації для подальшого розгляду архітектурно-містобудівною радою;	**1.23.2-33**
участь у професійній атестації виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які здійснюють діяльність з питань ІТЗ ЦЗ;	**1.23.2-34**
подання до МВС пропозицій щодо переліку об'єктів, проєктна документація на будівництво яких повинна включати розділ ІТЗ ЦЗ.	**1.23.2-35**
Контроль за впровадженням вимог ІТЗ ЦЗ у проєктній та містобудівній документації належить до виключно повноважень органів ДАБК. Хоча відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» орган ДАБК має відмовити у видачі сертифіката зокрема через невідповідність об'єкта проєктній документації на будівництво такого об'єкта та/або вимогам будівельних норм, у тому числі щодо дотримання вимог, передбачених розділом ІТЗ	**1.23.2-36**

ЦЗ, цим же Законом передбачена тільки можливість (а не обов'язок) участі органів ДСНС у розгляді питань, пов'язаних з видачею сертифіката, щодо виконання у повному обсязі вимог цивільного захисту, пожежної та техногенної безпеки й тільки у разі звернення органів ДАБК. Разом з цим неподання таких висновків у визначений органом ДАБК строк не є підставою для відмови у видачі сертифіката.	
За таких умов контроль за врахуванням вимог ІТЗ ЦЗ під час проєктування об'єктів різного призначення значно ускладнюється. Також існують ризики неврахування вимог ІТЗ ЦЗ у проєктній документації через суб'єктивні причини (небажання органу ДАБК звертатися за висновком ДСНС, порушення ДСНС термінів надання такого висновку).	**1.23.2-37**
2.8. Проблеми з відповідальністю учасників процесу:	**1.23.2-38**
Законодавством, насамперед Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», будівельними нормами та національними стандартами встановлено відповідальність замовника за достовірність даних, у тому числі вихідних даних на розроблення розділу ІТЗ ЦЗ, механізми притягнення до реальної відповідальності (особливо за свідомо неправдиві відомості) є недостатньо ефективними. Механізми відповідальності посадових осіб ДАБК за неправомірні дії слабкі та застосовуються нечасто.	**1.23.2-39**
2.9 Неузгодженість та прогалини в законодавстві:	**1.23.2-40**
Існують певні неузгодженості між нормами Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» та Кодексом цивільного захисту України, а також іншими актами законодавства, що діє у сфері цивільного захисту.	**1.23.2-41**
Особливо це стосується вимог щодо створення об'єктів фонду ЗСЦЗ, організації укриття населення у таких об'єктах. Так, стаття 32 Кодексу цивільного захисту України встановлює чіткі вимоги щодо організації укриття різних категорій населення в об'єктах фонду ЗСЦЗ та визначає, що потреба у фонді ЗСЦЗ визначається із розрахунку необхідності укриття всіх категорій населення за місцем роботи та за місцем проживання, а також інших категорій населення за місцем тимчасового перебування, у визначених законодавством випадках. Натомість стаття 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює норму, що проєктна документація на будівництво може (а не має у визначених законодавством випадках) передбачати будівництво ЗСЦЗ або СПП, що певною мірою дає забудовникам змогу уникнути витрат на створення вищезазначених споруд та негативно впливає на створення відповідного фонду й організацію укриття у ньому населення.	**1.23.2-42**
Також статтею 34 Кодексу цивільного захисту України та статтею 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», передбачено, що перелік об'єктів, проєктна документація на будівництво яких повинна включати розділ ІТЗ ЦЗ, визначається Кабінетом Міністрів України. Разом з цим, зазначений перелік містить повтори категорій та назв об'єктів й не виключає необхідність розробки розділу ІТЗ ЦЗ для об'єктів СС1. Враховуючи вищезазначене, цей перелік підлягає скороченню, оптимізації, осучасненню й приведенню у відповідність з іншими актами законодавства.	**1.23.2-43**
Численні поправки у законодавстві часто мають фрагментарний характер. Фрагментарність регулювання ускладнює цілісне сприйняття правових вимог. Вирішення цих проблем потребує комплексного перегляду підходів, що має знайти відображення у Містобудівному кодексі.	**1.23.2-44**
1.23.3. Опис можливих шляхів вирішення проблем	**1.23.3.**

Для забезпечення дієвого механізму впровадження вимог ІТЗ ЦЗ під час планування та забудови територій, створення об’єктів будівництва пропонуються наступні шляхи:	1.23.3-1
3.1. Радикальна оптимізація та диференціація процедур:	1.23.3-2
Поглибити диференціацію обсягів впровадження вимог ІТЗ ЦЗ залежно від класу наслідків, функціонального призначення та виду будівництва: Відкоригувати перелік об’єктів, проєктна документація на будівництво яких повинна включати розділ ІТЗ ЦЗ, спростивши його та усунувши дублювання норм.	1.23.3-3
Визначити обсяги впровадження вимог ІТЗ ЦЗ залежно від видів будівництва (нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту). Встановити випадки, у разі настання яких розробка розділу ІТЗ ЦЗ може не передбачатися, наприклад під час чистої реставрації (без пристосування об’єктів для громадських потреб), під час капітального ремонту (за винятком капітального ремонту об’єктів фонду ЗСЦЗ).	1.23.3-4
Встановити чітку та прозору процедуру видачі ДСНС (її територіальними органами) інформації (вихідних даних) з цивільного захисту, форму запиту та/або виключний перелік даних, які заінтересовані особи мають надати для цього.	1.23.3-5
Надання запитів та отримання необхідної інформації передбачити через електронний кабінет ЄДЕССБ відповідно до законодавства.	1.23.3-6
3.2. Максимальна цифровізація та інтелектуалізація ЄДЕССБ:	1.23.3-7
Забезпечити 100% електронний документообіг. Законодавчо закріпити пріоритет електронних документів в ЄДЕССБ.	1.23.3-8
Рекомендувати Кабінету Міністрів України визначитися щодо публічності/непублічності інформації щодо об’єктів ЦЗ, а також умови завантаження до ЄДЕССБ.	1.23.3-9
Передбачити можливість отримання користувачами даних у відкритому форматі (з урахуванням обмежень, встановлених Законами України «Про інформацію» та «Про доступ до публічної інформації») з державних реєстрів, що ведуться ДСНС, через електронний кабінет ЄДЕССБ.	1.23.3-10
3.3. Підвищення прозорості та мінімізація корупційних ризиків:	1.23.3-11
Встановити обов’язок (а не можливість) участі органів ДСНС у розгляді питань, пов’язаних з видачею сертифіката, щодо виконання у повному обсязі вимог цивільного захисту, пожежної та техногенної безпеки з наданням відповідного висновку у чітко визначений термін, а не тільки у разі звернення органів ДАБК.	1.23.3-12
Запровадити принцип «мовчазної згоди» для певних етапів/категорій об'єктів: у разі якщо орган ДСНС у встановлений термін не надав висновку, вважається що зауваження до відповідної проєктної документації відсутні. Це стимулюватиме дотримання строків, проте потребує ретельного визначення сфер застосування для уникнення ризиків безпеці.	1.23.3-13
3.4. Визначення чіткої процедури взаємодії ДСНС, її територіальних органів зі структурними підрозділами з питань цивільного захисту місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо:	1.23.3-14
видачі інформації (вихідних даних) з цивільного захисту, зокрема матеріалів державних інтересів, що стосуються розроблення розділу ІТЗ ЦЗ у складі містобудівної документації на місцевому рівні;	1.23.3-15
визначення потреби фонду ЗСЦЗ; контролю за станом об’єктів фонду ЗСЦЗ;	1.23.3-16
інших питань у сфері врахування вимог ІТЗ СЦЗ та використання фонду ЗСЦЗ, що належать до їх спільної компетенції.	1.23.3-17

Встановити чіткі кваліфікаційні вимоги щодо комплектування посад у структурних підрозділах з питань цивільного захисту місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, перебування на яких передбачає участь у плануванні та реалізації вимог ІТЗ ЦЗ, створення та контролю за об'єктами фонду ЗСЦЗ.	1.23.3-18
3.5. Чітке визначення відповідальності всіх учасників:	1.23.3-19
Посилити відповідальність проєктувальників та експертних організацій за відповідність проєктних рішень вимогам законодавства та будівельних норм, що діють у сфері цивільного захисту. Запровадити дієві санкції для замовників за подання недостовірних відомостей для формування завдання на розроблення розділу ІТЗ ЦЗ.	1.23.3-20
3.6. Забезпечити узгодженість норм різних актів законодавства, насамперед законодавства, що діє у сфері містобудування, із законодавством, що діє у сфері цивільного захисту	1.23.3-21
Насамперед зазначене стосується механізмів визначення потреб та створення фонду ЗСЦЗ.	1.23.3-22
Також доцільно встановити спеціальні вимоги до розміщення тимчасових споруд, призначених для укриття населення (по аналогії з тимчасовими спорудами для проведення підприємницької діяльності), встановити можливість їх будівництва або розміщення на місцевості в особливий період без містобудівних умов та обмежень.	1.23.3-23
Має бути визначено необхідність та мінімальні обсяги врахування вимог ІТЗ ЦЗ на державному рівні, зокрема щодо зонування відповідних територій за вимогами ІТЗ ЦЗ, розповсюдження відповідних зон на території суміжних адміністративно-територіальних одиниць. Зазначене питання у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» на сьогодні упущено.	1.23.3-24
Потребують унормування питання складу, змісту та порядку видачі інформації (вихідних даних) з цивільного захисту для містобудівної документації на регіональному та державному рівнях.	1.23.3-25
3.7. Формування потреб цивільного захисту на ранній стадії	1.23.3-26
Запровадити розроблення окремої схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту відповідно до вимог та у порядку розроблення, визначеному центральним органом виконавчої влади, який забезпечує формування державної політики у сфері цивільного захисту. Схему інженерно-технічних заходів цивільного захисту (в мирний час і в особливий період) використовувати, як вихідні дані для розроблення документації з просторового планування на місцевому рівні.	1.23.3-27
3.8. Якісне безпекове планування територій	1.23.3-28
Впровадити принципи безпекового планування при просторовому плануванні населених пунктів у Державній політиці в сфері просторового планування та будівництва, зокрема, пріоритетну морфологію забудови, висотність будівель і споруд, жовті лінії, шляхи евакуації, принцип розосередження населення тощо.	1.23.3-29
3.9. Принципи цивільного захисту в містобудуванні	1.23.3-30
1. Розосередження людей при просторовому плануванні. 2. Укріплення існуючого фонду нерухомості із набуттям захисних властивостей. 3. Сконцентруватися на захисті від уламків (більшість гине від уламків, а не від прямого влучання). 4. Планувати найкоротший час досягнення до укриття . 5. Подвійне використання існуючих підземних споруд.	1.23.3-31

6. Нарощення фонду захисних споруд 7. Участь держави та місцевого самоврядування у будівництві об’єктів цивільного захисту.	
1.23.4. Очікуваний результат Впровадження запропонованих змін до процедури впровадження матиме комплексний позитивний вплив.	**1.23.4**
Для сфери життєдіяльності населення в цілому: - буде створено безпечне навколишнє середовище, підвищиться безпека, якість та надійність збудованих об'єктів, зменшяться ризики для життя та здоров'я громадян; - збільшиться фонд захисних споруд цивільного захисту, покращиться рівень захисту населення, насамперед шляхом організації його укриття у фонді ЗСЦЗ; - зменшиться кількість незаконних забудов, а також об’єктів, що будуються з порушеннями вимог законодавства та будівельних норм, без об’єктів фонду ЗСЦЗ, призначених для захисту населення шляхом його укриття; - підвищиться рівень довіри суспільства до цивільного захисту, будівельної галузі та органів влади загалом.	**1.23.4-1**
Для бізнесу (в широкому розумінні терміну): - скоротяться часові та фінансові витрати на отримання права на будівництво; - підвищиться передбачуваність та знизяться інвестиційні ризики; - створяться рівні конкурентні умови, усуваючи можливості для «ручного» управління; - стимулюватиметься інвестиційна активність через зменшення адміністративних бар'єрів; - збільшиться можливості у галузі будівельного виробництва, а саме будівельних конструкцій для різних видів об’єктів фонду ЗСЦЗ; - збільшяться можливості у сфері проєктування об’єктів різного призначення.	**1.23.4-2**
Для економічного розвитку (з фінансуванням включно): - зростуть обсяги будівельних робіт та ВВП через мультиплікативний ефект; - залучатимуться прямі іноземні інвестиції завдяки покращенню інвестиційного клімату; - в Україну потраплять нові європейські та міжнародні технології зі створення об’єктів фонду ЗСЦЗ, спеціального обладнання для них, прискориться процес інтеграції з міжнародними інституціями у цій сфері; - прискориться науково-технічний розвиток у галузі будівництва та у сфері цивільного захисту; - створюватимуться нові робочі місця у будівництві та суміжних галузях.	**1.23.4-3**
Для соціального розвитку (в широкому розумінні): - прискориться вирішення проблеми з нарощуванням фонду захисних споруд цивільного захисту; - покращиться доступ до освітніх, медичних та культурних послуг через підвищення безпеки відвідувачів; - зменшиться соціальна напруга завдяки створенню робочих місць, покращенню безпеки та якості життя; - формуватиметься відповідальне ставлення до забезпечення цивільного захисту населення.	**1.23.4-4**
Для розширення можливостей для публічного сектору: - підвищиться ефективність державного управління у сфері цивільного захисту та містобудування; - покращиться якість містобудівного планування завдяки достовірним даним з ЄДЕССБ та інших державних реєстрів;	**1.23.4-5**

- зменшиться корупція в органах влади через мінімізацію людського фактору; - сприятиме цифровій трансформації держави через розвиток ЄДЕССБ; - відбудеться адаптація до стандартів ЄС, полегшуючи інтеграцію українського бізнесу.	

1.24. ЦИФРОВІЗАЦІЯ

1.24. ЦИФРОВІЗАЦІЯ	**1.24.**
1.24.1. Сучасний стан цифровізації у просторовому плануванні і забудові територій	**1.24.1.**
Протягом останніх років в Україні спостерігається зростаючий інтерес до цифровізації містобудівної сфери, зокрема до впровадження геоінформаційних систем (ГІС), інформаційного моделювання будівель (BIM), створення містобудівного кадастру, а також розбудови інтегрованих цифрових платформ для просторового планування і забудови територій.	**1.24.1-1**
На національному рівні нормативно закладено низку важливих ініціатив: ● Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» (НІГД) формує правову базу для інтеграції, обміну та оновлення геопросторових даних; ● Концепція впровадження технологій будівельного інформаційного моделювання (BIM) в Україні, схвалена урядом, започаткувала впровадження BIM у державному секторі; ● Експериментальний проєкт щодо створення містобудівного кадастру на державному рівні створює основу для систематизації містобудівної документації; ● Єдина електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ), що містить реєстри, модулі проєктної документації, процедури дозвільного характеру тощо.	**1.24.1-2**
На практиці цифрові інструменти вже застосовуються на різних етапах життєвого циклу об'єктів будівництва: ● при розробці містобудівної документації (МБД), зокрема через цифрову картографічну основу та ГІС-аналіз; ● при оцінці вартості будівництва та графіків виконання робіт; ● при моделюванні об'єктів через BIM-технології з урахуванням експлуатаційних характеристик; ● при здійсненні громадських обговорень за допомогою цифрових візуалізацій та презентацій.	**1.24.1-3**
Деякі громади запровадили локальні ГІС-системи та прототипи цифрових двійників, а також створили елементи власних містобудівних кадастрів. У той же час, на регіональному та державному рівнях відбувається перегляд архітектури систем з урахуванням потреб у централізації та взаємодії.	**1.24.1-4**
Попри ці зрушення, цифрова інфраструктура просторового розвитку залишається фрагментарною, з обмеженим рівнем інтероперабельності, відсутністю єдиного класифікатора елементів забудови, недостатньо інтегрованими даними та розривами у відповідальності за їх наповнення та актуалізацію.	**1.24.1-5**
1.24.2. Основні проблеми	**1.24.2.**
Відсутність інтегрованої цифрової архітектури	**1.24.2-1**
Цифровізація містобудування в Україні просувається через окремі ініціативи, які часто розробляються ізольовано. Відсутній єдиний фреймворк або архітектура	**1.24.2-2**

цифрових рішень, що об’єднувала б геопросторові дані, BIM-моделі, кадастрові дані, дозвільну документацію та управлінські процеси в єдиному цифровому середовищі. Інтерфейси систем недостатньо стандартизовані і недостатньо враховують пріоритет потреб користувача.	
Низький рівень інтероперабельності та стандартизації	**1.24.2-3**
Системи, що використовуються на місцевому, регіональному та державному рівнях, часто не сумісні між собою. Відсутність узгоджених форматів даних, протоколів обміну та класифікаторів унеможливлює безшовну передачу інформації між платформами.	**1.24.2-4**
Відсутність єдиного класифікатора об’єктів і ресурсів	**1.24.2-5**
В Україні досі не запроваджено єдиної національної системи класифікації будівельних об'єктів, матеріалів, робіт та ресурсів, яка могла б використовуватися у BIM-моделюванні, проєктних рішеннях, кошторисних розрахунках і державному обліку.	**1.24.2-6**
Недостатня узгодженість цифрових систем з чинною нормативною базою	**1.24.2-7**
Чинні закони і підзаконні акти лише частково охоплюють питання цифровізації. Законодавство про містобудівну діяльність, ДЗК, НІГД і ЄДЕССБ не забезпечує повноцінної взаємодії між реєстрами, інформаційними системами та цифровими форматами документації. Окремі процедурні обмеження унеможливлюють, наприклад, масове отримання даних з ДЗК.	**1.24.2-8**
Розрив між державними і місцевими ініціативами	**1.24.2-9**
Існує концептуальна та інфраструктурна розбіжність між централізованими підходами (державна ГІС, ЄДЕССБ, національний кадастр) і локальними цифровими рішеннями громад. Низка громад фінансово неспроможна розгорнути власні ГІС чи вести містобудівний кадастр, тоді як інші вже створили потужні локальні цифрові ресурси.	**1.24.2-10**
Відсутність відповідальності за наповнення і оновлення даних	**1.24.2-11**
Хоча НІГД прямо зобов'язує держателів даних забезпечити їх оновлення та інтеграцію, на практиці це положення не виконується. Відсутні ефективні інструменти контролю, відповідальності чи мотивації — особливо для приватних суб’єктів, що володіють ключовими масивами технічних даних.	**1.24.2-12**
Слабка інтеграція цифрових інструментів з усім життєвим циклом об'єкта	**1.24.2-13**
Цифрові рішення застосовуються переважно на етапах проєктування і погодження, але не охоплюють повноцінно будівництво, експлуатацію, реконструкцію та демонтаж. Немає процедур передачі цифрової моделі об’єкта в експлуатаційну цифрову систему (наприклад, цифровий паспорт або логбук об’єкта).	**1.24.2-14**
Невизначеність у розподілі прав і доступу до цифрових ресурсів	**1.24.2-15**
Існує неврегульованість щодо того, хто є власником, держателем, адміністратором і користувачем цифрової інформації. Це породжує конфлікти між	**1.24.2-16**

органами влади, приватними розробниками, громадами і державними адміністраторами систем.	
Низька цифрова компетентність і кадровий дефіцит	**1.24.2-17**
Більшість органів місцевого самоврядування не мають кваліфікованих кадрів для роботи з BIM, ГІС чи обслуговуванням кадастрових систем. Відсутня цільова державна програма підготовки та сертифікації фахівців цифрової трансформації в містобудуванні.	**1.24.2-18**
Недостатній рівень захищеності як персональних даних так і основних цифрових ресурсів	**1.24.2-19**
Незважаючи на значні зусилля по забезпеченню надійної системи захисту, трапляються випадки витоку даних, зумовлені кібератаками. Особливої уваги потребують ресурси територіальних громад.	**1.24.2-20**
Недостатньо уваги приділяється накопиченню та захисту інформації про затверджену містобудівну документацію.	**1.24.2-21**
Перехід з паперової форми розроблення документації на цифрову потребує цифровізації всього масиву раніше затверджених проєктів, які часто зберігаються розосереджено та неналежним чином.	**1.24.2-22**
Інформація про інженерно-транспортну інфраструктуру є зовнішньою і неповною по відношенню до Містобудівного кадастру, особливо на місцевому рівні.	**1.24.2-23**
Відсутність отримання повної і актуальної інформації про наявність і територіальну прив'язку мереж інженерно-транспортної інфраструктури суттєво гальмує розроблення містобудівної документації на всіх рівнях (від загальнодержавного до окремих територіальних громад). Неповна інформація про потужності окремих елементів значно ускладнює проєктувати просторовий розвиток і забудову територій відповідно до вимог законодавства.	**1.24.2-24**
Інформація про екологічний стан територій часто носить описовий характер, що ускладнює врахування цієї інформації при розробленні документації.	**1.24.2-25**
Частина розробленої у попередні роки документації не містить необхідної інформації щодо екологічних наслідків реалізації проєктів через застарілі норми на час розроблення. Інформація недостатньо стандартизована.	**1.24.2-26**
Відсутні моделі інтеграції житлової політики у містобудівну документацію	**1.24.2-27**
Законодавство про функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ), не містять спеціальних положень щодо цифровізації	**1.24.2-28**

житлової політики, обліку житлового фонду, реєстрації житлових потреб або цифрового супроводу житлових програм.	
Містобудівний кадастр України, який формально є державним геоінформаційним ресурсом, містить просторові дані про планувальні документи, функціональні зони та дозвільні документи, однак не охоплює житлової аналітики, не включає інформацію про житлові програми, об'єкти соціального житла, стан фонду або потреби громадян	**1.24.2-29**
Розділ "Культурна спадщина" не інтегрований у загальну систему "Дія"	**1.24.2-30**
Відсутність або недостатність інформації щодо об'єктів культурної спадщини не дає змоги громадськості здійснювати громадський контроль за діями влади та забудовників щодо цих об'єктів.	**1.24.2-31**
1.24.3. Можливі шляхи вирішення проблем	**1.24.3.**
Розробка інтегрованої цифрової архітектури	**1.24.3-1**
Сформувати єдину логічну архітектуру цифрових рішень у сфері містобудування, що поєднуватиме ГІС, BIM, кадастрову та дозвільну інформацію. Архітектура має враховувати принцип модульності, **інтероперабельності** та поступової інтеграції існуючих систем.	**1.24.3-2**
Запровадження національних стандартів інтероперабельності	**1.24.3-3**
Розробити і затвердити відкриті формати обміну даними, протоколи взаємодії систем і єдину методологію для сумісного використання ГІС та BIM у проєктуванні, будівництві й експлуатації.	**1.24.3-4**
Створення єдиного національного класифікатора	**1.24.3-5**
Прийняти нормативно-правовий акт про класифікатор будівельних об'єктів, робіт, матеріалів і ресурсів на основі міжнародного досвіду (наприклад, CCI, IFC). Класифікатор має бути програмно нейтральним та застосовуватись обов'язково у державних закупівлях і публічних інвестиційних проєктах.	**1.24.3-6**
1.24.4. Гармонізація законодавства з цифровими підходами	**1.24.4.**
Внести зміни до законів «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про НІГД», «Про ДЗК» та інших актів з метою врегулювання процедур передачі, актуалізації, архівації та використання цифрових моделей та даних у містобудуванні.	**1.24.4-1**
Модель співпраці держави і громад	**1.24.4-2**
Закріпити дворівневу модель цифрової взаємодії, коли громади формують первинні дані та працюють у власних системах, а державна платформа забезпечує накопичення, архівацію і доступ. Передбачити державну підтримку для цифровізації громад через субвенції або інструменти спільного адміністрування.	**1.24.4-3**

Особлива увага має бути приділена проблемам синхронізації даних у режимі реального часу між системами (наприклад, між місцевими та національними ГІС, між земельним та містобудівним кадастром, реєстрами нерухомості тощо), що є критично важливим для прийняття актуальних регуляторних рішень та належної правової процедури.	**1.24.4-4**
Посилення відповідальності за обіг цифрових даних	**1.24.4-5**
Запровадити механізми контролю за дотриманням вимог до внесення та оновлення даних у НІГД і містобудівних системах. Передбачити адміністративну відповідальність для державних і приватних держателів за ігнорування обов'язків щодо оновлення цифрової інформації та захист інформації.	**1.24.4-6**
Цифрове управління повним життєвим циклом об'єкта	**1.24.4-7**
Забезпечити нормативну прив'язку цифрової моделі об'єкта до всіх етапів його існування: від проєктування і будівництва до експлуатації, ремонту і знесення. Розробити концепцію цифрового логбука (паспорту) об'єкта архітектури, що супроводжує його протягом усього циклу. Зробити Технічну інвентаризацію розділом цифрового паспорту об'єкта.	**1.24.4-8**
Врегулювання прав на цифрові дані	**1.24.4-9**
Визначити у законодавстві поняття власності, адміністрування і доступу до цифрової містобудівної інформації. Забезпечити публічність і прозорість даних з чітким розмежуванням прав на редагування, використання, архівацію.	**1.24.4-10**
Підвищення цифрової спроможності громад	**1.24.4-11**
Розробити і реалізувати державну програму цифрової підготовки кадрів для громад і ОМС, включно з сертифікацією спеціалістів з ГІС, BIM, цифрових платформ. Забезпечити доступ до освітніх ресурсів, програм технічної допомоги та наставництва у сфері цифровізації просторового розвитку.	**1.24.4-12**
Підвищення рівня захищеності як персональних даних так і основних цифрових ресурсів	**1.24.4-13**
Передбачити систему контролю надійності захисту персональних даних та основних цифрових ресурсів Містобудівного кадастру.	**1.24.4-14**
Створення страхового фонду проєктної документації	**1.24.4-15**
Створити цифровий страховий фонд містобудівної і проєктної документації з врахуванням норм Закону "Про Національний архівний фонд та архівні установи". Встановити, що оцифрування старої містобудівної документації відбувається в рамках програм, затверджених Кабінетом Міністрів України з передбаченням відповідного фінансування.	**1.24.4-16**

Необхідно встановити процедуру визначення сертифікованого доказового статусу таких оцифрованих документів.	
Створити систему інтеграції інженерного і транспортного планування до містобудівної документації всіх рівнів	**1.24.4-17**
Система інтеграції інженерного і транспортного планування має містити крім просторової інформації як частини містобудівного кадастру, детальну характеристику елементів інженерних мереж та системи мобільності об'єднану з цифровими ресурсами відповідних галузевих схем та інформаційних баз органів місцевого самоврядування.	**1.24.4-18**
Використання технологій «розумного міста»	**1.24.4-19**
Використання технологій «розумного міста» (Smart City) для моніторингу та зменшення екологічного впливу. Інтеграція Містобудівного кадастру і цифрових систем в сфері захисту навколишнього природного середовища та використання природних ресурсів.	**1.24.4-20**
Цифрові моделі будівництва і експлуатації житла мають розвиватися як єдиний інформаційний простір.	**1.24.4-21**
Значна частина інформації по процесам будівництва вже містить інформацію про об'єкти нерухомості у складі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ), проте, інформація щодо житлової політики, обліку житлового фонду, реєстрації житлових потреб або цифрового супроводу житлових програм відсутня. Необхідно в рамках Містобудівного кадастру накопичувати і обробляти весь обсяг інформації про об'єкти нерухомості.	**1.24.4-22**
Створити інтегровані геопортали, житлові реєстри, візуалізацію розподілу житла, онлайнові моделі прийняття рішень, забезпечити врахування потреб у типах житла при формуванні МУО, в тому числі зруйнованого житла не як заміщення квадратних метрів, а як формування нового сталого житлового середовища.	**1.24.4-23**
Включення розділу "Культурна спадщина" у загальну систему "Дія"	**1.24.4-24**
Створити єдину електронну систему подання та розгляду документів "Е-дозвіл культурна спадщина" з інтеграцією до системи "Дія" та автоматичним відстеженням статусу розгляду заявником через особистий кабінет.	**1.24.4-25**
1.24.5. Очікувані результати	**1.24.5.**
Внаслідок впровадження цифрових рішень у сфері містобудування очікується:	**1.24.5-1**
• формування єдиного цифрового середовища для просторового планування, забудови та управління територіями;	**1.24.5-2**

● підвищення прозорості та підзвітності містобудівної діяльності, зменшення ризиків корупції;	**1.24.5-3**
● забезпечення відкритого доступу до актуальних геопросторових та кадастрових даних для громадськості й професійної спільноти;	**1.24.5-4**
● зростання ефективності планування інфраструктурних проєктів та управління життєвим циклом об'єктів;	**1.24.5-5**
● створення передумов для інтеграції BIM-технологій у всі етапи будівництва;	**1.24.5-6**
● скорочення строків адміністративних процедур за рахунок автоматизації та електронного документообігу;	**1.24.5-7**
● зміцнення аналітичних і прогностичних спроможностей органів державної влади та місцевого самоврядування.	**1.24.5-8**
Потреба у бюджетному фінансуванні	**1.24.6.**
Запровадження цифрової трансформації у сфері просторового планування, проєктування та забудови територій потребує цілеспрямованої підтримки з боку державного бюджету. Незважаючи на можливість часткового залучення приватних інвестицій та коштів міжнародної технічної допомоги, ключові компоненти цифрової інфраструктури, що мають публічну значущість і виконують функції національного масштабу, потребують сталого бюджетного фінансування.	**1.24.6-1**
Пріоритетні напрями, які потребують фінансування: ● Створення та супровід єдиної державної цифрової платформи у сфері містобудування, включаючи хмарну інфраструктуру, модулі взаємодії з місцевими системами, інструменти перевірки і архівації цифрової містобудівної документації. ● Розробка та впровадження національного класифікатора об'єктів, ресурсів, матеріалів, робіт у форматі відкритих даних для використання в ГІС, BIM, системах кошторисного розрахунку. ● Підтримка органів місцевого самоврядування у впровадженні цифрових рішень, включаючи субвенції на створення ГІС громад, локальних модулів кадастру, цифрових двійників і баз даних територій.	**1.24.6-2**
Додаткове обґрунтування: З огляду на наявні проблеми у координації впровадження єдиного підходу до цифровізації як цілісного інформаційного середовища, доцільно доручити Мінрегіону розробку Програми імплементації Концептуальних напрямів цифровізації. Така Програма має бути підготовлена у стислі строки одночасно з підготовкою тексту власне Кодексу з метою: ● погодження єдиної цифрової архітектури (ГІС + BIM + кадастр + логістика); ● формування уніфікованої термінологічної та технічної бази;	**1.24.6-3**

● визначення пріоритетності дій, строків, відповідальних виконавців і необхідних ресурсів. Результати Програми можуть бути включені до майбутнього Містобудівного кодексу у формі затверджених термінів, структури цифрової системи та пріоритетів у сфері технічної реалізації.	

1.25. ПРЕДСТАВЛЕННЯ УКРАЇНИ НА МІЖНАРОДНИХ ЗАХОДАХ, ПРИСВЯЧЕНИХ АРХІТЕКТУРІ

1.25. ПРЕДСТАВЛЕННЯ УКРАЇНИ НА МІЖНАРОДНИХ ЗАХОДАХ, ПРИСВЯЧЕНИХ АРХІТЕКТУРІ	**1.25.**
1.25.1. Стан законодавчого регулювання Наразі ані законодавчо, ані на рівні підзаконних актів не визначено процедури відбору кураторів павільйонів України на міжнародних майданчиках, присвячених архітектурі і просторовому плануванню, таких, як Венеційське бієнале з архітектури, інших. Такі майданчики є платформою для представлення архітектурних проєктів, обговорення сучасних викликів та пошуку нових рішень. З геополітичної точки зору, особливо з огляду на виклики повоєнного відновлення, представлення України на міжнародних майданчиках є вкрай важливими. Країни прагнуть брати участь у таких бієнале, це надає можливість ознайомити міжнародну спільноту із місцевими архітекторами, а також впливати на світову архітектуру.	**1.25-1**
Кожна країна-учасниця призначає комісара бієнале, який повинен представляти урядову установу (в даному випадку центральний орган виконавчої влади, який відповідає за формування і реалізацію державної політики в сфері архітектури). ***Комісар*** гарантує прозорість організаційного процесу, контролює роботу національного проєкту і несе відповідальність за павільйон своєї країни. Він також відповідає за призначення ***куратора***, який задає рамку проєкту.	**1.252**
Україна вперше була представлена на Венеційському бієнале сучасного мистецтва у 2001 році, а на Бієнале архітектури — у 2002-му. Проте порядок відбору куратора національного проєкту ***мистецького*** бієнале Міністерство культури розробило лише у 2018 році, тоді ж уперше за всю історію України відбувся конкурс.	**1.253**
1.25.4. Проблематика	**1.254**
В попередні роки як комісар, так і куратор відбирався в непрозорий спосіб, що призводило до численних скандалів і непорозумінь, низької якості проєктних рішень українського павільйону, а також не сприяло міжнародному іміджу України. На відміну від мистецького бієнале ***Порядку відбору куратора для архітектурних подій не розроблено.***	**1.255**
1.25.6. Пропозиції В Містобудівному кодексі України встановити, що центральний орган виконавчої влади, який відповідає за формування і реалізацію державної політики в сфері архітектури, призначає комісара від України для участі у міжнародному заході. Комісар є відповідальним за організацію і проведення конкурсу на визначення куратора (-ів) або резидентів українського павільйону. Встановити, що порядок організації та проведення конкурсу на визначення куратора (-ів) або резидентів українського павільйону на міжнародному майданчику (заході) встановлюється Кабінетом Міністрів України із обов'язковим погодженням саморегулівних організацій в сфері архітектури. Проект такого порядку підлягає громадському обговоренню. Встановити, що фінансування представлення України на міжнародному майданчику здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, міжнародної грантової допомоги.	**1.256**
1.25.7. Очікувані результати Підвищення іміджу України на міжнародній арені. Встановлення справедливого відбору куратора (-ів) або резидентів українських павільйонів на	**1.257**

міжнародних майданчиках. Розвиток сфери архітектури через обмін досвідом. Вплив українських архітекторів на світову професійну спільноту.	

2. ДОСЛІДЖЕННЯ МОЖЛИВОСТІ ВРЕГУЛЮВАННЯ ВІДПОВІДНИХ СУСПІЛЬНИХ ВІДНОСИН БЕЗ ПРИЙНЯТТЯ (ВИДАННЯ) НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА

2. ДОСЛІДЖЕННЯ МОЖЛИВОСТІ ВРЕГУЛЮВАННЯ ВІДПОВІДНИХ СУСПІЛЬНИХ ВІДНОСИН БЕЗ ПРИЙНЯТТЯ (ВИДАННЯ) НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА;	**2.**
З моменту проголошення незалежності Україна пройшла чималий шлях становлення і розвитку законодавства у різних сферах життєдіяльності. Впродовж цього часу було ухвалено низку законодавчих актів, які дозволили сформувати правову базу регулювання і містобудівної діяльності.	**2-1**
На першому етапі формування вітчизняного містобудівного законодавства було закладено основи адміністративно-правового регулювання сфери планування та забудови територій через ухвалення відповідних законів та підзаконних нормативно-правових актів, які визначили правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної та архітектурної діяльності в Україні, планування та забудови територій, механізм фінансування капітального будівництва з державного бюджету, пріоритети та концептуальні рішення щодо планування і використання території країни, посилення державного контролю за забудовою територій.	**2-2**
Найважливішим законодавчим актом на цьому етапі став прийнятий у 1992 році Закон України «Про основи містобудування», який визначив правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні. Його норми спрямовані на формування повноцінного життєвого середовища, забезпечення при цьому охорони навколишнього природного оточення, раціонального природокористування та збереження культурної спадщини.	**2-3**
Вперше у вітчизняному законодавстві було надано тлумачення категорії «містобудування (містобудівна діяльність)» як цілеспрямованої діяльності державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проєктування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.	**2-4**
Закон України «Про основи містобудування» донині виконує роль законодавчого акта загального характеру, який окреслив складові діяльності, пов'язані з містобудуванням, як-то: планування, забудова та інше використання територій, розробка та реалізація містобудівної документації та інвестиційних програм розвитку населених пунктів і територій, визначення територій, вибір, вилучення (викуп) і надання земель для містобудівних потреб, здійснення архітектурної діяльності, розміщення будівництва житлово-цивільних, виробничих та інших об'єктів, формування містобудівних ансамблів і ландшафтних комплексів, зон відпочинку та оздоровлення населення, створення соціальної, інженерної і транспортної інфраструктури територій та населених пунктів, створення та ведення містобудівних кадастрів населених пунктів, захист життєвого та природного середовища від шкідливого впливу техногенних і соціально-побутових факторів, небезпечних природних явищ, збереження пам'яток культурної спадщини, розвиток національних і культурних традицій в архітектурі і містобудуванні, забезпечення високих архітектурно-планувальних, функціональних і конструктивних якостей об'єктів містобудування, формування і реконструкція містобудівних ансамблів, кварталів, районів і ландшафтних комплексів, зон відпочинку та природних лікувальних ресурсів, розробка правових актів, національних стандартів, норм і правил, пов'язаних з містобудуванням, контроль за дотриманням містобудівного законодавства, підготовка кадрів для містобудування, підвищення їх кваліфікації, ліцензування видів	**2-5**

господарської діяльності з будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, за переліком видів робіт та в порядку, що визначаються Кабінетом Міністрів України.	
У той же час цей Закон лише встановив загальну «рамку» для діяльності у сфері містобудування, а не деталізував правила.	2-6
Від часу прийняття Закону в нього було внесено більше 10 змін і доповнень.	2-7
Крім того, у 1996 році було прийнято Закон України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності». Цей законодавчий акт зафіксував перелік правопорушень у сфері містобудування, визначив органи державної влади, уповноважені накладати стягнення за такі порушення, окреслив рішення, що при цьому приймаються, і порядок їх оскарження.	2-8
Суттєво вплинув на розвиток правового регулювання містобудівної діяльності Указ Президента України від 13.05.1997 р. «Про пріоритетні завдання у сфері містобудування». Цим Указом Кабінету Міністрів України доручено забезпечити підготовку проєкту закону про планування використання і забудови територій, розробити й затвердити генеральну схему планування території України.	2-9
Важливого значення також набула Концепція сталого розвитку населених пунктів, схвалена Постановою Верховної Ради України ід 24.12.1999 р. N 1359-XIV. Цей документ визначив основні напрями державної політики щодо забезпечення сталого розвитку населених пунктів, правові та економічні шляхи їх реалізації. Сталий розвиток населених пунктів було визначено як соціально, економічно і екологічно збалансований розвиток міських і сільських поселень, спрямований на створення їх економічного потенціалу, повноцінного життєвого середовища для сучасного та наступних поколінь на основі раціонального використання ресурсів (природних, трудових, виробничих, науково-технічних, інтелектуальних тощо), технологічного переоснащення і реструктуризації підприємств, удосконалення соціальної, виробничої, транспортної, комунікаційно-інформаційної, інженерної, екологічної інфраструктури, поліпшення умов проживання, відпочинку та оздоровлення, збереження та збагачення біологічного різноманіття та культурної спадщини.	2-10
Цінність Концепції полягає в окресленні основних напрямків державної політики щодо забезпечення сталого розвитку населених пунктів, основних заходів з її реалізації, що були орієнтовані на забезпечення раціонального використання природних ресурсів, поліпшення соціальних умов життя населення, забезпечення населення житлом, поліпшення умов його проживання та сталого функціонування житлово-комунального господарства, удосконалення виробничої інфраструктури, розвиток транспортної та інженерної інфраструктури, формування повноцінного життєвого середовища у населених пунктах, поліпшення санітарно-гігієнічних умов у населених пунктах, захист від несприятливих природних явищ, запобігання виникненню техногенних аварій та ліквідації їх наслідків.	2-11
В наступні роки проводилася робота з реалізації поставлених завдань, наслідком чого стало ухвалення Закону України від 20.04.2000 «Про планування і забудову територій» та Закону України «Про генеральну схему планування території України» від 07.02.2002.	2-12
Завдання Закону «Про планування і забудову територій» полягали у визначенні правових та організаційних основ планування, забудови та іншого використання територій населених пунктів. У зв'язку з цим встановлювався обов'язок для забудовників отримати необхідний для проєктування дозвіл на будівництво об'єктів містобудування та дозвіл на виконання будівельних робіт, який має засвідчувати їхнє право на вчинення відповідних дій, підключення об'єкта будівництва до інженерних	2-13

мереж та споруд, видачу ордерів на проведення земельних робіт. Висувалися вимоги до будівельного майданчика та інвестиційного проєкту будівництва щодо його відповідності затвердженому плану забудови певного населеного пункту.	
Одним із першочергових завдань Закону «Про генеральну схему планування території України» є вдосконалення системи розселення та забезпечення розвитку населених пунктів з урахуванням економічних, географічних, історичних, екологічних та демографічних особливостей регіонів. Для цього в Законі визначені пріоритети та концептуальні рішення щодо планування і використання територій країни. За цим Законом Генеральну схему планування територій України розроблено на 20 років та поділено на два періоди (I – 2001–2010 рр.; II – 2011–2020 рр.). Вона стала першоосновою для розроблення всієї подальшої містобудівної документації.	**2-14**
З метою формування сприятливого життєвого середовища та забезпечення надійності, економічної доцільності й естетичності будівельних споруд у 1999 р. ухвалено Закон України «Про архітектурну діяльність». Здійснення контролю за дотриманням встановлених архітектурних вимог було покладено на Державну архітектурно-будівельну інспекцію України та інспекції державного архітектурно-будівельного контролю. Для архітектурно-планувальних, інженерно-технічних та економічних проєктів запроваджувалася конкурсна основа. Ще одним важливим положенням стало закріплення авторського права на твори архітектури.	**2-15**
Другий етап становлення адміністративно-правового регулювання сфери планування та забудови територій обумовлений світовою фінансовою кризою 2008–2009 рр., у зв'язку з чим на законодавчому рівні визначено шляхи подолання кризових явищ у будівельній галузі.	**2-16**
У зв'язку з цим Верховна Рада ухвалила Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва». Його прийняття було обумовлено необхідністю стабілізації будівельної діяльності, забезпечення реалізації житлових прав громадян, які потребують державної підтримки, стимулювання розвитку будівельної та суміжних галузей в умовах світової економічної кризи.	**2-17**
Цей Закон мав за мету мінімізацію наслідків кризових явищ у будівельній галузі та подальше регулювання правовідносин, що властиві цій сфері. Він визначав можливі шляхи вирішення кризових ситуацій та організаційні заходи з розв'язання актуальних проблем у сфері житлового будівництва, зокрема надання фізичним та юридичним особам кредитів на пільгових умовах для будівництва житла й компенсацій процентної ставки за цими кредитами, а також громадянам – державної підтримки для операцій із доступним житлом завдяки сплаті державою частини його вартості.	**2-18**
Вживання антикризових заходів у будівельній галузі мало наслідком збільшення будівництва житла у наступні післякризові роки. На цьому етапі також законодавчо визначено правові та організаційні засади розроблення, погодження, затвердження, реєстрації й застосування будівельних норм.	**2-19**
Важливою віхою розвитку законодавства щодо будівельної діяльності стало ухвалення Закону України від 16.09.2008 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву», який хоч і не мав самостійного значення, але запроваджував широкий комплекс змін до базових законодавчих актів, які регулювали непросту процедуру капітального будівництва.	**2-20**
Кардинальних змін зазнав Закон України «Про планування і забудову територій». Зокрема, до нього було включено низку нових понять, як-от: «намір забудови» (заява фізичної чи юридичної особи для забудови території); «замовник» (суб'єкт містобудівної діяльності, що має у користуванні чи власності земельну ділянку і подав заяву щодо її забудови); «громадське обговорення» (процедура, яка передбачає	**2-21**

врахування інтересів фізичних та юридичних осіб, територіальних громад і держави під час планування й забудови територій).	
У цей період законодавець не оминув увагою і проблеми, пов’язані з технічним регулюванням будівельної діяльності. У 2009 р. Верховна Рада ухвалила Закон України «Про будівельні норми», яким встановлено правові та організаційні засади розроблення, погодження, затвердження, реєстрації й застосування будівельних норм, а останні визначено як підзаконні нормативні акти технічного характеру.	2-22
Третій етап відзначився прийняттям у 2011 році Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Цей Закон заклав правові та організаційні основи містобудівної діяльності, його норми спрямовані на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.	2-23
У Законі окреслено комплексність містобудівного законодавства; зазначено, що відносини у сфері містобудівної діяльності регулюються Конституцією України, Цивільним, Господарським і Земельним кодексами України, цим Законом, законами 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.	2-24
Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», по суті, врегульовує публічно-правові відносини, що виникають у зв’язку з плануванням територій та їх забудовою.	2-25
Цей законодавчий акт постійно зазнавав змін і доповнень, яких було внесено більше 70.	2-26
У 2011 році було також оновлено редакцію Закону України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності», зокрема, надано визначення правопорушенням у сфері містобудування, окреслено порядок накладання стягнень за вчинення таких порушень.	2-27
Від прийняття цього Закону до нього було внесено низку змін і доповнень.	2-28
На четвертому етапі набули чинності нові державні будівельні норми, а законодавство в галузі будівництва розроблялося з метою забезпечення сприятливих умов ведення бізнесу, розвитку будівельної та суміжних галузей через удосконалення дозвільних та погоджувальних процедур у будівництві, адаптацію регуляторної політики України до європейських стандартів.	2-29
З огляду на інтеграцію та адаптацію українського законодавства до європейських стандартів містобудівне законодавство значною мірою було змінено, хоча процес узгодження нормативних актів так і не завершений. Основні напрями розвитку нормативного забезпечення будівництва в Україні визначені Концепцією реалізації державної політики з нормативного забезпечення будівництва в Україні на період до 2015 року, але план заходів повністю не виконаний.	2-30
У 2020 році Уряд затвердив Концепцію реалізації державної політики у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель у частині збільшення кількості будівель з близьким до нульового рівнем споживання енергії та Національний план збільшення кількості таких будівель. Відповідне розпорядження схвалено 29 січня 2020 року на засіданні Уряду. Планом передбачено заходи, спрямовані на стимулювання упродовж 2020-2030 років забудовників та власників будівель до переходу на будівництво нових та реконструкцію існуючих будівель з дотриманням високих стандартів з енергоефективності – будівель із наближеним до нульового рівнем споживання енергії (НСЕБ).	2-31
На сьогоднішній день у вітчизняній правовій системі сформовано розгалужене містобудівне законодавство, що охоплює суттєвий масив нормативних актів, які	2-32

упорядковують процеси будівництва, його окремі складові чи прояви. Існують такі основні групи нормативних актів у містобудівній сфері: 1) кодекси; 2) закони; 3) постанови Кабінету Міністрів України; 4) накази центральних органів виконавчої влади; 5) державні будівельні норми; 6) галузеві будівельні норми; 7) національні стандарти, що стосуються вимог до виготовлення містобудівної, проєктної, науково-проєктної та робочої документації, методів проєктування, процесів виконання будівельних робіт, методів випробувань, конструктивних та інженерних систем.	
Містобудівна галузь складається із двох видів правових відносин – публічних і приватних. Публічно-правові відносини у цій сфері виникають у зв'язку з управлінською та публічно-сервісною діяльністю органів виконавчої влади та місцевого самоврядування.	**2-33**
Можемо констатувати, що в Україні містобудівні відносини вичерпно урегульовані нормами права. Це дає підстави говорити про існування достатніх фактичних і нормативних обставин постання й розвитку такої публічної галузі права (адміністративно-правової галузі права), як Публічне будівельне право України або Містобудівне право.	**2-34**
В Україні прийнято національне законодавство, яке безпосередньо регламентує відносини, що виникають у зв'язку із містобудуванням. При цьому Закони України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності» та «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» становлять серцевину містобудівного законодавства. У той же час ці законодавчі акти не здатні комплексно врегулювати суспільні відносини, пов'язані із просторовим плануванням та повним життєвим циклом об'єктів будівництва.	**2-35**
Жоден із наведених законодавчих актів не закріплює загальні принципи (основні ідеї) містобудівної діяльності, які б відігравали роль «фундаменту», на якому й мали б будуватися підходи до здійснення містобудівної діяльності.	**2-36**
Крім того, впродовж останніх років Україна стикнулася з низкою викликів, що стосуються у тому числі сфери містобудування.	**2-37**
По-перше, повномасштабне вторгнення російської федерації спричинило значні руйнування населених пунктів, втрату інфраструктури. Відтак найближчою перспективою в українській післявоєнній політиці є відбудова глобальних руйнувань житлового фонду та інфраструктурних і промислових об'єктів, завданих російським широкомасштабним воєнним вторгненням.	**2-38**
Відновне будівництво несе у собі нові виклики, пов'язані не тільки з модернізацією технологій спорудження, але й удосконаленням законодавчого забезпечення містобудування та будівельної галузі загалом.	**2-39**
По-друге, євроінтеграційні прагнення України посилюють необхідність гармонізації національного містобудівного законодавства із стандартами, що діють у цій сфері в європейських країнах. В умовах інтенсифікації глобалізованих економічних процесів важливе місце займають норми міжнародного права, які формуються у процесі консолідації правових звичаїв та спільних суспільних потреб і виражаються у міжнародних актах. Для сучасної української правозастосовної практики даний процес має суттєве значення в умовах європейської інтеграції та підвищення стандартизації виробництва, що безпосередньо стосується будівельної діяльності. Гармонізації норм національного законодавства у сфері будівництва з міжнародними нормами і стандартами є важливим елементом посилення конкурентоздатності будівельної сфери, а також інвестиційної привабливості українських об'єктів будівництва.	**2-40**

Водночас і положення Угоди про асоціацію України з ЄС створюють для України зобов'язання щодо підвищення національних норм і стандартів у сфері забезпечення енергозбереження та енергоефективності будівель і споруд, відповідно п. -і- ст. 228 шляхом формування політики щодо енергоефективності та структури права і нормативно-правової бази з метою досягнення значного прогресу відповідно до стандартів ЄС.	**2-41**
По-третє, активне впровадження європейських стандартів належного адміністрування в правову систему України вже змінило законодавчі акти, що регулюють відносини органів виконавчої влади та місцевого самоврядування із фізичними та юридичними особами. Сфера містобудування не може стояти осторонь цих процесів. Прийнятні для європейської спільноти правила відображені в Законі України «Про адміністративну процедуру», що набрав чинності 15 грудня 2023 року.	**2-42**
Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» було доповнено новою частиною у статтю 3 такого змісту «Відносини щодо прийняття, набрання чинності, оскарження в адміністративному порядку, виконання, припинення дії адміністративних актів у сфері містобудівної діяльності здійснюються відповідно до Закону України «Про адміністративну процедуру» з урахуванням особливостей, визначених цим Законом». Аналогічні норми було впроваджено в Закони України «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність» та деякі інші, що регулюють сферу містобудування.	**2-43**
Такий підхід глибоко й кардинально змінює регулювання публічно-правових відносин у сфері публічного адміністрування. Основний акцент зроблено на людиноорієнтовність юридичних приписів, спрямування діяльності публічної адміністрації на реалізацію та захист прав, свобод і законних інтересів фізичних та юридичних осіб.	**2-44**
У той же час, попри таке зв'язування із Законом України «Про адміністративну процедуру», у спеціальному законодавстві положення про порядок вирішення адміністративних справ у сфері містобудування залишилися незмінними, що викликає проблеми у практичному застосуванні стандартів належного адміністрування при видачі дозволів, сертифікації, проведенні перевірок і притягненні осіб до адміністративної відповідальності. Відтак, потребує розроблення процедурна частина містобудівного законодавства у відповідності до ЗАП.	**2-45**
Впровадження положень цього Закону у сферу містобудування буде запорукою не лише залучення іноземних інвесторів, для яких стають зрозумілими правила взаємодії з адміністративними органами, а й гарантією реалізації прав, свобод і законних інтересів українських забудовників, інших учасників містобудівних відносин.	**2-46**
Найбільш значимі ідеологеми Закону України «Про адміністративну процедуру» закріплені в принципах адміністративної процедури, які відіграють роль основних ідей, на яких тепер ґрунтуються відносини публічної адміністрації з громадянами, бізнесом, громадськими організаціями.	**2-47**
Так, ключовим положенням є право особи на участь в адміністративному провадженні. Варто зазначити, що залучення громадськості до обговорення проєктів містобудівної документації, обговорення питань оцінки впливу планованого будівництва на довкілля гарантується вже діючим законодавством. Хоча й потребують переоцінки питання розуміння «громадськості», а також можливості залучення громадських організацій до обговорення проєктів містобудівної документації з тим, щоб унеможливити зловживання та лобіювання інтересів окремих забудовників і надати можливість тим громадським об'єднанням, статутна діяльність яких пов'язана із захистом довкілля, збереженням культурної спадщини, піклуванням про благоустрій у населених пунктах, брати активну участь у таких обговореннях.	**2-48**

Закон України «Про адміністративну процедуру» забезпечує можливість забудовникам комунікувати з органами виконавчої влади та місцевого самоврядування у такий спосіб, щоб справи за їх заявами вирішувалися позитивно. Досягається це через можливості заявників виправити недоліки поданих документів, пояснити свою позицію у справі, надати документи та докази, яких не вистачає. Отже, Закон України «Про адміністративну процедуру» орієнтує представників публічної адміністрації діяти, хоча і повільніше, але орієнтуючись на позитивний результат вирішення справи.	**2-49**
З іншого боку, таким же правом на участь в адміністративному провадженні наділені й інші особи – мешканці прилеглих до планованого будівництва територій, власники бізнесу, на чию діяльність може негативно вплинути будівництво або розміщення певних об'єктів. Такі особи в Законі України «Про адміністративну процедуру» названі «заінтересованими особами», їх наділено низкою правомочностей щодо відстоювання своїх прав і законних інтересів. Такі особи можуть вимагати від органів, що діють у сфері містобудування, приміром, зобов'язати забудовників вести будівництво з урахуванням потреб мешканців.	**2-50**
Натомість, панівною впродовж останніх років у сфері містобудування стала позиції максимального усунення посадових осіб державних органів та органів місцевого самоврядування від безпосередньої комунікації із забудовниками і переведення вирішення справ в автоматичний (програмний) режим. Все це було спрямовано на запобігання корупції у сфері містобудування. Закон України «Про адміністративну процедуру» має інше філософське спрямування – через взаємодію, комунікацію досягти позитивного і законного рішення.	**2-51**
Відтак, потребують оновлення підходи до врегулювання відносин між органами, що діють у сфері містобудування, та суб'єктами будівельної діяльності. Важливо знайти оптимальні формули для законодавчих ініціатив з тим, щоб і забезпечити через належну комунікацію права особи на добре адміністрування (допомогу, консультування, участь в адміністративному провадженні) і в той же час підсилити дію антикорупційних чинників.	**2-52**
Принцип пропорційності, закладений в Закон України «Про адміністративну процедуру», має важливе значення для сфери містобудування. Його застосування при прийнятті рішень на різних етапах містобудівної діяльності дозволить збалансувати різні інтереси – держави, громади, громадян та їх груп, бізнесу. Принцип пропорційності спонукає органи державної влади та місцевого самоврядування шукати такі рішення у сфері містобудування, які задовольнили б як публічні, так і приватні інтереси.	**2-53**
Більш того, забезпечення пропорційності у справах, що стосуються просторового планування та будівництва, може бути пов'язано із прийняттям рішень стосовно забудовників з умовами (зобов'язаннями), приміром, побудувати підземний паркінг або дитячий майданчик поруч із планованим будівництвом. Механізми відкликання таких рішень (адміністративних актів) у разі невиконання адресатами зобов'язань, дозволять забезпечити справедливість і захист осіб, на права, свободи та законні інтереси яких будівництво може вплинути негативно.	**2-54**
Важливе значення для сфери містобудування має закріплене в Законі України «Про адміністративну процедуру» право органів державної влади та місцевого самоврядування відкликати адміністративні акти з мотивів суспільної необхідності. При цьому законодавець вказує на умови попереднього і повного відшкодування особі збитків на підставі та в порядку, встановлених законом. Нині відсутній законодавчий акт, що врегульовував би порядок відшкодування. І ця прогалина має бути усунута.	**2-55**
Вимога діяти адміністративним органам ефективно, тобто з найменшим витрачанням ресурсів для досягнення мети розгляду справи, але з обов'язковим вчиненням всіх необхідних дій, як принцип адміністративної процедури також	**2-56**

породжує необхідність перегляду усталених правил у сфері містобудування. Приміром, згідно Закону України «Про адміністративну процедуру» сам адміністративний орган уповноважений застосовувати примусові заходи, спрямовані на виконання прийнятих ним рішень (адміністративних актів), Натомість у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено знесення самовільно (незаконно) побудованого об'єкту лише за рішенням суду. З урахуванням новітніх підходів такі положення закону потребують критичної переоцінки на предмет забезпечення і законності, і ефективності, і прав людини.	
Категорія «публічний інтерес» має бути описана в містобудівному законодавстві як така, що має особливу природу, адже при вирішенні питань просторового планування та будівництва зачіпаються інтереси різних суб'єктів. Важливим уявляється необхідність формування алгоритмів врахування публічних і приватних інтересів при вирішенні справ у сфері містобудування.	**2-57**
Особливої значимості стандарти належного адміністрування, закріплені в Законі України «Про адміністративну процедуру», набувають при регулюванні відносин публічної адміністрації із суб'єктами будівельної діяльності. Основна ідея цього закону – орієнтація на позитивний результат для особи – забезпечується через низку процедурних механізмів. Передусім, це зобов'язання адміністративних органів інформувати і консультувати заявника з усіх питань, що стосуються його справи, залишення заяви без руху при наявності в поданих документах помилок, недостовірних даних або неповного їх пакету з можливістю виправити ці недоліки. Крім того, законодавець у силу принципу офіційності зобов'язав адміністративні органи самостійно, без залучення заявника, витребовувати документи і відомості, необхідні для вирішення справи, в інших органів державної влади та місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, що знаходяться в їх управлінні. Такий підхід дозволяє значно спростити для заявника вирішення його справи. Але, очевидно, його втілення потребує комплексної переоцінки і перегляду пакетів документів, які особи подають до органів, що діють у сфері містобудування.	**2-58**
Всі ці нові підходи до врегулювання суспільних відносин, побудови їх на європейських стандартах і принципах мають бути впроваджені у всіх напрямки містобудівного законодавства, як-то: ● просторове впорядкування; ● просторове планування; ● будівельне нормотворення; ● проєктно-будівельна діяльність; ● процедури в містобудуванні; ● інфраструктурне забезпечення життєдіяльності населених пунктів і територій; ● відповідальність у містобудуванні; ● відновлення стану довкілля; ● будівництво режимних і складних об'єктів	**2-59**
Правове регулювання цих напрямків представляє собою комплексний механізм, що включає в себе не лише норми містобудівного законодавства, а й суміжні – земельного, адміністративно-процедурного, адміністративно-деліктного, екологічного тощо.	**2-60**
Принагідно зазначимо, що досі залишаються неузгодженими із Законом України «Про адміністративну процедуру» норми земельного законодавства, про що було зазначено у Звіті Європейської Комісії в межах пакета розширення ЄС-2024. Це також впливає і на вирішення питання просторового впорядкування.	**2-61**
При подальшій роботі із вдосконалення законодавчих актів, що регулюють містобудівну діяльність, існують значні ризики неузгодженості приписів різних законодавчих актів, що в правозастосуванні призведе до формування суперечливої	**2-62**

практики, і не сприятиме поліпшенню правового регулювання містобудівної діяльності.	
Для розв’язання окреслених проблем доцільно: зосередити увагу на систематизації великої кількості розпорошених норм містобудівного законодавства через розроблення та ухвалення єдиного кодифікованого нормативного акта в галузі будівництва; забезпечити пришвидшення гармонізації українських нормативних актів до європейських стандартів.	**2-63**

3. ОБҐРУНТУВАННЯ НЕОБХІДНОСТІ ТА ПІДСТАВ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА

3. ОБҐРУНТУВАННЯ НЕОБХІДНОСТІ ТА ПІДСТАВ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА	3.
Обґрунтування необхідності та підстав розроблення проєкту нормативно-правового акта	3.1
Пріоритетним напрямом нормативно-правового регулювання в Україні та зарубіжних країнах різних правових систем є кодифікація законодавства. Саме кодифікація посилює стабільність законодавства, ліквідує прогалини і колізії, створює чітку, заснованої на науковому підґрунті систему нормативних актів.	3.1-1
Завдяки зумовленій потребами суспільного розвитку кодифікаційній діяльності та притаманній об'єктивному юридичному праву системності створюється юридично цілісний і внутрішньо узгоджений кодифікований акт – кодекс, який виступає зовнішньою формою кодифікації і відображає нормотворчу єдність тієї чи іншої галузі за предметом і методом правового регулювання.	3.1-2
В Україні за період незалежності ухвалено низку кодексів: Господарський процесуальний кодекс України (1991 р.), Кодекс України про надра (1994 р.), Лісовий кодекс України (1994 р.), Водний кодекс України (1995 р.), Кодекс торговельного мореплавства України (1995 р.), Кримінальний кодекс України (2001 р.), Земельний кодекс України (2001 р.), Сімейний кодекс України (2002 р.), Кримінально-виконавчий кодекс України (2003 р.), Цивільний кодекс України (2003 р.), Цивільний процесуальний кодекс України (2004 р.), Кодекс адміністративного судочинства України (2005 р.), Бюджетний кодекс України (2010 р.), Податковий кодекс України (2010 р.), Повітряний кодекс України (2011 р.), Кодекс цивільного захисту України (2012 р.), Кримінальний процесуальний кодекс України (2012 р.), Митний кодекс України (2012 р.), Кодекс України з процедур банкрутства (2018 р.), Виборчий кодекс України (2019 р.).	3.1-3
Декілька кодексів, що були прийняті ще за радянських часів, продовжують діяти з чисельними змінами та доповненнями – Кодекс України про адміністративні правопорушення (проєкт КУпАП знаходиться на розгляді у Верховній Раді України (№ 11386 від 28.06.2024 р.), Житловий кодекс України (проєкт Закону України «Про основні засади житлової політики» прийнято в 1-му читанні (№ 12377 від 06.01.2025 р), Кодекс законів про працю (проєкт Трудового кодексу України нині розробляється).	3.1-4
Кодекси врегульовують найбільш значимі й важливі відносини в державі. Вони забезпечують більшу порівняно з іншими законами стабільність правового регулювання окремої сфери життєдіяльності або відносин, пов'язаних із певним об'єктом.	3.1-5
Кодифікований акт в правовій системі держави має велике значення і відіграє важливу роль. Він забезпечує нормотворчу єдність тієї чи іншої галузі за предметом і методом правового регулювання.	3.1-6
Особливої значущості кодекс набуде із набранням чинності Законом України «Про правотворчу діяльність», адже згідно ч. 2 ст. 66 цього Закону в разі виявлення колізії між кодексом і первинним законом пріоритет у застосуванні має норма права, що міститься у кодексі, якщо інше не передбачено таким кодексом.	3.1-7

Відтак важливо таким чином сформувати законодавство, щоб саме на рівні кодифікованого акта врегульовувалися правові відносини у певній сфері, що забезпечуватиме їх стабільність і передбачуваність.	3.1-8
У ст. 11 Закону України «Про правотворчу діяльність» кодекс тлумачиться як закон, який створений шляхом систематизації норм права, містить загальні засади, на підставі яких комплексно регулює однорідну сферу суспільних відносин, забезпечуючи стабільність правового регулювання.	3.1-9
В Україні діє велика кількість законодавчих актів, що регулюють відносини у сфері містобудування, вони час від часу оновлюються та змінюються. За умов кількісного збільшення нормативного нормативно-правових актів набула неабиякої актуальності проблема їх впорядкування й систематизації прийнятих правових актів з метою ефективного їх використання, адже від впорядкованості законодавства залежить розвиток держави.	3.1-10
Зростання кількості правових актів, нагромадження правових приписів різного юридичного характеру створюють ризики правової невизначеності. Отже, кодифікація містобудівного законодавства є юридично-технічною відповіддю на потребу у правовій визначеності, породжену кризою джерел містобудівного права, пов'язаною з безсистемним зростанням їх кількості, зі стрімкою законодавчою інфляцією.	3.1-11
Кодифікація у містобудівному праві має забезпечити докорінну переробку діючих нормативних актів, якісне впорядкування законодавства, забезпечення його узгодженості та компактності, а також розчищення нормативного масиву, звільнення від норм, що застаріли та не виправдали себе. Результатом такої кодифікації має бути вдосконалення як форми, так і змісту правового матеріалу, який внаслідок значних перетворень набуває ознак єдності та узгодженості.	3.1-12
Передумови кодифікації у сфері містобудування зводяться до наступного:	3.1-13
- соціальна потреба у забезпеченні правової визначеності, що була спотворена кризою джерел права, пов'язаною з їхнім безсистемним розростанням, труднощами розуміння правових норм, стрімкою законодавчою інфляцією;	3.1-14
- сильна політична воля, націлена на кодифікацію, яка має на меті зниження рівня законодавчої інфляції та подолання кризи джерел права;	3.1-15
- зміна суспільного договору (війна загострила запит на справедливість у відносинах між громадянами і державою; становлення громадянського суспільства та євроінтеграційні процеси посилили зацікавленість громадян в участі у вирішенні питань спільного життя та забезпечення публічних інтересів);	3.1-16
- великі економічні зміни (зруйновані війною населені пункти потребують відбудови за принципом «краще, ніж було», з урахуванням ідей, закладених у Нову програму розвитку міст; це, в свою чергу, дозволить залучити інвестиції, створити нові робочі місця, збільшить надходження податків і сприятиме подоланню кризи);	3.1-17
- зміна ролі органів місцевого самоврядування (посилення їх повноважень під час реалізації реформи децентралізації, збільшення їх ролі в обороні територій, створення механізмів залучення мешканців до життя громад; все це потребує законодавчих новел для забезпечення ефективної реалізації органами місцевого самоврядування повноважень як у сфері просторового планування, так і при забудові територій).	3.1-18

Крім того, юридико-мовна форма кодифікаційної техніки потребує уніфікації термінології, що вживається у містобудівному законодавстві. В кодифікованому акті мають бути надані найбільш загальні визначення понять, що даються в інших нормативно-правових актах.	**3.1-19**
Вітчизняне законодавство у сфері просторового планування та забудови територій потребує кодифікації, яка переслідує 2 важливі цілі: по-перше, об'єднання великої кількості правових норм, розміщених у різних законодавчих актах, їх узгодження, усунення недоліків і прогалин; по-друге, якісне вдосконалення законодавства у цій сфері з урахуванням міжнародних стандартів планування територій, їх забудови, європейських принципів взаємовідносин особи з публічною владою. Відтак, Концепція Кодексу ставить за мету як кодифікацію законодавства, так і його модифікацію.	**3.1-20**
Необхідність кодифікації містобудівного законодавства обумовлена природним циклом розвитку і становлення законодавства у цій сфері. На початковому етапі були ухвалені закони загального характеру, які запровадили основні правила діяльності. Це стало початком формування містобудівного права у державі. На наступному етапі – консолідації – ключова роль була відведена правозастосуванню, через яку виявлялися прогалини та недоліки юридичних приписів, судова практика тлумачила закон та формувала підходити до подолання колізій. При цьому зверталася увага на проблеми в правовому регулюванні, які для свого вирішення потребували зміни законодавства. Третій етап кодифікації відзначається станом стрімкого зростання законодавства, в тому числі підзаконного, що породило його ускладнення, неузгодженість, незрозумілість у правозастосуванні. Врешті-решт, ситуація зайшла в глухий кут, сфера діяльності стала не здатною ефективно функціонувати (до того ж, додалися виклики, породжені війною та євроінтеграцією). Такий стан породив перехід до наступного етапу кодифікації – змістовне переосмислення законодавства, відновлення його основ до такої якості, яка не була б перешкодою для економічного і соціального розвитку громади, а навпаки – йому б сприяла. Саме на цьому етапі є можливість розробити якісний, комплексний кодифікований акт, який би врахував позитивний і негативний дослід функціонування законодавства, його проблеми і недоліки, виклики, що постали перед державою, громадами й іншими суб'єктами містобудівної діяльності. Результатом цих змін має стати Кодекс просторового планування та забудови територій України, який відповідатиме потребам часу і ситуації, в якій опинилася держава.	**3.1-21**
В Україні вже сформована така галузь права, як містобудівне, що являє собою сукупність норм права, які впорядковують суспільні відносини будівництва, землевпорядкування, архітектури, охорони та збереження навколишнього природного середовища й історико-культурної спадщини.	**3.1-22**
Ці правовідносини є складним набором будівельних, землевпорядних, архітектурних, природоохоронних, історико-охоронних відносин, упорядкованих нормами адміністративного права. Виникнення і розвиток містобудівних правовідносин, як і власне буття Містобудівного права України вимагають належного законодавчого їх врегулювання.	**3.1-23**
Містобудування – це особлива за своїм змістом, соціальним призначенням галузь, яку можна вважати квінтесенцією людського буття. Як вид людської діяльності містобудування вимагає належного й дієвого нормативного упорядкування, утримання його у такому балансі, який гарантував би дотримання як	**3.1-24**

публічних, так і приватних інтересів, а також приписів, що забезпечують безпеку і комфортність проживання людей. Одним із таких регуляторів є норми містобудівного права України.	
Призначення цієї галузі публічного права полягає в упорядкуванні планувальних, проєктувальних, реєстраційних, дозвільних, контрольних, наглядових відносин між адміністративними органами і фізичними та юридичними особами у зв'язку з плануванням територій, будівництвом цими особами одиничних і комплексних об'єктів – будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, їхніх комплексів і частин, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.	**3.1-25**
Містобудівне право є самостійною галуззю права, вона охоплює відносини різного роду, але пов'язані цілісністю підходів до їх правового врегулювання.	**3.1-26**
Містобудівна діяльність тісно пов'язана з іншими сферами - оцінкою впливу на довкілля, енергетичною ефективністю будівель, охороною навколишнього природного середовища, фінансово-кредитними механізмами і управлінням майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю, благоустроєм населених пунктів, охороною археологічної та культурної спадщини, пожежною безпекою, санітарним та епідемічним благополуччям населення (громадським здоров'ям), енергозбереженням, земельними, цивільними, господарським та іншими справами.	**3.1-27**
Містобудівне право регламентує низку суспільних відносин, взаємопов'язаних між собою, сутність яких зводиться до наступного:	**3.1-28**
1) відносини у сфері містобудування регулюються нормами адміністративного права, які містяться у законодавчих і підзаконних актах, що в сукупності утворюють ієрархічну внутрішньо організовану систему;	**3.1-29**
2) предметом регулювання містобудівного права України є відносини, які виникають, видозмінюються і припиняються між фізичними, юридичними особами й адміністративними органами у зв'язку з просторовим плануванням, проєктуванням і будівництвом – новим будівництвом, реконструкцією, реставрацією, капітальним ремонтом об'єктів будівництва;	**3.1-30**
3) органи державної влади і місцевого самоврядування у містобудівних відносинах у межах своїх владних повноважень, адміністративного розсуду (дискреції) й адміністративної процедури приймають як акти планування, так і адміністративні акти;	**3.1-31**
З огляду на це, у сфері містобудування важливо гарантувати сталість відносин, що буде забезпечуватися через закріплення принципів містобудівної діяльності, єдність нормативних приписів, послідовність їх застосування у вирішенні справ, пов'язаних із плануванням, проєктуванням, будівництвом та забезпеченням всього життєвого циклу об'єктів будівництва.	**3.1-32**
Прийняття кодифікованого акта у сфері містобудування надасть можливість, по-перше, створити основний законодавчий акт вищої юридичної сили у сфері містобудування, що стане базою нормативно-правового регулювання цієї діяльності, по-друге, систематизувати та уніфікувати ьа оновити норми, що діють у цій сфері зараз.	**3.1-33**

Відтак, через кодифікацію містобудівного законодавства можна досягти таких цілей. Це - реформування сфери, потреба в чому назріла у зв'язку з необхідністю гармонізувати законодавство з міжнародними стандартами розвитку міст, євроінтеграційними процесами та потребою узгодження вітчизняного законодавства із європейським. Також упровадження європейських стандартів належного адміністрування у містобудівні відносини буде можливим лише за рахунок якісного переосмислення приписів, що діють нині, та формулювання принципово нових правил взаємодії між органами державної влади та місцевого самоврядування (адміністративними органами), з одного боку, та фізичними і юридичними особами, з іншого. При чому, оновлення потребують підходи щодо залучення заінтересованих осіб до адміністративних провадження у містобудівних справах, алгоритмів врахування / неврахування їх позицій при вирішенні будівельних справ. Все це має неабияке значення для залучення інвесторів (вітчизняних та іноземних) у сферу містобудування.	**3.1-34**
Планування територій України має охоплювати комплексну діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб, яка передбачає цілеспрямовану активність уповноваженого суб'єкта в аспекті: прогнозування розвитку територій; забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій; обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням; взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій; визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, транспортних, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів ; встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності; розроблення містобудівної та проєктної документації, будівництво об'єктів; реконструкція існуючої забудови та територій; збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень; створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури; створення безперешкодного життєвого середовища для людей з інвалідністю та маломобільних груп осіб; проведення моніторингу забудови; ведення містобудівного кадастру; здійснення контролю у сфері містобудування тощо.	**3.1-35**
Управлінські рішення у цих правовідносинах суттєво і впродовж тривалого часу впливають на життєвий простір усіх мешканців населених пунктів, навколишнє середовище, розвиток міста, селища чи села. Це зобов'язує уповноважених осіб під час розроблення містобудівної документації враховувати сукупні інтереси держави, територіальної громади, груп людей та окремих осіб.	**3.1-36**
Лише єдині, прозорі й зрозумілі правила щодо просторового планування та будівництва сприятимуть активному післявоєнному відновленню держави.	**3.1-37**
Варто врахувати, що в Кодексі мають бути об'єднані норми різної функціональної спрямованості.	**3.1-38**
Низка таких нормативних приписів має закріплювати публічно-правові інституції та інших суб'єктів, уповноважених на здійснення публічного адміністрування у сфері містобудування, отже, виконувати установчу функцію. Важливе місце серед них має бути відведено саморегулівним організаціям, що діють у сфері містобудування. Їх активне залучення до процедури допуску фахівців до професії, надання їм функцій контролю за професійною діяльністю архітекторів,	**3.1-39**

будівельників, реставраторів тощо і реагування на порушення професійних обов'язків та професійної етики дозволить ефективно упереджувати прояви неналежної професійної поведінки.	
Окремого правового регулювання й перегляду потребують компетенційні приписи у сфері містобудування. Чітке розмежування повноважень між органами державної влади та місцевого самоврядування сприятимуть налагодженій роботі публічній адміністрації.	**3.1-40**
Крім того, важливо виробити підходи до встановлення суб'єктів, уповноважених на здійснення контролю у сфері містобудування з тим, щоб, по-перше, забезпечити ефективність будівельної діяльності та упередити прояви корупційних діянь з боку публічної адміністрації.	**3.1-41**
Правові норми регулятивного спрямування, через які закріплюються права і обов'язків суб'єктів будівельної діяльності, мають бути узгоджені з європейськими стандартами у цій сфері, зі стандартами належного адміністрування, що гарантує фізичним і юридичним особам захист від свавілля з боку представників влади та забезпечить цим особам прозорість і зрозумілість відносин, у які вони вступають.	**3.1-42**
Крім того, важливо закріпити чіткі й однозначні норми обмежуючого та примусового характеру. Це забезпечить публічний інтерес у сфері містобудування, а також сприятиме прогнозованості розвитку суспільних відносин.	**3.1-43**
Важливо передбачити в Кодексі і норми стимулюючого характеру, що підвищить рівень професіоналізму у цій сфері і дозволить залучати інвесторів.	**3.1-44**
Кодифікований акт у сфері містобудування також має виконувати й правоохоронну функції. Це дозволить публічній адміністрації ефективно і вчасно реагувати на порушення з боку суб'єктів будівельної діяльності. Ці норми мають спиратися на владні повноваження публічної адміністрації та корелюватися з примусом і юридичною відповідальністю.	**3.1-45**
Організаційна функція приписів Кодексу проявлятиметься в організуючому впливі на різні сфери будівельного простору, що не може бути відірваним від інших сфер діяльності, які забезпечують повний життєвий цикл об'єктів будівництва. Це потребує встановлення правил узгодженого прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території.	**3.1-46**
Прикладом вдалого регулювання містобудівної діяльності на рівні кодексу є досвід Федеративної Республіки Німеччина. В цій країні діє Будівельний кодекс, який комплексно врегульовує низку взаємопов'язаних правовідносин. Так, регулюючий вплив цього законодавчого акта поширюється на генеральні будівельні плани, забезпечення надійності генеральних будівельних планів, регулювання будівельного та інших видів користування, компенсації, інженерну підготовку ділянки до будівництва, містобудівні заходи розвитку, міську реконструкцію, соціальну складову населеного пункту, оціночну діяльність, адміністративні процедури, дотримання планів, вирішення спорів.	**3.1-47**
Релевантність німецького та українського підходів до рівня правового регулювання містобудівної діяльності обумовлюється тим, що вітчизняне	**3.1-48**

адміністративне право, яке є основою для містобудівного права (як його особливої частини), бере свої витоки з німецької доктрини адміністративного права. З огляду на це Україна має взяти до уваги той факт, що в Німеччині регулювання всіх правових відносин, пов'язаних із просторовим плануванням і будівництвом, здійснюється єдиним кодифікованим актом.	
Кодекс просторового планування та забудови територій України має охопити норми, що дозволять:	**3.1-49**
усунути неузгодженість містобудівного законодавства, невизначеність і суперечливість понятійного апарату;	**3.1-50**
закріпити дискреційні повноваження публічної адміністрації, провівши їх ревізію в чинному законодавстві, чітко врегулювавши питання, вирішення яких здійснюється на розсуд органів виконавчої влади та місцевого самоврядування;	**3.1-51**
впровадити єдині адміністративні процедури заявного та втручального характеру у сфері будівництва;	**3.1-52**
закріпити інструменти просторового планування, алгоритми врахування позиції громадськості, суміжних територіальних громад і законні інтереси осіб;	**3.1-53**
врегулювати питання погодження, нагляду за розробленням та реалізацією документації з просторового планування (містобудівної документації), чіткого переліку органів, які мають погоджувати документацію з просторового планування (містобудівну документацію);	**3.1-54**
запровадити ефективні механізми громадського контролю у сфері містобудування;	**3.1-55**
впровадити дієві механізми впливу громадськості на процеси прийняття рішень при проведенні громадських слухань чи консультацій з громадськістю;	**3.1-56**
забезпечити відкритість містобудівної документації через доступ до неї всіх заінтересованих осіб;	**3.1-57**
узгодити процедури стратегічної екологічної оцінки з процедурою експертизи проєктів будівництва;	**3.1-58**
врегулювати вимоги, які унеможливлять прийняття генеральних планів історичних населених місць без історико-архітектурного опорного плану, та зобов'яжуть враховувати вимоги законодавства у сфері охорони культурної спадщини при забудові територій;	**3.1-59**
запровадити чіткі алгоритми прийняття рішень у сфері містобудування, що дозволить уникнути сумнівів у їх правомірності;	**3.1-60**
узгодити містобудівне та пам'яткоохоронне законодавство;	**3.1-61**
запровадити застосування цифрових технологій при проєктуванні;	**3.1-62**
забезпечити прозорість ліцензійних та атестаційних процедур;	**3.1-63**

впровадити ефективні механізми авторського та технічного нагляду при будівництві;	3.1-64
визначити чіткі межі та підстави для здійснення державного архітектурно-будівельного контролю та державного та ринкового нагляду:	3.1-65
чітко розмежувати повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері містобудування;	3.1-66
надати відповідні повноваження правоохоронним органам для здійснення заходів, спрямованих на реалізацію принципу невідворотності покарання за порушення містобудівного законодавства;	3.1-67
забезпечити рівень професійної компетентності представників контролюючих і наглядових органів через встановлення вимог до професійної кваліфікації;	3.1-68
створити дієві механізми оскарження рішень, дій та бездіяльності органів виконавчої влади та місцевого самоврядування у сфері містобудування;	3.1-69
закріпити повноваження саморегулівних організацій щодо допуску до професії певних фахівців та контролю за їх діяльністю з можливістю вжиття ефективних заходів реагування на факти порушень і недотримання професійних стандартів;	3.1-70
врегулювати питання страхування будівельних ризиків, страхового контролю та нагляду;	3.1-71
завершити гармонізацію з правом ЄС систему технічного регулювання в галузі будівництва;	3.1-72
концептуально врегулювати питання професійної освіти, підвищення кваліфікації та атестації відповідальних виконавців окремих робіт (послуг):	3.1-73
закріпити кваліфікаційні критерії відбору виконавців у процесі публічних закупівель;	3.1-74
оновити підходи до кошторисного ціноутворення у сфері будівництва;	3.1-75
комплексно врегулювати відносини, пов’язані з повним життєвим циклом об’єкта будівництва – від планування території до знесення об’єкта нерухомості;	3.1-76
впровадити технології будівельного інформаційного моделювання (BIM-технології).	3.1-77
Кодекс просторового планування та забудови (Містобудівний кодекс) як кодифікований законодавчий акт буде спроможний своїм регулюючим впливом охопити всі сфери діяльності, пов’язані з процесами просторового планування, проєктування та будівництва, при цьому взаємопов’язавши та узгодивши всі етапи цієї складної діяльності.	3.1-78
Таким чином, нині в Україні склалися фактичні та юридичні передумови для розроблення та прийняття Кодексу, що буде наслідком стрімкого розвитку містобудного законодавства і формування відповідної галузі права. Такий	3.1-79

законодавчий акт буде відповіддю на виклики, які постали перед Україною – євроінтеграційний рух, необхідність узгодження вітчизняного законодавства з європейським, відновлення зруйнованих війною населених пунктів.	
Передбачається, що прийняття Кодексу скасує Закони України: ● «Про основи містобудування», ● «Про регулювання містобудівної діяльності», ● «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності», ● “Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва”, ● “Про благоустрій населених пунктів”, ● “Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності” ● Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду ● ● Про будівельні норми ● Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомості	**3.1-80**
Сьогоднішнє законодавство в сфері містобудування є множинним, таким що відрізняється занадто великою деталізацією, притаманною підзаконним актам, формувалося на різних етапах з різними підходами, і часто змінюється. Законодавство відрізняється колізіями, неточностями і прогалинами, що підтверджується адвокатами і численними судовими справами. Кодекс, як одна із форм впорядкування і систематизації законодавства в сфері містобудування, може вирішити ці проблеми. Необхідно забезпечити стабільність містобудівного законодавства, належного розмежування норм, що мають бути встановлені законом та підзаконними нормативно-правовими актами, враховуючи конституційно визначені повноваження Уряду, а також повноваження спеціально уповноважених у відповідних сферах центральних органів виконавчої влади, роль та місце особливих нормативних актів — будівельних норм та правил.	**3.1-81**
Кодифікація вітчизняного законодавства у сфері просторового планування та будівництва, його гармонізації з правом Європейського Союзу, міжнародними угодами, кращими практиками розвинених держав **особливо важлива в контексті створення належних умов інвестиційної діяльності для повоєнної відбудови та забезпечення подальшого сталого розвитку України.**	**3.1-82**

4. ВИЗНАЧЕННЯ МЕТИ проєктУ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА, ПРЕДМЕТА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ, ОСНОВНИХ ПРАВОВИХ МЕХАНІЗМІВ РЕАЛІЗАЦІЇ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА З ОБҐРУНТУВАННЯМ ЇХ ЕФЕКТИВНОСТІ

4. ВИЗНАЧЕННЯ МЕТИ проєктУ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА, ПРЕДМЕТА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ, ОСНОВНИХ ПРАВОВИХ МЕХАНІЗМІВ РЕАЛІЗАЦІЇ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА З ОБҐРУНТУВАННЯМ ЇХ ЕФЕКТИВНОСТІ	**4.**
Реформи, що відбулися за роки незалежності України у сфері просторового планування та будівництва, стали поштовхом для інвестицій, втім, вони недостатні для істотного підвищення рівня життя населення, призвели до зниження якості проживання в населених пунктах, до спотворення історичного і природного середовища.	**4-1**
Попри зменшення чисельності населення, триває зростання площі забудованих територій. Україна посіла в списку зростання площі забудови 5-те місце в світі: площа зросла на 76 202 квадратних кілометри. В той самий період країна зіткнулася з негативним приростом населення. Протягом двох останніх десятиріч чисельність населення України суттєво скоротилась, що позначається на системі міського розселення.	**4-2**
Вторгнення Росії в Україну спричинило глибокі фізичні, соціально-економічні та екологічні наслідки, які відчуватимуться протягом поколінь. Станом на 31 грудня 2024 року, за даними Fourth Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA4), прямі збитки досягли майже 176 мільярдів доларів США. Збитки зосереджені в житловому, енергетичному та видобувному секторах, транспорті, торгівлі та промисловості, а також сільському господарстві. Зростає рівень пошкоджень та руйнувань, незважаючи на постійні зусилля з відновлення. У всіх секторах порушення економічних потоків та виробництва, а також додаткові витрати, пов'язані з вторгненням, оцінюються як економічні втрати, які становлять понад 589 мільярдів доларів США. Потреби у відновленні та реконструкції як державного, так і приватного секторів, протягом наступного десятиліття (станом на 31.12.2024 р.) оцінюються майже в 524 мільярди доларів США.	**4-3**
Потреба у відбудові та відновленні України, спричинена значними руйнуваннями російськими військами населених пунктів і знищенням інфраструктури, виклики побудови суспільних зв’язків між публічною владою і громадянами та бізнесом на основі європейських стандартів, подолання корупційних проявів у будівельній сфері, необхідність створення гармонійного і комфортного для проживання середовища із збереженням культурної спадщини зумовлюють прийняття принципово нового нормативно-правового акта – Кодекса просторового планування та забудови територій.	**4-4**
Кодекс просторового планування та забудови територій має своїм призначенням створити правову основу для безпечного та комфортного середовища для населення, впровадження високих стандартів планування та будівництва, створення ефективних фінансово-економічних, технічних, організаційних і правових механізмів для вдосконалення соціально-економічного та просторового розвитку держави, регіонів та населених пунктів.	**4-5**
Кодекс концептуально має ґрунтуватися на Новій програмі ООН-ХАБІТАТ ІІІ, відомій як Нова міська програма НПРМ), що була прийнята на Третьому засіданні Організації Об'єднаних Націй з населення та розвитку в жовтні 2016 року.	**4-6**
Прийняття НПРМ формалізувало глобальну позицію щодо ключової ролі міст у забезпеченні сталого розвитку і сформулювало бачення урбанізованого світу через 20 років. Визнання Цілі 11 сталого розвитку на 2016–2030 рр. підкреслює, що члени ООН визнають міста як законні суб’єкти у справі сталого розвитку, та визначає пріоритетність соціальних, економічних та екологічних детермінант міст у глобальних змінах.	**4-7**

НПРМ міст має ідеологічну основу, сформовану навколо кількох ключових ідей. Ними є демократичний розвиток і повага до прав людини, а також зв’язок між довкіллям та урбанізацією.	4-8
Цей документ фокусується на справедливості в умовах глобалізації, а також безпеці для всіх, хто живе у містах, будь-якого гендеру та віку. Виразну роль у програмі відіграють також зменшення ризиків і міська стійкість. Нова програма надає ключового значення тому, як створити глобальний механізм моніторингу для відстеження всіх цих питань і проблем.	4-9
Закладені в основу НПРМ принципи, як-то: сталий місцевий розвиток для соціальної інтеграції та подолання злиднів; стале та суспільне місцеве процвітання та можливості для всіх; екологічно сталий і стабільний місцевий розвиток; побудова структури управління місцевим господарством; створення сприятливої основи; планування та регулювання місцевого територіального розвитку, стануть підґрунтям для розроблення Кодексу.	4-10
НПРМ ставить перед національними урядами, громадянами, громадськістю такі цілі: перегляд способів планування, фінансування, розвитку, управління та регулювання населених пунктів; прийняття стійких комплексних підходів до місцевого розвитку: співробітництво між усіма рівнями уряду; зміцнення місцевого управління; активізація довгострокового і комплексного місцевого планування і проєктування; зміцнення муніципальних фінансів.	4-11
Відтак, такі цілі мають відігравати рушійну силу при підготовці і розробленні Кодексу.	4-12
Процес впровадження основних ідей НПРМ у вітчизняне містобудівне законодавство зумовлює перспективний пошук практичного універсального інструментарію стратегічного розвитку міст та інших населених пунктів.	4-13
Зокрема, підготовка Кодексу потребує перегляду методів планування, проєктування, фінансування, розвитку, управління та регулювання міст і населених пунктів, що допоможе покласти край бідності та голоду в усіх їх формах і проявах; скоротити нерівність; сприяти послідовному, всеохоплюючому і стійкому економічному росту; забезпечити гендерну рівність і розширення прав і можливостей усіх жінок і дівчаток, щоб у повній мірі задіяти їх життєво важливий внесок у забезпечення сталого розвитку; поліпшити здоров'я та благополуччя людей; підвищити життєздатність і захистити навколишнє середовище.	4-14
Призначення Кодексу полягає у наданні правового інструментарію для створення таких міст і населених пунктів, де всі люди можуть користуватися рівними правами і можливостями, а також своїми основними свободами, керуючись цілями і принципами Статуту Організації Об'єднаних Націй, включаючи повну повагу норм міжнародного права.	4-15
При розробленні Кодексу слід врахувати необхідність зміцнення життєздатності міст і населених пунктів, у тому числі за допомогою розробки якісної інфраструктури і територіального планування, шляхом прийняття та здійснення комплексних політичних заходів і планів.	4-16
Кодекс має забезпечити узгодженість цілей і заходів секторальної політики, зокрема, розвиток сільських районів, землекористування, продовольчу безпеку і харчування, регулювання природних ресурсів, надання державних послуг, водопостачання і санітарію, охорону здоров'я, навколишнє середовище, енергетику, політику в житловій сфері та політику мобільності, на різних рівнях і в різних масштабах політичного управління, між адміністративними кордонами і з урахуванням відповідних функціональних галузей, з метою зміцнення комплексних підходів до урбанізації та здійснення комплексних стратегій міського і територіального планування, в межах, де вони враховуються.	4-17

В основу Кодексу має бути закладено механізми комплексного планування, спрямованого на знаходження балансу між короткостроковими потребами і довгостроковими бажаними результатами, що полягають у конкурентоспроможній економіці, високій якості життя і стійкому навколишньому середовищу. Крім того, треба прагнути до гнучкості в планах з метою адаптації до мінливих з часом соціально-економічних умов.	4-18
Принципи кращої відбудови, закладені в Концепцію, узгоджуються з реформами, які Україна здійснює для наближення до законодавства ЄС на шляху вступу, та іншими зобов'язаннями щодо сталого розвитку. До них належать довгострокове бачення розвитку Порядку денного на період до 2030 року та Цілі сталого розвитку як гарантії інклюзивного та справедливого розвитку людини.	4-19
Кодекс має стати основою для формування організаційних, правових, інституційних та фінансових передумов реформування сфери планування територій і будівельної діяльності, вдосконалення системи публічного адміністрування у цій сфері, вироблення оптимальних інструментів збалансування рішень, пов’язаних із плануванням територій і будівництвом.	4-20
Публічне адміністрування у сфері планування та забудови територій вимагає унормування всієї сукупності питань, пов’язаних з просторовим розвитком та плануванням територій (на національному, регіональному та місцевому рівнях) і будівництвом як наслідком діяльності всіх суб’єктів будівельної діяльності та просторового планування.	4-21
Метою проєкту Кодексу просторового планування та забудови територій є правове регулювання суспільних відносин, що виникають у зв’язку з плануванням територій, регулюванням повного життєвого циклу об’єктів будівництва, створенням умов для безпечного і комфортного середовища для населення, забезпеченням публічного адміністрування у сфері будівництва.	4.1.
Кодекс просторового планування та забудови територій має на меті комплексно поєднати норми, що регулюватимуть такі напрямки (сфери) діяльності:	4.1-1
планування розвитку територій;	4.1-2
просторове планування територій;	4.1-3
землекористування;	4.1-4
архітектурно-будівельне проєктування;	4.1-5
захист навколишнього природного середовища при здійсненні будівельної діяльності;	4.1-6
захист культурної спадщини при здійсненні будівельної діяльності;	4.1-7
будівництво;	4.1-8
забезпечення повного життєвого циклу об’єктів будівництва;	4.1-8
контроль у сфері будівництва, у тому числі громадський;	4.1-9
авторський та технічний нагляд у сфері будівництва;	4.1-10
експлуатація об’єктів нерухомості;	4.1-11
відповідальність за правопорушення у сфері планування та забудови територій.	4.1-12
Завданням Кодексу просторового планування та забудови територій є:	4.2.

систематизація законодавчих положень, пов’язаних із усіма сферами його регулюючого впливу, усунення прогалин і колізій у регулюванні будівельної галузі;	4.2-1
запровадження нових підходів при розробці документації з просторового планування (містобудівної документації), удосконалення її структури та забезпечення переходу від розподілу території за функцією до планування процесів розвитку територій з урахування ресурсів у часі;	4.2-2
фіксація вихідного значення документації з просторового планування (містобудівної документації) у врегулюванні розвитку населених пунктів і територій;	4.2-3
закріплення проведення комплексної експертизи для всіх видів документації з просторового планування (містобудівної документації);	4.2-4
розмежування владних повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування при розробленні, затвердженні та реалізації документації з просторового планування (містобудівної документації);	4.2-5
впорядкування видів містобудівної документації на місцевому, регіональному і державному рівнях;	4.2-6
забезпечення доступності та публічності документації з просторового планування (містобудівної документації);	4.2-7
створення прозорих, ефективних і дієвих механізмів урахування інтересів громадськості та збалансування публічних і приватних інтересів при розробленні документації з просторового планування (містобудівної документації);	4.2-8
розв’язання проблеми неузгодженості земельного та містобудівного законодавства;	4.2-9
об’єднання положень, що стосуються будівництва, так і тих, що регулюють архітектурну діяльність, питання захисту навколишнього середовища та культурної спадщини при будівництві об’єктів;	4.2-10
встановлення адміністративних процедур у сфері будівництва з урахуванням європейських стандартів належного адміністрування;	4.2-11
запровадження дієвих інструментів контролю та нагляду у будівельній діяльності;	4.2-12
закріплення підстав для притягнення до відповідальності осіб, які вчинили порушення у сфері планування територій та при здійсненні будівництва.	4.2-13
При цьому Кодекс просторового планування та забудови територій не просто має систематизувати існуюче законодавство, а запровадити якісно нову систему та підходи до планування територій, здійснення будівельної діяльності, забезпечивши формування різноманітного середовища, максимальне підвищення уваги до індивідуальних особливостей ділянки та архітектури навколишньої забудови; запровадити інструменти врахування позиції міжнародних організацій щодо змін клімату та ролі України в цьому питанні; забезпечити відновлення природного комплексу, оздоровлення навколишнього середовища, відмову від будівництва на ділянках зелених насаджень, заповідних територіях, водоохоронних зон і на нових територіях; зафіксувати пріоритет громадського транспорту над індивідуальним транспортом, впровадження енергозберігаючих технологій у комунальне господарство; забезпечити можливості участі громадськості у вирішенні всіх питань планування територій із забезпеченням безпеки й належного комфорту проживання на даній території; оптимізувати зміст документації з просторового планування (містобудівної документації); унеможливити створення корупційних схем при розробці документації з просторового планування (містобудівної документації), забезпечити відкритість такої документації; розмежувати повноваження різних органів при розробленні документації з просторового планування (містобудівної документації), встановити парвила забудови та іншого використання територій і об’єктів у населених пунктах, на територіях об’єднаних територіальних громад;	4.2-14

передбачити здійснення комплексної експертизи для всіх видів документації з просторового планування (містобудівної документації); визначити історико-архітектурний опорний план як вихідні дані для розроблення документації із просторового планування (містобудівної документації); передбачити забезпечення належної забудови земельних ділянок відповідно до затверджених детальних планів території та проєктів забудови територій.	
Предметом правового регулювання Кодексу просторового планування та забудови територій мають стати суспільні відносини, що виникають у зв'язку зі здійснення планування територій та діяльністю, пов'язаною з будівництвом та забезпеченням життєвого циклу об'єктів будівництва, контролем і наглядом за будівництвом, притягненням до юридичної відповідальності осіб, які вчинили порушення у цій сфері.	**4.3.**
У Кодексі мають бути закріплені принципи діяльності з планування та забудови території, серед яких визначальне місце займуть наступні:	**4.3-1**
повнота, прозорість та доступність інформації про планувальну та будівельну діяльність для всіх її учасників;	**4.3-2**
підвищення ролі громадськості при прийнятті рішень щодо планування територій;	**4.3-3**
пріоритетність збереження культурної спадщини та навколишнього природного середовища;	**4.3-4**
усунення корупційних ризиків;	**4.3-5**
збалансованість (пропорційність) рішень у сфері просторового планування;	**4.3-6**
сталий розвиток територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;	**4.3-7**
чіткість та однакове застосування законодавства про планування та забудову територій;	**4.3-8**
підвищення професійної компетентності учасників будівельного ринку, створення ефективного конкурентного середовища;	**4.3-9**
збереження повноцінного життєвого середовища, довкілля та культурної спадщини при розміщенні об›єктів будівництва;	**4.3-10**
належне публічне адміністрування у сфері будівництва;	**4.3-11**
захист від свавілля з боку публічної адміністрації;	**4.3-12**
ефективний контроль і нагляд у галузі будівництва, створення дієвих механізмів відповідальності за порушення містобудівного законодавства, прозорості та публічності у здійсненні дозвільних процедур;	**4.3-13**
створення системи містобудівного моніторингу;	**4.3-14**
підвищення ролі саморегулівних організацій у сфері містобудівної діяльності.	**4.3-15**
Суспільні відносини, що планується врегулювати Кодексом просторового планування та забудови територій, можна поділити на групи, об'єднані однорідністю діяльності і як наслідок, однаковістю їх правового регулювання.	**4.3-16**
Правові відносини щодо розроблення документації з просторового планування (містобудівної документації), яка б враховувала державні, регіональні вимоги, інтереси територіальної громади, інтереси конкретних інвесторів та приватних осіб.	**4.4.**
Важливо узгодити регулювання просторового планування із земельним законодавством, яке суттєво впливає на якість розроблення планувальної документації та на її реалізацію.	**4.4-1**

У Кодексі мають бути врегульовані питання забезпечення відкритості інформації стосовно сучасного стану та перспектив розвитку території (будівельних робіт/робіт з просторового планування), що гарантує представникам громад можливість моніторингу процесів, пов'язаних з її розвитком, плануванням і забудовою.	**4.4-2**
Важливим при розробленні актів планування територій є не лише участь громадськості, а й формування інструментів врахування її позицій. Для цього оптимальним буде встановлення вимог щодо розроблення на рівні громад відповідних нормативно-правових актів, в яких буде закріплено процедуру участі громадськості.	**4.4-3**
Необхідно врегулювати процедуру проведення громадських слухань, зокрема механізми врахування/відхилення пропозицій громадськості, як обов'язкову.	**4.4-4**
Належним чинником з'ясування позиції громадськості щодо просторового планування є проведення громадських слухань і обговорень; при цьому важливо закріпити розуміння «громадськості» в залежності від рівня планування з тим, щоб участь у прийнятті рішень брали ті особи, що мають реальний інтерес до розвитку конкретної території.	**4.4-5**
Громадськість - мешканці населеного пункту, органи самоорганізації населення мають бути забезпечені правом на участь в обговоренні актів планування територій через подання зауважень, заперечень, пропозицій, пред'явлення вимог додаткової незалежної експертизи, вимог розробки і внесення на розгляд альтернативних рішень тощо.	**4.4-6**
Окремим аспектом правового регулювання є забезпечення відповідності актів планування нижчого рівня актам вищого рівня.	**4.4-7**
Правові відносини, пов'язані зі збереженням культурної спадщини та охорони навколишнього середовища при просторовому плануванні та забудові територій.	**4.5.**
Культурна спадщина є головним ресурсом розвитку історичних міст, тому будь-яке будівництво на історичних територіях має бути підпорядковане завданням збереження спадщини.	**4.5-1**
Нагальним є узгодження між собою всього законодавства зі збереження (охорони) пам'яток, уніфікація в підходах, процедурах та механізмах контролю та нагляду.	**4.5-2**
Окрім того, є потреба у правовому забезпеченні застосування відповідних правових, адміністративних і фінансових заходів щодо виявлення, реєстрації пам'яток, здійснення експертизи, музеєфікації, обліку, контролю за переміщенням та популяризацією об'єктів культурної спадщини.	**4.5-3**
Окремого запровадження потребує положення щодо обов'язковості публічних експертних та громадських розглядів, слухань проєктів містобудівної документації, проєктів будівель, що передбачаються у межах історичних ареалів і зонах охорони пам'яток архітектури та містобудування, а також, тих, що виконуються бюджетними коштами.	**4.5-4**
Процедури оцінки впливу на довкілля є складовими процедур у галузі будівництва. Відтак вони гармонічно мають бути впроваджені в усі стадії будівельного процесу. При цьому також необхідно враховувати необхідність залучення громадськості для формування позиції щодо захисту й охорони навколишнього природного середовища.	**4.5-5**
Правові відносини, пов'язані зі здійсненням адміністративних процедур у будівельній сфері.	**4.6.**
Правове регулювання здійснення адміністративних процедур заявного (реєстраційні, дозвільні, сертифікаційні) і втручального (контрольні, наглядові, притягнення до адміністративної відповідальності, припинення дії адміністративних	**4.6-1**

актів) типу має бути здійснено з урахуванням положень Закону України «Про адміністративну процедуру».	
При цьому важливо забезпечити реалізацію низки принципів (стандартів) належного адміністрування, які дозволять:	4.6-2
надавати допомогу і консультування суб'єктам будівельної діяльності при зверненні їх до адміністративних органів для отримання дозволів, здійснення реєстрацій, повідомлень про початок виконання підготовчих та будівельних робіт, реєстрацій декларації про початок виконання підготовчих і будівельних робіт, видачі дозволів на виконання будівельних робіт; реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації тощо;	4.6-3
забезпечуватимуть можливість виправлення недоліків у поданих документах через механізми залишення поданих заяв без руху;	4.6-4
надавати суб'єктам будівельної діяльності додаткові документи та відомості на підтвердження їх позиції в адміністративних справі, що стосуються будівництва;	4.6-5
мати ефективні засоби правового захисту через запровадження механізмів адміністративного оскарження рішень, дій та бездіяльності адміністративних органів.	4.6-6
Удосконалення дозвільних процедур має бути здійснено з урахуванням забезпечення збалансованого підходу до вимог законодавства щодо безпеки, надійності, екологічності інвестиційних проєктів та інтересів розвитку бізнесу; практичного застосування принципів прозорості діяльності та доступності інформації; доведення до відома адресата повного змісту наданих дозволів, а не тільки їх реквізитів; значне розширення участі громадськості в контролі за проходженням дозвільних процедур, що стосуються прав і законних інтересів інших осіб; повноважень щодо здійснення громадського контролю та підвищення ролі громадськості у прийнятті рішень по наданню дозволів на об'єкти СС2 та СС3.	4.6-7
Правові відносини, пов'язані із забезпеченням життєвого циклу об'єкта будівництва.	4.7.
У Кодексі просторового планування та забудови територій має бути здійснено правове регулювання «життєвого циклу» об'єкту будівництва. Уся тривалість життєвого циклу об'єкту будівництва потребує визначення послідовності діяльності учасників будівництва.	4.7-1
Такий цикл є стратегічно-визначальним видом діяльності з описом переліку й змісту всіх необхідних дій, операцій, які виконуються на об'єкті будівництва, що сприяє дотриманню будівельних технологій, зведенню якісного і надійного об'єкта будівництва. Життєвий цикл об'єкта будівництва є правовим каркасом, основою для належної правової поведінки всіх суб'єктів будівельної діяльності.	4.7-2
Буття об'єкту будівництва – від його задуму, проєктування, введення в експлуатацію, державної реєстрації прав на цей об'єкт і до його знищення – мають бути врегульовані нормами, що поєднані змістом.	4.7-3
Правові відносини, пов'язані із професійною атестацією виконавців архітектурних і будівельних робіт (послуг).	4.8.
Повноваження щодо професійної атестації виконавців робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, має бути закріплені за саморегулівними організаціями у сфері архітектурної діяльності, що здійснюють управління ризиками професійної діяльності своїх членів, в тому числі через запровадження процедур внутрішньої сертифікації та колективне страхування професійної відповідальності.	4.8-1
У Кодексі просторового планування та забудови територій необхідно внормувати освітні та кваліфікаційні вимоги до фахівців, що здійснюють проєктну, погоджувальну, контрольну та нагляд.	4.8-2

Правові відносини, пов'язані зі створенням і діяльністю саморегулівних організацій у сфері архітектурної і будівельної діяльності.	**4.9.**
Кодекс має врегулювати питання визнання статусу саморегулівної організації у сфері архітектурної діяльності, порядок створення, реєстрації та організації їх діяльності. Це підвищить професіоналізм і відповідальність у сфері будівництва.	**4.9-1**
Чітке врегулювання функціонування саморегулівних організацій у сфері архітектури і будівництва узгоджується із європейськими стандартами регулювання вільних професій, що сприятиме становленню національної моделі саморегулювання у сфері архітектури та будівництва та вдосконаленню законодавства щодо саморегулівних організацій.	**4.9-2**
Правові відносини, пов'язані зі здійсненням контролю і нагляду за будівництвом.	**4.10.**
Важливе значення для забезпечення належної правової поведінки всіх учасників будівельних відносин мають механізми контролю та нагляду. Необхідно передбачити також інструменти авторського та технічного нагляду.	**4.10-1**
Державний архітектурно-будівельний контроль має здійснюватися на об'єктах будівництва через проведення планових і позапланових перевірок.	**4.10-2**
Підготовчі, будівельні роботи, які не відповідають вимогам законодавства, будівельним нормам, правилам, містобудівним умовам і обмеженням, затвердженому проєкту, будівельному паспорту забудови земельної ділянки, виконуються без набуття права на їх виконання повинні бути зупинені до усунення виявлених порушень.	**4.10-3**
Також варто зважати на можливість відкликання (припинення дії) адміністративних актів (дозволів на виконання будівельних робіт тощо), передбачену Законом України «Про адміністративну процедуру», у разі невиконання забудовниками умов, за яких ці акти приймалися, що буде сприяти поновленню справедливості при вирішенні будівельних справ. Крім того, в Кодексі необхідно окреслити умови, за яких адміністративні акти можуть бути відкликані з підстав суспільного інтересу, а також встановити порядок попереднього і повного відшкодування шкоди особі – адресату адміністративного акта – у разі припинення дії дозволів на будівельні роботи у зв'язку з суспільними потребами.	**4.10-4**
Правові відносини, пов'язані із будівельною нормотворчістю.	**4.11.**
Кодекс просторового планування та забудови територій має містити положення щодо нормування у будівництві, розроблення, прийняття, зміни та скасування будівельних норм. Йдеться про будівельні норми, галузеві будівельні норми, національні стандарти, що стосуються вимог до виготовлення планувальної, проєктної, науково-проєктної та робочої документації. Необхідно визначити суб'єктів будівельної нормотворчості та процедуру їх діяльності, методи проєктування процесів виконання будівельних робіт, методи випробування конструктивних та інженерних систем.	**4.11-1**
Правові відносини щодо ціноутворення у сфері будівництва.	**4.12.**
Необхідно оновити принципи ціноутворення у проєктуванні і будівництві, керуючись наступними підходами:	**4.12-1**
відмова від державного нормування витрат ресурсів і перехід до ринкового регулювання та нормування вартості продукції, робіт та послуг учасників;	**4.12-2**
єдиний методичний підхід до визначення вартості і ціни у державному і недержавному секторах економіки;	**4.12-3**
розроблення методичних рекомендацій до визначення кошторисної вартості інвесторів (замовників) і підрядників;	**4.12-4**

переорієнтація системи ціноутворення з кошторисних обрахунків проєктних рішень на проєктування оптимальної вартості (цінності) об’єкта, управління вартістю;	**4.12-5**
методологія ціноутворення повинна базуватися на концепції вартості життєвого циклу;	**4.12-6**
структуризація вартості і ціни з охопленням усього життєвого циклу об’єктів;	**4.12-7**
інформаційно-методичне забезпечення ціноутворення на продукцію (послуги) кожного з учасників інвестиційно-будівельного процесу на основі організації недержавної системи моніторингу контрактів, аналізу, узагальнення, постійного оновлення і публікації даних;	**4.12-8**
запровадження форм розрахунку вартості і ціни у контрактах підрядниками.	**4.12-9**
Правові відносини, пов’язані з притягненням осіб до юридичної відповідальності за порушення законодавства про планування та забудову територій.	**4.13.**
Запровадження ефективної системи страхування ризиків у будівництві вимагає реформування правовідносин в означеній сфері правового регулювання. Такі заходи мають передбачати як міри системного характеру, так і кроки щодо практичного впровадження і поширення кращих практик страхування у будівництві.	**4.13-1**
Страхування відповідальності учасників будівництва (проєктувальників, замовників, підрядників, постачальників тощо) перед третіми особами за нанесення шкоди життю, здоров’ю та майну третіх осіб в результаті здійснення будівельно-монтажних робіт має стати обов’язковою умовою спорудження складних об’єктів будівництва.	**4.13-2**
Необхідно чітко закріпити суб’єктів відповідальності (адміністративної, кримінальної, цивільної, дисциплінарної та матеріальної) за порушення законодавства у сфері планування та забудови територій.	**4.13-3**
При чому питання адміністративної відповідальності мають бути узгоджені з проєктом Кодексу України про адміністративні проступки, поданим до Верховної Ради України. Зокрема, необхідно врегулювати порядок притягнення до відповідальності як фізичних, так і юридичних осіб.	**4.13-4**
Варто врахувати, що проєкт КУпАП не спрямований на встановлення адміністративної відповідальності посадових осіб органів державної влади та місцевого самоврядування. При порушенні цими особами правил (посадових обов’язків), що негативно впливають на сферу планування та забудови територій, необхідно застосовувати інші механізми поновлення прав учасників будівельної діяльності та реагування на протиправну поведінку посадових осіб адміністративних органів.	**4.13-5**
Потребують закріплення конкретні санкції за правопорушення при здійсненні діяльності щодо всіх відповідальних виконавців, які виконують роботи, пов’язані з ризиком, та неналежне виконання яких може мати значні негативні наслідки.	**4.13-6**
Процедура притягнення суб’єктів будівельної діяльності до адміністративної відповідальності має бути обумовлена наслідками адміністративної процедури архітектурно-будівельного контролю.	**4.13-7**
Слід посилити (а в деяких випадках – встановити) кримінальну відповідальність за вчинення злочинів при здійсненні будівельної діяльності, проєктуванні і будівництві об’єктів, наслідками яких є порушення прав і законних інтересів громадян, територіальних громад, інвесторів та держави через хаотичну забудову територій, спотворення архітектурного вигляду міст, забруднення навколишнього природного середовища, низьку якість будівельної продукції тощо. Ці доповнення слід внести до Кримінального кодексу України. А в Кодексі просторового	**4.13-8**

планування та забудови територій варто зазначити про необхідність кримінальної відповідальності за ці злочини.	
Особливості правового регулювання відносин щодо планування та забудови територій в особливих умовах.	**4.14.**
Введення в Україні правових режимів карантину як різновиду надзвичайної ситуації, а також воєнного стану, обумовленого збройною агресією росії, засвідчило необхідність завчасної підготовки до можливих викликів, спричинених особливими умовами діяльності державних інституцій, бізнесу та громадян. Це означає, що за певних умов правила, які регулюють відносини щодо планування та забудови територій, можуть відрізняються від звичайних, стандартних. Передбачити наперед зміст таких правил неможливо, оскільки особливі умови життєдіяльності можуть бути пов'язані зі специфічними обставинами, що виникають. Відтак, у проєкті Кодексу планування та забудови територій України слід закріпити, що за наявності особливих умов життєдіяльності держави, як-то: запровадження правових режимів надзвичайного або воєнного стану, уповноважений орган визначає особливості правового регулювання відносин у сфері планування та забудови територій України. Такими повноваженнями може бути наділений Кабінет Міністрів України як вищий у системі органів виконавчої влади. Правове регулювання відносин у сфері планування та забудови територій в особливий період не може обмежувати основні права людини, гарантовані Конституцією України. Натомість можуть встановлюватися особливості певної діяльності або реалізації прав осіб.	**4.14-1**

6. ОЦІНКА ВІДПОВІДНОСТІ ЗАПРОПОНОВАНОГО ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ МІЖНАРОДНО-ПРАВОВИМ ЗОБОВ'ЯЗАННЯМ УКРАЇНИ, А САМЕ ДВОСТОРОННІМ ТА БАГАТОСТОРОННІМ УГОДАМ, МІЖНАРОДНИМ ДОГОВОРАМ УКРАЇНИ У СФЕРІ ЄВРОПЕЙСЬКОЇ ІНТЕГРАЦІЇ ТА ПРАВУ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ (ACQUIS ЄС), А ТАКОЖ ЩОДО ПРИЄДНАННЯ ДО МІЖНАРОДНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ, ЗГОДА НА ОБОВ'ЯЗКОВІСТЬ ЯКИХ НАДАНА ВЕРХОВНОЮ РАДОЮ УКРАЇНИ, У ТОМУ ЧИСЛІ, АЛЕ НЕ ВИКЛЮЧНО, ПОЛОЖЕННЯМ КОНВЕНЦІЇ ПРО ЗАХИСТ ПРАВ ЛЮДИНИ І ОСНОВОПОЛОЖНИХ СВОБОД І ПРОТОКОЛІВ ДО НЕЇ ТА ПРАКТИЦІ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СУДУ З ПРАВ ЛЮДИНИ

6. ОЦІНКА ВІДПОВІДНОСТІ ЗАПРОПОНОВАНОГО ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ МІЖНАРОДНО-ПРАВОВИМ ЗОБОВ'ЯЗАННЯМ УКРАЇНИ, А САМЕ ДВОСТОРОННІМ ТА БАГАТОСТОРОННІМ УГОДАМ, МІЖНАРОДНИМ ДОГОВОРАМ УКРАЇНИ У СФЕРІ ЄВРОПЕЙСЬКОЇ ІНТЕГРАЦІЇ ТА ПРАВУ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ (ACQUIS ЄС), А ТАКОЖ ЩОДО ПРИЄДНАННЯ ДО МІЖНАРОДНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ, ЗГОДА НА ОБОВ'ЯЗКОВІСТЬ ЯКИХ НАДАНА ВЕРХОВНОЮ РАДОЮ УКРАЇНИ, У ТОМУ ЧИСЛІ, АЛЕ НЕ ВИКЛЮЧНО, ПОЛОЖЕННЯМ КОНВЕНЦІЇ ПРО ЗАХИСТ ПРАВ ЛЮДИНИ І ОСНОВОПОЛОЖНИХ СВОБОД І ПРОТОКОЛІВ ДО НЕЇ ТА ПРАКТИЦІ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СУДУ З ПРАВ ЛЮДИНИ;	**6.**
Оцінка відповідності запропонованого правового регулювання міжнародно-правовим зобов'язанням України, а саме двостороннім та багатостороннім угодам, міжнародним договорам України у сфері європейської інтеграції та праву Європейського Союзу (acquis ЄС), а також щодо приєднання до міжнародних організацій, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, у тому числі, але не виключно, положенням Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод і Протоколів до неї та практиці Європейського суду з прав людини.	**6-1**
В основу Концепції Кодексу просторового планування та забудови територій України покладені такі міжнародні документи:	**6.1**
Нова програма розвитку міст, ухвалена Конференцією ООН з житла і сталого міського розвитку (Хабітат-III) у 2016 році;	**6.1-1**
Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони, ратифікована Законом України від 16.09.2014 р. № 1678-VII;	**6.1-2**
Цілі сталого розвитку до 2030 року, затверджені на Саміті ООН зі сталого розвитку у 2015 році;	**6.1-3**
Європейська хартія місцевого самоврядування, ратифікована Законом України від 15.07.1997 № 452/97-ВР;	**6.1-4**
Лейпцизька хартія «Міста Європи на шляху сталого розвитку», прийнята у 2007 році зі змінами 2017 року;	**6.1-5**
Конвенція про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля (Орхуська Конвенція), ратифікована Законом N 832-XIV (832-14) від 06.07.99 р.;	**6.1-6**
Керівні принципи сталого просторового розвитку Європейського континенту, прийняті на 12-й Сесії Європейської конференції міністрів, відповідальних за регіональне планування, що відбулася в Ганновері 7 8 вересня 2000 року.	**6.1-7**
Основні міжнародно-правові стандарти містобудівної діяльності закріплені в Новій програмі розвитку міст, ухваленій Конференцією ООН із житла і сталого міського розвитку (Хабітат-III) у 2016 р.; Цілях сталого розвитку до 2030 р., затверджених на Саміті ООН зі сталого розвитку у 2015 р.; Лейпцизькій хартії «Міста Європи на шляху сталого розвитку», прийнятій у 2007 р.; Угоді Міжнародної спілки архітекторів щодо рекомендованих міжнародних стандартів професіоналізму в архітектурній практиці, затвердженій XXI Асамблеєю Міжнародної спілки архітекторів 28 червня 1999 р.	**6.1-8**
Програма Організації Об'єднаних Націй з населених пунктів (ООН-Хабітат) — програма ООН зі сприяння сталому розвитку населених пунктів. У жовтні 2016 року у Кіто відбулася конференція, яка заклала бачення міського розвитку міжнародною спільнотою на кілька наступних десятиріччь. На ній було прийнято **«Нову програму**	**6.1-9**

розвитку міст», в якій констатовано, що урбанізація буде однією з найбільш радикальних тенденцій XXI століття, оскільки до 2050 року очікується двократне збільшення міського населення, а відповідно виникає проблема забезпечення збереження сталості розвитку міст.	
Діяльність ООН Хабітат у цілому спрямована на забезпечення доступного житла для всіх та поліпшення якості життя мільйонів міських жителів, у тому числі мешканців нетрів і неорганізованих поселень. Нова програма додала до списку своїх компетенцій також питання екології, кліматичних змін та додержання цілей сталого розвитку ООН до 2030 року. Ця програма є універсальною за своїм охопленням, заснованою на участі та ставить на перше місце інтереси людини; захищає планету; і, будучи заснованою на довгостроковій концепції, викладає пріоритети і дії на глобальному, регіональному, національному, субнаціональному і місцевому рівнях.	**6.1-10**
У цьому документі зазначено, що розвиток населених пунктів та територіальне планування мають базуватися на загальних міжнародних принципах з метою створення умов для щасливого життя людини в безпечному середовищі, які викладені у Новій програмі розвитку міст та Хартії неперервного міського розвитку (Лейпцизькій хартії). Зокрема, з Нової програми розвитку міст випливає, що способи планування, фінансування, розвитку, управління та регулювання міст і населених пунктів за умови визнання сталого міського та територіального розвитку є необхідною умовою досягнення стійкого розвитку і процвітання для всіх. Також у даному документі зазначено, що в питаннях міського і територіального розвитку на перше місце мають ставитися інтереси людей. Цей принцип має враховуватися при розробленні політик, стратегій та інших документів.	**6.1-11**
Нова програма розвитку міст на рекомендаційному рівні встановлює положення, відповідно до якого містобудівна діяльність органів місцевого самоврядування має бути спрямована на те, що міста та інші населені пункти виконують свою соціальну функцію, зокрема соціальну та екологічну щодо земельних ресурсів, із метою поступового досягнення повної реалізації права на достатнє житло як одного з компонентів права на задовільний рівень життя без будь-якої дискримінації, загального доступу до безпечної та доступної за ціною питної води і санітарних послуг, а також рівного доступу всіх до суспільних благ і якісних послуг у таких сферах, як продовольча безпека і харчування, охорона здоров'я, освіта, інфраструктура, мобільність і транспорт, енергетика, якість повітря і джерела коштів для існування; створюють умови для участі; сприяють участі громадянського суспільства; породжують відчуття причетності та відповідальності серед усіх їх мешканців; приділяють першочергову увагу створенню безпечних, відкритих, доступних, екологічно чистих і якісних громадських місць, сприятливих для сімей; посилюють соціальну взаємодію та взаємодію між поколіннями, форми культурного самовираження і участь у політичному житті залежно від обставин, а також сприяють соціальній згуртованості, інтеграції та безпеці в мирних і плюралістичних суспільствах, де задовольняються потреби всіх жителів із визнанням особливих потреб тих, хто знаходиться в уразливому становищі; домагаються гендерної рівності та розширення прав і можливостей усіх жінок і дівчат шляхом забезпечення повної та ефективної участі й рівних прав жінок у всіх сферах і на керівних посадах на всіх рівнях прийняття рішень; забезпечення гідної роботи та рівної оплати за рівну працю або працю рівної цінності для всіх жінок; запобігання та ліквідації всіх форм дискримінації, насильства та домагань по відношенню до жінок і дівчат у приватних та громадських місцях; вирішують проблеми та використовують можливості нинішнього і майбутнього послідовного, всеохоплюючого і стійкого економічного зростання, використовуючи урбанізацію для структурних перетворень, високої продуктивності, що створюють цінність видів діяльності та ресурсоефективності,	**6.1-12**

залучаючи місцеву економіку і беручи до уваги внесок неформального сектора економіки, при цьому підтримуючи стійкий перехід до формальної економіки; виконують свої територіальні функції в рамках усіх адміністративних кордонів і грають роль центрів і рушійних сил збалансованого, сталого і комплексного міського та територіального розвитку на всіх рівнях; сприяють плануванню з урахуванням вікових та гендерних аспектів та інвестиціям в інтересах стійкої, безпечної та доступної міської мобільності для всіх ресурсоефективних транспортних систем із метою перевезення пасажирів і вантажів, ефективним чином пов'язуючи між собою людей, місця, товари, послуги та економічні можливості; приймають і здійснюють заходи щодо зниження та управління ризиками лих, знижують ступінь уразливості, підвищують життєстійкість і здатність реагувати на стихійні та антропогенні лиха, а також сприяють пом'якшенню наслідків і адаптації до зміни клімату; захищають, зберігають, відновлюють і сприяють формуванню своїх екосистем, водних ресурсів, природних місць проживання і біорізноманіття, зводять до мінімуму свій вплив на навколишнє середовище і переходять до стійких моделей споживання та виробництва.	
Отже, розвиток і планування територій сприяє розвиткові суспільства в цілому та його сталому й щасливому майбутньому. В сучасних умовах підвищення ефективності життєдіяльності суспільства в значній мірі пов'язано з необхідністю більш раціонального використання територій населених пунктів і об'єднаних територіальних громад з притаманною їм своєрідною взаємодією довкілля, людини і виробництва та обумовленими цим соціально-економічними потребами, екологічними обмеженнями, ресурсними можливостями.	**6.1-13**
Як зазначено в Новій програмі розвитку міст (ООН – Хабітат, Quito, 17-20 October 2016), одними з найважливіших заходів для сталого розвитку міст та їхнього процвітання є створення умов та сприяння участі громадянського суспільства, створення відчуття причетності та відповідальності серед усіх мешканців, посилення соціальної взаємодії та соціальної згуртованості, задоволення потреб усіх жителів та забезпечення якісними громадськими місцями (підпункт (b) пункту 13).	**6.1-14**
Зокрема, у пункті 10 «…визнається, що питання культури повинні враховуватися в контексті пропаганди і впровадження нових раціональних моделей споживання й виробництва, що сприяють відповідальному використанню ресурсів і усуненню згубних наслідків зміни клімату». Пункт 28 фіксує потенціал культурного збагачення завдяки мігрантам та біженцям: «…зобов'язуємося забезпечити повну повагу прав людини біженців, внутрішньо переміщених осіб і мігрантів… визнаючи, що, хоча переміщення великих груп населення в міста створює ряд проблем, воно може також зробити значний соціальний, економічний і культурний внесок у життя міста».	**6.1-15**
Пункт 37 окреслює питання публічного простору, суспільної дії та культурного спадку: «зобов'язуємося сприяти створенню безпечних, відкритих для всіх, доступних, екологічно чистих і якісних громадських місць, включаючи вулиці, тротуари та велосипедні доріжки, площі, набережні, сади і парки, які є багатофункціональними зонами соціальної взаємодії та інтеграції, забезпечення здоров'я та благополуччя людей, економічного обміну, а також культурного самовираження й діалогу між широким розмаїттям людей і культур». Пункт 38: «… прихильність справі сталого використання природної та культурної спадщини, як матеріальної, так і нематеріальної, … шляхом проведення комплексної міської та територіальної політики і достатніх інвестицій … приділяючи особливу увагу тій ролі, яку вони відіграють у справі відновлення й відродження міських районів і посилення участі в суспільному житті та виявлення громадянської позиції».	**6.1-17**
Пункт 124 Програми акцентує на приматі збереження та охорони культурної спадщини для міста: «будемо включати питання культури, в якості однієї з	**6.1-18**

пріоритетних складових планів і стратегій розвитку міст, у процес впровадження інструментів планування, включаючи генеральні плани, керівні принципи зонування, будівельні норми і правила, політики управління прибережними районами і політики стратегічного розвитку, спрямовані на охорону широкого спектра об'єктів матеріальної і нематеріальної культурної спадщини і ландшафтів, і будемо захищати їх від можливих руйнівних наслідків міського розвитку».	
Пункт 125 – про намір залучати об'єкти культурної спадщини в повсякденний міський розвиток, «надавати підтримку ефективному використанню культурної спадщини в інтересах сталого міського розвитку і визнавати його роль в стимулюванні участі і відповідальності. Ми будемо сприяти інноваційному та сталому використанню архітектурних пам'яток і об'єктів з метою створення вартості шляхом шанобливого відновлення і адаптації. Ми будемо залучати корінні народи і місцеві громади в популяризацію та поширення знань про об'єкти матеріальної і нематеріальної культурної спадщини та збереження традиційних форм самовираження і мов».	**6.1-19**
Україна, підписавши та ратифікувавши низку міжнародних договорів, взяла на себе численні зобов'язання. Вони містяться, зокрема, в **Глобальних Цілях Сталого розвитку до 2030 року,** затверджених на Саміті ООН зі сталого розвитку у 2015 році.	**6.1-20**
У вересні 2015 року в рамках 70-ї сесії Генеральної Асамблеї ООН у Нью-Йорку відбувся Саміт ООН зі сталого розвитку. Підсумковим документом Саміту "Перетворення нашого світу: порядок денний у сфері сталого розвитку до 2030 року" стали 17 Цілей Сталого Розвитку та 169 завдань. Завдання національного розвитку, індикатори для моніторингу їх виконання та цільові орієнтири для досягнення до 2030 року було відображено в Національній доповіді "Цілі сталого розвитку: Україна".	**6.1-21**
У 2019 році Президент України своїм Указом підтримав досягнення Цілей сталого розвитку та результатів їх адаптації з урахуванням специфіки розвитку України, викладених у Національній доповіді "Цілі сталого розвитку: Україна".	**6.1-22**
У свою чергу, Урядом внесено зміни до Регламенту Кабінету Міністрів України, якими встановлено, що у процесі формування та реалізації державної політики України враховується необхідність досягнення Цілей сталого розвитку. Таким чином, на державному рівні Цілі сталого розвитку закріплено у якості орієнтирів для розроблення програмних та прогнозних документів.	**6.1-23**
Низка положень цього документу буде врахована при розробленні Кодексу просторового планування та забудови територій України.	**6.1-24**
Зокрема, в частині сталого розвитку міст і громад передбачено до 2030 року забезпечити загальний доступ до достатнього, безпечного і недорогого житла й основних послуг. До 2030 року забезпечити всім можливість користуватися безпечними, недорогими, доступними та екологічно стійкими транспортними системами на основі підвищення безпеки дорожнього руху, зокрема розширення використання громадського транспорту, приділяючи особливу увагу потребам тих, хто перебуває в уразливому становищі, жінок, дітей, людей з інвалідністю і літніх людей. До 2030 року розширити масштаби відкритої для всіх і екологічно стійкої урбанізації та можливості для комплексного і сталого планування населених пунктів та управління ними на основі широкого участі в усіх країнах. Активізувати зусилля із захисту та збереження всесвітньої культурної і природної спадщини. До 2030 року зменшити негативний екологічний вплив міст у перерахунку на одну особу населення, в тому числі через приділення особливої уваги якості повітря і видаленню міських та інших відходів. До 2030 року забезпечити загальний доступ до безпечних, доступних і відкритих для всіх зелених зон та громадських місць, особливо для жінок і дітей, літніх людей та людей з інвалідністю. Підтримувати позитивні економічні, соціальні та екологічні зв'язки між міськими, приміськими і сільськими районами на основі підвищення якості планування національного та регіонального розвитку. До 2020 року	**6.1-25**

значно збільшити кількість міст і населених пунктів, що прийняли та реалізують комплексні стратегії і плани, спрямовані на усунення соціальних бар'єрів, підвищення ефективності використання ресурсів, пом'якшення наслідків зміни клімату, адаптацію до його зміни та здатність протистояти стихійним лихам, а також розробити й упровадити, відповідно до Сендайської рамкової програми зі зниження ризику лих на 2015–2030 роки, заходи з комплексного управління ризиками та пов'язаними з лихами, на всіх рівнях.	
У частині інновацій та інфраструктури передбачено створення стійкої інфраструктури, сприяння всеохопній і сталій індустріалізації та інноваціям. Для України нагальним є завдання сприяння відновленню та відбудові інфраструктури, зруйнованої та пошкодженої внаслідок збройної агресії російської федерації.	**6.1-26**
Крім того, Цілями сталого розвитку передбачено розвивати якісну, надійну, стійку та сталу інфраструктуру, включаючи регіональну та транскордонну інфраструктуру, для підтримки економічного розвитку та добробуту людей, приділяючи особливу увагу забезпеченню недорогого і рівноправного доступу для всіх; сприяти всеохопній і сталій індустріалізації, до 2030 року суттєво підвищити рівень зайнятості у промисловості та частку промислового виробництва у валовому внутрішньому продукті відповідно до національних умов і подвоїти відповідні показники в найменш розвинених країнах; сприяти розвитку екологічно стійкої і сталої інфраструктури в розвиткових країнах за рахунок збільшення фінансової, технологічної та технічної підтримки африканських країн, найменш розвинених країн, країн, що не мають виходу до моря, і малих розвиткових острівних держав.	**6.1-27**
Європейська хартія місцевого самоврядування гарантує місцевому самоврядуванню право і спроможність в межах закону здійснювати регулювання та управління суттєвою часткою публічних справ, під власну відповідальність, в інтересах місцевого населення. Органи місцевого самоврядування в межах закону мають повне право вільно вирішувати будь-яке питання, яке не вилучене зі сфери їхньої компетенції і вирішення якого не доручене жодному іншому органу. Таким чином, планування територій та здійснення адміністративних процедур у будівництві охоплюється компетенцією місцевого самоврядування, яка має бути чітко регламентована Кодексом просторового планування та забудови територій України.	**6.1-28**
Лейпцизька Хартія «Міста Європи на шляху сталого розвитку» прийнята з нагоди неформальної зустрічі міністрів з питань міського розвитку і територіальної єдності, проведеної в м. Лейпциг 24-25 травня 2007 року. Цей документ розроблений за всебічною та гласною участю представників загальноєвропейських інтересів. Згідно нього міністри держав-учасників, які компетентні у питаннях міського розвитку, узгодили спільні принципи і стратегії у сфері політики міського розвитку і взяли на себе зобов'язання:	**6.1-29**
• розвивати в своїх державах-учасницях політичну ініціативу, спрямовану на інтеграцію основних принципів Лейпцизької хартії сталого європейського міста в політику регіонального та місцевого розвитку;	**6.1-30**
• розвивати засоби для інтегрованого міського розвитку, сприяти вдосконаленню управлінських структур для їх реалізації і створювати необхідні для цього рамкові умови на національному рівні;	**6.1-31**
• сприяти збалансованому просторовому розвитку на базі європейської поліцентричної системи міст.	**6.1-32**
Європейське законодавство в будівництві, тобто Єврокоди – це стандарти для будівельного сектора, спрямовані на підвищення безпеки будівель перед природними та техногенними небезпеками. Єврокоди як набір європейських стандартів для проєктування будівель та інших інженерних споруд є вихідною умовою для зниження ризиків та гармонізації у будівництві. Єврокоди відіграють ключову	**6.2.**

роль у стратегії Європейської комісії щодо підвищення конкурентоспроможності європейських будівельних компаній як у ЄС, так і на світовому ринку.	
Єврокоди в будівництві – це комплекс стандартів із проєктування конструкцій, розроблених Європейським комітетом стандартизації (CEN) з початку 1990-х років з метою охоплення питання проєктування несучих конструкцій. Єврокоди разом із Євростандартами являють собою замкнений апарат керування надійністю та контролю довговічності будівлі, що відповідає національній системі.	**6.2-1**
Нинішня версія Єврокодів є результатом довготривалої та цілеспрямованої роботи Комісії, держав-членів, та, зокрема, наукової та технічної спільноти Європейського Союзу в галузі цивільного та промислового будівництва, яка розробила нормативні документи та реалізувала досягнення різних науково-дослідних проєктів, які в кінцевому підсумку були затверджені державами-членами.	**6.2-2**
Постійний розвиток програми Єврокодів, направлений на збереження довіри користувачів до стандартів, також ставить за мету заохочення та наукове супроводження інновацій, а саме вдосконалення матеріалів та конструкцій, технології та методів проєктування. Стандарти зобов'язані задовольняти соціальні потреби та враховувати національні технічні ініціативи.	**6.2-3**
Єврокоди сприяють створенню та функціонуванню внутрішнього ринку для будівельних продуктів і інженерних послуг, усуваючи відмінності, які перешкоджають їх вільному обігу в межах Європейської Спільноти. Вони є рекомендованими стандартами для технічних характеристик у державних контрактах. Крім того, вони повинні призвести до більш однорідних рівнів безпеки в будівництві по всій Європі.	**6.2-4**
Єврокоди є основними проєктними кодексами. Після публікації національного стандарту, що впроваджує Єврокоди, та національних додатків, усі суперечливі стандарти повинні бути скасовані.	**6.2-5**
Постанова Кабінету Міністрів України № 547 від 23 травня 2011 року (зі змінами) затверджує Порядок застосування будівельних норм, розроблених на основі національних технологічних традицій, та будівельних норм, гармонізованих з нормативними документами Європейського Союзу. Дія цього Порядку поширюється на здійснення проєктування конструкцій будівель і споруд будівництва (нового будівництва та реконструкції), які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними (СС1), середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками.	**6.2-6**
Основою Керівних принципів сталого просторового розвитку Європейського континенту є **Європейська Хартія регіонального/просторового планування** (Торремоліноська Хартія 1983 року). Ця Хартія включає принципи національних і загальноєвропейської політик щодо вдосконалення просторової організації. Керівними принципами передбачено Програму з 10 пунктів для посилення єдності між регіонами Європи, які запроваджують послідовну стратегію інтегрованого і регіонально збалансованого розвитку континенту, що базується на принципах допомоги і взаємності, посилює транскордонні конкуренцію, кооперацію і солідарність між місцевими і регіональними органами, сприяючи при цьому стабільності демократії в Європі.	**6.3.**
Концепція Кодексу просторового планування та розвитку територій враховує:	**6.4.**
<u>Директиви та Регламенти ЄС:</u>	**6.4.1**
Регламент ЄС 305/2011 про будівельну продукцію (замінює Директиву щодо будівельних виробів (89/106/ЄЕС). Цей регламент ЄС призначений для спрощення та уточнення існуючих рамок для розміщення на ринку будівельних виробів, встановлює базові вимоги до будівельних споруд, процедури прийняття Європейського документа підтвердження, а також вимог до форми та змісту декларації відповідності та	**6.4.1-1**

декларації характеристик якості. Положення цього регламенту спрямовані на: уточнення нанесення маркування CE на будівельні вироби; запровадження необхідності видавати декларацію про характеристики як основу для маркування CE; визначення чітких правил для оцінки та перевірки систем сталості характеристик (AVCP), застосовних до будівельних виробів; визначення ролі та обов'язків виробників, дистриб'юторів, імпортерів, уповноважених органів, органів технічної оцінки, органів ринкового нагляду та органів держав-членів щодо застосування цього регламенту ЄС; запровадження спрощених процедур, які дозволять зменшити витрати для бізнесу; забезпечення чіткої структури для гармонізованих технічних специфікацій (гармонізованих стандартів і європейських документів з оцінки) і єдиної технічної мови для будівельних виробів. 27 листопада 2024 року в Європейському Союзі прийнятий новий Регламент №2024/3110, що набув чинності 7 січня 2025 року з перехідним періодом 1 рік та замінює попередній Регламент №305/2011;	
Директива 2014/24/ЄС від 26 лютого 2014 року про публічні закупівлі та про скасування Директиви 2004/18/ЄС. Ця Директива встановлює правила проведення публічними замовниками процедур закупівлі щодо публічних договорів, а також конкурсів проєктів, оцінна вартість яких є не нижчою за визначені порогові значення;	**6.4.1-2**
Директива 2001/42/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 27 червня 2001 р. про оцінку впливу певних планів і програм на навколишнє середовище;	**6.4.1-3**
Директива 2007/2/ЄС від 14.03.2007 про утворення інфраструктури просторової інформації в Європейському Співтоваристві. Цією Директивою встановлено порядок підготовки, розповсюдження, обміну і використання екологічної інформації у державах-членах ЄС;	**6.4.1-4**
Директива 2003/35/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 26 травня 2003 року, що передбачає участь громадськості у розробці певних планів і програм, що стосуються довкілля, і вносить зміни щодо участі громадськості та доступу до правосуддя в Директивах Ради 85/337/ЕЕС та 96/61/ЕС;	**6.4.1-5**
Директива 2011/92/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 13 грудня 2011 року про оцінку впливу деяких державних і приватних проєктів на навколишнє середовище (кодифікація);	**6.4.1-6**
Директива від 16.09.2009 р. № 2009/104/ЄС стосовно мінімальних вимог щодо безпеки та здоров'я при використанні робочого обладнання робітниками при здійсненні професійної діяльності (друга окрема Директива у розумінні пункту (1) статті 16 Директиви 89/391/ЄЕС);	**6.4.1-7**
Директива 2010/31/ЄС від 19 травня 2010 року про енергетичні характеристики будівель, що спрямована на сприяння поліпшенню енергетичних характеристик будівель у межах ЄС з урахуванням зовнішніх кліматичних і місцевих умов, а також вимог щодо мікроклімату в приміщеннях та результативності за витратами;	**6.4.1-8**
Регламент (ЄС) № 765/2008 від 9 липня 2008 року про встановлення вимог до акредитації та ринкового нагляду, пов'язаних з реалізацією продуктів, та про скасування Регламенту (ЄЕС) № 339/93.	**6.4.1-9**
Цими документами також встановлено, що держави-члени мають забезпечити, щоб громадськості були надані своєчасні та ефективні можливості для участі в підготовці, зміні або перегляді планів або програм. З цією метою держави-члени мають забезпечити, щоб: (а) громадськість була поінформована, будь то через публічні повідомлення чи інші відповідні засоби, такі як електронні засоби масової інформації, де це можливо, про будь-які пропозиції щодо таких планів чи програм або про їх модифікацію чи перегляд, а також про те, щоб відповідна інформація про такі пропозиції була доступною для громадськості, включно з, серед іншого, інформацією про право брати участь в процесі ухвалення рішень і про компетентний орган, до якого	**6.4.1-10**

можуть бути спрямовані коментарі або питання; (b) громадськість мала право висловлювати коментарі та думки, коли всі варіанти відкриті, до ухвалення рішень щодо планів та програм; (c) при ухваленні цих рішень належним чином враховувалися результати участі громадськості; (d) вивчивши коментарі та думки, висловлені громадськістю, компетентний орган докладав розумних зусиль для інформування громадськості про прийняті рішення, а також про причини та міркування, на яких ґрунтуються ці рішення, включно з інформацією про процес участі громадськості.	
Держави-члени мають визначити громадськість, яка має право на участь, включно з відповідними неурядовими організаціями, які відповідають будь-яким вимогам, що пред'являються національним законодавством, наприклад, ті, що сприяють охороні навколишнього середовища.	**6.4.1-11**
<u>Рекомендації та Резолюції Комітету Міністрів Ради Європи:</u>	**6.4.2**
Резолюція (77) 31 Комітету Міністрів про захист особи стосовно актів адміністративних органів влади,	**6.4.2-1**
Рекомендація № R (80) 2 Комітету Міністрів державам-членам стосовно реалізації адміністративними органами влади дискреційних повноважень,	**6.4.2-2**
Рекомендація № R (87) 16 Комітету Міністрів державам-членам стосовно адміністративних процедур, які впливають на права великої кількості осіб;	**6.4.2-3**
Рекомендація Rec (2001) 9 Комітету Міністрів Ради Європи державам-членам щодо альтернатив судовому розгляду спорів між адміністративними органами й сторонами – приватними особами	**6.4.2-4**
Рекомендація (2007)7 Комітету Міністрів Ради Європи державам-членам про добре адміністрування від 20 червня 2007 року.	**6.4.2-5**
У преамбулі **Угоди про асоціацію між Україною,** з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони, визнано, що Україна як європейська країна поділяє спільну історію і спільні цінності з державами-членами Європейського Союзу (ЄС) і налаштована підтримувати ці цінності, а також підтверджено, що Європейський Союз визнає європейські прагнення України і вітає її європейський вибір. Ці положення виступають політичними ідеологемами євроінтеграційного руху та європейської ідентичності України.	**6.4.3.**
У статті 3 цієї Угоди належне урядування визнано одним із головних принципів для посилення відносин між Сторонами. Концепція належного урядування включає у себе дванадцять фундаментальних принципів, у частині з яких відображено і сутність належного адміністрування.	**6.4.3-1**
В європейській правовій традиції належне адміністрування – не лише принцип, закладений в основу правового регулювання діяльності представників адміністративної влади, а й закріплене в Хартії основних прав ЄС право на неупереджений, справедливий розгляд у розумні строки справи органами та агенціями Європейського Союзу. Зміст права на належне адміністрування передбачає, зокрема: а) право кожної людини висловити свою думку, перш ніж до неї будуть застосовані заходи, які можуть спричинити несприятливі наслідки; б) право кожної людини на доступ до матеріалів справи, що її стосуються, за виключенням конфіденційних, а також професійної та комерційної таємниці; в) обов'язок адміністративних органів мотивувати прийняті рішення.	**6.4.3-2**
Дія цього положення гарантується насамперед через принципи та правила адміністративної процедури. Так, Рекомендація Комітету Міністрів Ради Європи державам-членам про належне (добре) адміністрування вміщує принципи, реалізація та впровадження яких у законодавство країни дозволяє забезпечити вище окреслене право особи.	**6.4.3-3**

Крім того, в низці актів «м'якого права», що носять рекомендаційний характер, і формують в ЄС базові ідеї правового регулювання, закріплено окремі положення, що розкривають зміст права на належне адміністрування як стандарту, який має бути забезпечений особі у її відносинах із адміністрацією. До таких віднесемо: Резолюцію (77) 31 Комітету Міністрів про захист особи стосовно актів адміністративних органів влади, Рекомендацію № R (80) 2 Комітету Міністрів державам-членам стосовно реалізації адміністративними органами влади дискреційних повноважень, Рекомендацію № R (87) 16 Комітету Міністрів державам-членам стосовно адміністративних процедур, які впливають на права великої кількості осіб; Рекомендацію Rec (2001) 9 Комітету Міністрів Ради Європи державам-членам щодо альтернатив судовому розгляду спорів між адміністративними органами й сторонами – приватними особами, а також Рекомендацію (2007)7 Комітету Міністрів Ради Європи державам-членам про добре адміністрування від 20 червня 2007 року, в якій міститься систематизований перелік адміністрування.	**6.4.3-4**
Концепція Кодексу просторового планування та забудови територій України враховує стандарти належного адміністрування та гармонізує його зміст із **Законом України «Про адміністративну процедуру»**, передусім, стосовно:	**6.4.4.**
забезпечення права особи бути вислуханою перед прийняттям негативного для неї адміністративного акта для мінімізації ризиків прийняття таких негативних актів та орієнтації на позитивний результат;	**6.4.4-1**
– запровадження категорії «заінтересованих осіб» та надання механізмів захисту прав та законних інтересів цих осіб задля упередження конфліктів та прийняття публічною адміністрацією збалансованих рішень;	**6.4.4-2**
– встановлення обов'язку адміністративних органів мотивувати свої негативні адміністративні акти та зазначати порядок їх оскарження для покращення умов правового захисту громадян і бізнесу;	**6.4.4-3**
– встановлення правила набрання чинності адміністративним актом з моменту доведення його до відома особи (осіб) і визначити порядок такого доведення;	**6.4.4-4**
– створення умов для ефективного оскарження адміністративних актів в адміністративному порядку завдяки впровадженню елементів колегіальності та можливості залучення представників інститутів громадянського суспільства до розгляду скарг;	**6.4.4-5**
– врегулювання питання відкликання, визнання недійсними адміністративних актів для захисту інтересів приватних осіб від свавільного перегляду адміністративних актів, а також для забезпечення публічних інтересів в разі потреби у відкликанні чинних адміністративних актів;	**6.4.4-6**
– врегулювання питання примусового виконання адміністративних актів для ефективної та результативної діяльності публічної адміністрації.	**6.4.4-7**

7. РЕЗУЛЬТАТИ ПУБЛІЧНИХ КОНСУЛЬТАЦІЙ

7. РЕЗУЛЬТАТИ ПУБЛІЧНИХ КОНСУЛЬТАЦІЙ;	**7.**
В процесі написання Концепції Містобудівного кодексу відбулися публічні консультації. В період між 15 березня і 26 квітня 2023 року відбулося листування із іншими комітетами Верховної Ради України, фракціями та групами, профільними асоціаціями, спілками, гільдіями, міністерствами і ЦОВВ, громадськими організаціями щодо направлення їхніх представників до участі в Робочій групі. Відповідні представники були направлені офіційними листами.	**7-1**
У відповідності із принципами, викладеними в Декларації Лугано були застосовані наступні підходи до формування Робочої групи: **демократична участь, залучення багатьох стейкголдерів, гендерна рівність та інклюзія.**	**7-2**
26 квітня 2023 року на засіданні Комітету було прийняте рішення щодо затвердження складу Робочої групи в кількості **189 осіб** — представників народних депутатів України — членів Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування; народних депутатів України — представників інших комітетів; представників Міністерств та ЦОВВ; представників експертної спільноти; представників громадського сектору; асоціацій органів місцевого самоврядування.	**7-3**
Для написання Концепції Містобудівного кодексу був застосований ***формат широких публічних консультацій.*** При проведенні публічних консультацій було дотримано наступних принципів: ***відкритість, інклюзивність, прозорість, взаємодія.***	**7-4**
Протягом всього періоду роботи Робочої групи до участі в її засіданнях, листуванні, заповненні опитувальників, спілкуванні в групових чатах Робочої групи самостійно долучалися незалежні експерти в сфері містобудування та суміжних сферах. Станом на початок 2025 року загальна кількість незалежних фахівців, які беруть участь в заходах Робочої групи та інформуються про діяльність Робочої групи на постійній основі складає: близько 350 осіб**.** Серед наявних рівнів громадської участі — ***інформування, консультування, залучення, співпраця, наділення повноваженнями*** **було використано всі рівні.**	**7-5**
Публічні консультації складалися з декількох етапів:	**7-6**
1. **Нетворкінг** — 1 захід, загальна кількість учасників 150 осіб. ***2.*** **Збір вихідних даних**: 4 заходи, присвячені визначенню стану урбанізації України, її демографічних тенденцій, руйнацій внаслідок російської агресії та форсайту щодо майбутніх сценаріїв розвитку країни; обговорення ідентичності українців та їхніх цінностей; знайомство із методами кодифікації законодавства в Україні і світі; вимогами ЄС щодо містобудівної та регіональної політики, європейських директив. ***Загальна кількість учасників 353 особи.*** ***3.*** **Проблематика** — 4 заходи, присвячені законодавчому регулюванню в сферах: просторове планування, проєктування, будівництво та експлуатація будівель та споруд. ***Загальна кількість учасників 277 осіб.*** ***4.*** **Освітня програма. Іноземний досвід** — 11 заходів онлайн + 1 захід офлайн+онлайн. На цьому етапі основним завданням було ознайомитися із міжнародним досвідом країн Польща, Данія, США, Великобританія, Швеція, Німеччина, Литва, Австрія, Ізраїль. Окремі заходи були присвячені конкретним аспектам: дослідження чеського експерта щодо інституту головних архітекторів в Європі, судовій практиці в Німеччині в аспекті будівельного права, охороні культурної спадщини в Польщі, цивільному захисту в Ізраїлі. Під час засідань представлялися проміжні підсумкові звіти попередніх засідань, були заслухані лекції від іноземних експертів. Відбулося обговорення результатів міжнародного досвіду. ***Загальна кількість учасників: 616 осіб.***	**7-7**

5. **Проблематика окремих важливих аспектів містобудівної діяльності** на запит членів Робочої групи (3 заходи онлайн) + обговорення плану роботи в підгрупах (1 захід онлайн). На запит членів Робочої групи відбулися обговорення окремих аспектів містобудівної діяльності, а саме: проблематика міст, що скорочуються (досвід США); дослідження системи просторового планування в Україні за методологією COMPASS; інженерне страхування і світі і Україні. Після чого відбулося організаційне засідання щодо роботи в підгрупах. ***Загальна кількість учасників: 104 особи.*** **6. Розробка пропозицій до Концепції кодексу. Робота в підгрупах (у форматі онлайн).**	
На цьому етапі основним завданням було зібрати пропозиції членів Робочої групи та зацікавлених осіб до Концепції містобудівного кодексу. Для цього був розроблений **опитувальник**, до якого ми отримали більше ***110 пропозицій.*** Робоча група була розподілена на **25 підгруп** за наступними сферами: Г-1. АВТОРСЬКЕ ПРАВО — 12 учасників Г-2. АРХЕОЛОГІЯ — 22 учасники Г-3. БЛАГОУСТРІЙ. ТС. РЕКЛАМА — 24 учасники Г-4. БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО — 26 учасників Г-5. БУДІВНИЦТВО — 46 учасників Г-6. ДЕРЖ АРХ БУД КОНТРОЛЬ — 31 учасник Г-7. ЕКОЛОГІЯ — 20 учасників Г-8. ЕКСПЛУАТАЦІЯ — 14 учасників Г-9. ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ — 12 учасників Г-10. ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА — 16 учасників Г-11. ЗЕМЛЕУСТРІЙ — 26 учасників Г-12. КОМПЕНСАТОРНІ МЕХАНІЗМИ — 9 учасників Г-13. ОСВІТА І НАУКА — 30 учасників Г-14. ПАМ'ЯТКООХОРОННА ДІЯЛЬНІСТЬ — 23 учасники Г-15. ПРОЄКТУВАННЯ — 35 учасників Г-16. ПРОФЕСІЙНА АТЕСТАЦІЯ — 34 учасники Г-17. ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ — 54 учасники Г-18. ПУБЛІЧНІ ЗАКУПІВЛІ — 17 учасників Г-19. РЕСТАВРАЦІЯ — 22 учасники Г-20. СОЦІАЛЬНО-ГУМАНІТАРНА СФЕРА — 11 учасників Г-21. ТРАНСПОРТ — 11 учасників Г-22. ФІНАНСУВАННЯ І СТРАХУВАННЯ — 17 учасників Г-23. ЦІНОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ — 28 учасників Г-24. ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ — 18 учасників Г-25. ЦИФРОВІЗАЦІЯ — 25 учасників	**7-8**
Було проведено 42 зустрічі підгруп онлайн (в деяких підгрупах по декілька зустрічей). Загальна кількість учасників обговорень: 353 особи. За результатами роботи підгруп сформовано 42 підсумкові звіти, в яких представлено основні напрямки необхідних реформ в сфері містобудування. В період з 21 березня 2024 року по 9 травня відбулися 8 заходів з представлення напрацювань всіх підгруп (онлайн). ***Загальна кількість учасників: 296 осіб.***	**7-9**
Після опрацювання тексту Концепції планується низка круглих столів з обговорення проекту Концепції серед органів місцевого самоврядування, фахівців, громадських організацій, бізнес-структур та органів державної влади.	**7-10**

Концепцію кодексу планується представити на комітетських слуханнях. Всі матеріали роботи Робочої групи викладені у вільному доступі в **Бібліотеці кодексу,**яка наразі налічує близько 400 джерел. ***Посилання на відео засідань Робочої групи*** **ЗАСІДАННЯ РОБОЧОЇ ГРУПИ МБК** 01.06.2023. УСТАНОВЧЕ ЗАСІДАННЯ 08.06.2023 УРБАНІЗАЦІЯ. ДЕМОГРАФІЯ. РУЙНАЦІЯ ВНАСЛІДОК ВІЙНИ. СТРАТЕГІЧНИЙ ФОРСАЙТ УКРАЇНИ 15.06.2023 ІДЕНТИЧНІСТЬ І ЦІННОСТІ УКРАЇНЦІВ 22.06.2023 КОДИФІКАЦІЯ, БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО 29.06.2023 МІЖНАРОДНІ ТА ЄВРОПЕЙСЬКІ ВИМОГИ ДО УКРАЇНИ В СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ 06.07.2023 ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ. ПРОБЛЕМАТИКА 13.07.2023 ПРОЕКТУВАННЯ. ПРОБЛЕМАТИКА 20.07.2023 БУДІВНИЦТВО. ПРОБЛЕМАТИКА 27.07.2023 ЕКСПЛУАТАЦІЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД. ПРОБЛЕМАТИКА 07.09.2023 ОХОРОНА КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ. ПОЛЬЩА 14.09.2023 УЧАСТЬ ГРОМАДСЬКОСТІ. ДАНІЯ 21.09.2023 США. МІСТОБУДІВНА ДІЯЛЬНІСТЬ 28.08.2023 ВЕЛИКОБРИТАНІЯ. МІСТОБУДІВНА ДІЯЛЬНІСТЬ 05.10.2023 ШВЕЦІЯ. МІСТОБУДІВНА ДІЯЛЬНІСТЬ 09.10.2023 НІМЕЧЧИНА. МІСТОБУДІВНА ДІЯЛЬНІСТЬ 19.10.2023 ЛИТВА. МІСТОБУДІВНА ДІЯЛЬНІСТЬ 24.10.2023 УКРДЕРЖАРХІВ (без відео, посилання на теку з матеріалами) 26.10.2023 ГОЛОВНІ АРХІТЕКТОРИ В ЄВРОПІ 02.11.2023 АВСТРІЯ. МІСТОБУДІВНА ДІЯЛЬНІСТЬ 09.11.2023 ПОЛЬЩА. МІСТОБУДІВНА ДІЯЛЬНІСТЬ 16.11.2023 ІЗРАЇЛЬ. ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ 23.11.2023 НІМЕЧЧИНА. СУДОВА ПРАКТИКА 28.11.2023 ПІДСУМКИ МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ. СТРУКТУРА КОНЦЕПЦІЇ 30.11.2023 США. МІСТА, ЩО СКОРОЧУЮТЬСЯ 11.12.2023 ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ В УКРАЇНІ. ДОСЛІДЖЕННЯ 14.12.2023 ІНЖЕНЕРНЕ СТРАХУВАННЯ 18.12.2023 РОБОТА В ПІДГРУПАХ. ОРГАНІЗАЦІЙНЕ ЗАСІДАННЯ	**7-11**
ПРОПОЗИЦІЇ ДО КОНЦЕПЦІЇ МБК. 21.03.2024 Г-2 АРХЕОЛОГІЯ. Г-14 ПАМ'ЯТКОХОРОННА ДІЯЛЬНІСТЬ. Г-19 РЕСТАВРАЦІЯ. ПРОПОЗИЦІЇ ДО КОНЦЕПЦІЇ. РЕЗУЛЬТАТИ РОБОТИ ПІДГРУП. 28.03.2024 Г-1 АВТОРСЬКЕ ПРАВО, Г-3 БЛАГОУСТРІЙ, ТС, РЕКЛАМА, Г-8 ЕКСПЛУАТАЦІЯ. ПРОПОЗИЦІЇ ДО КОНЦЕПЦІЇ. РЕЗУЛЬТАТИ РОБОТИ ПІДГРУП. 04.04.2024 Г-13 ОСВІТА І НАУКА, Г-16 ПРОФЕСІЙНА АТЕСТАЦІЯ, Г-18 ПУБЛІЧНІ ЗАКУПІВЛІ 11.04.2024 Г-10. ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА, Г-7. ЕКОЛОГІЯ+Г-9. ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ, Г-5. БУДІВНИЦТВО 18.04.2024 Г-21. ТРАНСПОРТ, Г-20. СОЦІАЛЬНА І ГУМАНІТАРНА СФЕРИ, Г-15. ПРОЄКТУВАННЯ 25.04.2024 Г12. КОМПЕНСАТОРНІ МЕХАНІЗМИ, Г-23. ЦІНОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ, Г-11. ЗЕМЛЕУСТРІЙ	**7-12**

02.05.2024 Г-6. ДЕРЖАВНИЙ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ НАГЛЯД, Г-22. ФІНАНСУВАННЯ І СТРАХУВАННЯ, Г-25. ЦИФРОВІЗАЦІЯ. 09.05.2024 Г-17. ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ, Г-24. ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ, Г-4. БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО Для належного внформування зацікавлених сторін працює ФБ-сторінка Кодексу https://www.facebook.com/BuildingCodeUkraine та e-mail: building.code.ukraine@gmail.com ***Повний звіт «Результати публічних консультацій. Етап: Розробка Концепції Містобудівного кодексу» надано у невід'ємному Додатку 1 до Концепції.***	

8. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ проєктУ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА ТА ЙОГО РЕАЛІЗАЦІЇ ПІСЛЯ ПРИЙНЯТТЯ (ВИДАННЯ), У ТОМУ ЧИСЛІ ВИЗНАЧЕННЯ ПЕРЕЛІКУ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ, ПРИЙНЯТТЯ ЯКИХ АБО ЗМІНИ ДО ЯКИХ НЕОБХІДНІ ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ЙОГО ПОЛОЖЕНЬ

8. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ проєктУ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА ТА ЙОГО РЕАЛІЗАЦІЇ ПІСЛЯ ПРИЙНЯТТЯ (ВИДАННЯ), У ТОМУ ЧИСЛІ ВИЗНАЧЕННЯ ПЕРЕЛІКУ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ, ПРИЙНЯТТЯ ЯКИХ АБО ЗМІНИ ДО ЯКИХ НЕОБХІДНІ ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ЙОГО ПОЛОЖЕНЬ	**8.**
8.1. Організаційні заходи щодо підготовки проєкту Кодексу просторового планування та забудови територій України	**8.1.**
Заінтересовані особи можуть ініціювати підготовку проєкту нормативно–правового акта перед суб'єктом правотворчої ініціативи (частини третя, шоста статті 4 Закону України "Про правотворчу діяльність").	**8.1-1**
Відповідно до статті 93 Конституції України право законодавчої ініціативи у Верховній Раді України належить Президентові України, народним депутатам України та Кабінету Міністрів України.	**8.1-2**
Відповідно до статті 89 Регламенту Верховної Ради України, затвердженого Законом України від 10 лютого 2010 року право законодавчої ініціативи у Верховній Раді належить Президенту України, народним депутатам, Кабінету Міністрів України (ч. 1 ст. 89 Регламенту Верховної Ради України).	**8.1-3**
Кабінет Міністрів України має виключне право на внесення проєкту закону про Державний бюджет України (ч. 2 ст. 89 Регламенту Верховної Ради України).	**8.1-4**
Проєкт закону про надання згоди на обов'язковість міжнародних договорів України вносить Президент України або Кабінет Міністрів України (ч. 3 ст. 89 Регламенту Верховної Ради України).	**8.1-5**
Проєкти резолюцій, декларацій, звернень, заяв вносять народні депутати (ч. 4 ст. 89 Регламенту Верховної Ради України).	**8.1-6**
Право законодавчої ініціативи здійснюється шляхом внесення до Верховної Ради:	**8.1-7**
1) проєктів законів, постанов; 2) проєктів інших актів Верховної Ради; 3) пропозицій до законопроєктів; 4) поправок до законопроєктів.	**8.1-8**
Основні терміни, використані в цьому розділі та Регламенті, мають таке значення:	**8.1-9**
1) законопроєкт – проєкти законів, постанов Верховної Ради, які містять положення нормативного характеру;	**8.1-10**
2) проєкт іншого акта – проєкти постанов, резолюцій, декларацій, звернень, заяв, що випливають з установчих, організаційних, контрольних та інших функцій Верховної Ради;	**8.1-11**
3) пропозиції – внесення змін до тексту законопроєкту (статей, їх частин, пунктів, речень), зміни порядку розміщення, об'єднання розділів, глав, статей, їх частин і пунктів, а також виділення тих чи інших положень в окремі розділи, глави, статті;	**8.1-12**
4) поправка – внесення виправлень, уточнень, усунення помилок, суперечностей у тексті законопроєкту.	**8.1-13**
Пропозиції вносяться до законопроєкту, який готується до другого читання, в редакції, яка передбачає конкретну зміну, доповнення або виключення певних положень із тексту законопроєкту.	**8.1-14**
Пропозиція щодо структурних частин законопроєкту має містити послідовно викладені назви розділів, глав, а в разі необхідності – статей, частин чи пунктів законопроєкту.	**8.1-15**

Поправка може бути внесена в електронній формі до законопроєкту, який готується до другого і третього читань, а також усно під час розгляду законопроєкту в другому читанні на пленарному засіданні Верховної Ради.	**8.1-6**
Заінтересованими особами, відповідно до частини 5 статті 4 Закону України "Про правотворчу діяльність" є фізичні та юридичні особи, на яких вплине прийняття (видання) відповідного нормативно–правового акта, а саме:	**8.1-7**
1) громадяни України;	**8.1-8**
2) іноземці та особи без громадянства, які на законних підставах перебувають на території України;	**8.1-9**
3) громадські об'єднання, професійні спілки та їх об'єднання, творчі спілки та їх об'єднання, благодійні і релігійні організації;	**8.1-10**
4) асоціації органів місцевого самоврядування, органи самоорганізації населення;	**8.1-11**
5) непідприємницькі товариства, суб'єкти господарювання та їх об'єднання, організації роботодавців та їх об'єднання, органи професійного самоврядування, саморегулівні організації;	**8.1-12**
6) інші особи, прав, свобод, інтересів чи обов'язків яких стосується відповідний нормативно–правовий акт.	**8.1-13**
Отже, відповідно до статті 93 Конституції України, статей 4 Закону України "Про правотворчу діяльність" мають бути проведені такі **організаційні заходи щодо підготовки проєкту Кодексу:**	**8.1-14**
1) ***розроблення, написання й представлення суб'єктом законодавчої ініціативи Концепції*** проєкту Кодексу на засіданні Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування, який відповідно до предметів відання комітетів є головним з підготовки і попереднього розгляду такого законопроєкту (ст. 27 Закону України "Про правотворчу діяльність"). Концепція проєкту Будівельного кодексу України містить обраний підхід до регулювання суспільних відносин, мету і завдання правового регулювання, обґрунтування необхідності прийняття цього Кодексу, описує нові права і обов'язки учасників суспільних відносин (зміну прав і обов'язків учасників суспільних відносин), а також прогнозовані соціально–економічні та інші наслідки його реалізації (ч. 1 ст. 27 Закону України "Про правотворчу діяльність").	**8.1-15**
2) ***розроблення проєкту Кодексу*** (ст. 29 Закону України "Про правотворчу діяльність"). Розроблення проєкту Будівельного кодексу України може здійснюватися (ч. 1 ст. 29 Закону України "Про правотворчу діяльність"): а) суб'єктом правотворчої діяльності; б) суб'єктом правотворчої ініціативи; в) іншим учасником правотворчої діяльності або спільно декількома суб'єктами правотворчої діяльності (у випадках, передбачених Конституцією України та (або) законом, а також прийнятим відповідно до них актом та (або) дорученням суб'єкта правотворчої діяльності, до компетенції якого належить прийняття (видання) відповідного нормативно–правового акта).	**8.1-16**
Проєкт нормативно–правового акта розробляється на основі концепції проєкту нормативно–правового акта у випадках, передбачених статтею 27 Закону України "Про правотворчу діяльність". Під час розроблення проєкту нормативно–правового акта можуть враховуватися аналітичні документи публічної політики, підготовлені відповідно до цього Закону, на основі яких була розроблена концепція нормативно–правового акта.	**8.1-17**
Під час розроблення проєкту нормативно–правового акта враховуються звіти за результатами правового моніторингу нормативно–правових актів, предметом	**8.1-18**

регулювання яких є суспільні відносини, що охоплюються предметом регулювання відповідного нормативно–правового акта (ч. 2 ст. 29 Закону України "Про правотворчу діяльність").	
Розроблення проєкту нормативно–правового акта включає такі етапи (ч. 3 ст. 29 Закону України "Про правотворчу діяльність"):	**8.2.**
– підготовка тексту проєкту нормативно–правового акта, пояснювальної записки та інших супровідних документів до нього;	**8.2-1**
– здійснення оцінки впливу проєкту нормативно–правового акта на суспільні відносини з викладенням її результатів у пояснювальній записці;	**8.2-2**
– здійснення оцінки відповідності проєкту нормативно–правового акта зобов'язанням України у сфері європейської інтеграції та праву Європейського Союзу (acquis ЄС);	**8.2-3**
– організаційно–технічне забезпечення підготовки проєкту нормативно–правового акта;	**8.2-4**
– проведення публічних консультацій (крім випадків, передбачених законом);	**8.2-5**
– погодження проєкту нормативно–правового акта з відповідними органами державної влади, органами місцевого самоврядування у випадках, встановлених законом;	**8.2-6**
3) ***оцінка впливу проєкту Кодексу*** (ст. 30 Закону України "Про правотворчу діяльність"). Суб'єкт правотворчої ініціативи здійснює оцінку впливу проєкту Будівельного кодексу України на суспільні відносини та викладає у пояснювальній записці: – актуальність та важливість проблеми, яка потребує врегулювання шляхом прийняття (видання) нормативно–правового акта; – альтернативні шляхи вирішення проблеми, яка потребує правового врегулювання, з визначенням економічних, соціальних, фінансових, бюджетних, екологічних, демографічних, регуляторних, інвестиційних, гендерних, дискримінаційних, корупційних та інших наслідків, а також стану виконання Україною міжнародних зобов'язань для кожного з альтернативних шляхів; – кількісні та якісні показники, за якими оцінюється прогнозований вплив на суспільні відносини кожного з альтернативних шляхів; – найбільш оптимальний шлях вирішення проблеми з поясненням причинно–наслідкового зв'язку між обраним шляхом та очікуваним впливом на суспільні відносини проєкту нормативно–правового акта; – способи здійснення правового моніторингу та критерії (показники) його здійснення у разі прийняття проєкту нормативно–правового акта; – критерії (показники), за якими здійснюватиметься правовий моніторинг у разі прийняття проєкту нормативно–правового акта;	**8.2-7**
4) привселюдне обговорення проєкту Кодексу на засіданнях Робочої групи Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування з розробки проєкту Містобудівного кодексу України (Рішення Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування "Про створення Робочої групи Комітету з розробки проєкту Містобудівного кодексу України" від 15.03.2023 року, протокол № 114);	**8.2-8**
5) привселюдне обговорення проєкту Кодексу із заінтересованими особами, передбаченими частиною 5 статті 4 Закону України "Про правотворчу діяльність": 1) громадяни України; 2) іноземці та особи без громадянства, які на законних підставах перебувають на території України; 3) громадські об'єднання, професійні спілки та їх об'єднання, творчі спілки та їх об'єднання, благодійні і релігійні організації; 4)	**8.2-9**

асоціації органів місцевого самоврядування, органи самоорганізації населення; 5) непідприємницькі товариства, суб'єкти господарювання та їх об'єднання, організації роботодавців та їх об'єднання, органи професійного самоврядування, саморегулівні організації; 6) інші особи, прав, свобод, інтересів чи обов'язків яких стосується відповідний нормативно–правовий акт.	
Оформлення законопроєктів, проєктів інших актів (ст. 90 Регламенту Верховної Ради України, затвердженого Законом України від 10.02.2010 № 1861-VI)	**8.3.**
1. Законопроєкт, проєкт іншого акта має бути оформлений відповідно до вимог закону, цього Регламенту та інших прийнятих відповідно до них нормативно–правових актів.	**8.3-1**
2. Законопроєкт, проєкт іншого акта подається до Верховної Ради за підписом особи, яка має право законодавчої ініціативи або представляє орган, наділений таким правом.	**8.3-2**
3. Якщо законопроєкт, проєкт іншого акта ініційовано кількома народними депутатами, ініціатором його внесення вважається народний депутат, прізвище (підпис) якого на ньому зазначено першим. У разі якщо зазначений народний депутат відкликає свій підпис, ініціатором вважається той, чиє прізвище є наступним.	**8.3-3**
4. Ініціатор внесення чи представник суб'єкта права законодавчої ініціативи має право на доповідь законопроєкту, проєкту іншого акта на пленарному засіданні Верховної Ради та на засіданні головного комітету чи тимчасової спеціальної комісії з цього питання.	**8.3-4**
5. Законопроєкт, щодо якого Верховною Радою приймалося рішення стосовно вимог до його основних положень, принципів чи критеріїв, повинен відповідати цим вимогам.	**8.3-5**
6. Законопроєкт, у якому пропонується внести зміни до закону (законів), не може поєднуватися зі змінами до Конституції України. Законопроєкт може передбачати внесення змін лише до тексту первинного законодавчого акта (закону, кодексу, основ законодавства тощо), а не до закону про внесення змін до цього законодавчого акта.	**8.3-6**
7. Кожен законопроєкт повинен містити положення щодо порядку набрання ним чинності.	**8.3-7**
8. Якщо для реалізації положень поданого законопроєкту після його прийняття необхідні зміни до інших законів, такі зміни мають викладатися в розділі "Перехідні положення" цього законопроєкту або в одночасно внесеному його ініціатором окремому законопроєкті. До законопроєкту додається перелік законів та інших нормативних актів, прийняття або перегляд яких необхідно здійснити для реалізації положень законопроєкту в разі його прийняття.	**8.3-8**
9. До проєктів інших актів, зазначених у пункті 2 частини шостої статті 89 цього Регламенту, альтернативні проєкти відповідних актів не вносяться.	**8.3-9**
Супровідні документи до законопроєкту, проєкту іншого акта (ст. 91 Регламенту Верховної Ради України, затвердженого Законом України від 10.02.2010 № 1861-VI)	**8.4.**
1. Законопроєкт, проєкт іншого акта вноситься на реєстрацію разом з проєктом постанови, яку пропонується Верховній Раді прийняти за результатами його розгляду, списком авторів законопроєкту, пропозицією щодо кандидатури доповідача на пленарному засіданні та пояснювальною запискою, яка має містити:	**8.4-1**
1) обґрунтування необхідності прийняття законопроєкту, цілей, завдань і основних його положень та місця в системі законодавства;	**8.4-2**
2) обґрунтування очікуваних соціально–економічних, правових та інших наслідків застосування закону після його прийняття;	**8.4-3**
3) інші відомості, необхідні для розгляду законопроєкту.	**8.4-4**

2. Зазначені у цій статті документи подаються в електронній формі, крім випадків, передбачених цим Регламентом. До документів, які відповідно до цього Регламенту подаються у паперовій формі, додаються їх електронні файли.	**8.4-5**
3. У разі внесення законопроєкту, проєкту іншого акта, прийняття якого призведе до зміни показників бюджету (надходжень бюджету та/або витрат бюджету), суб'єкт права законодавчої ініціативи зобов'язаний додати фінансово–економічне обґрунтування (включаючи відповідні розрахунки). Якщо такі зміни показників бюджету передбачають зменшення надходжень бюджету та/або збільшення витрат бюджету, до законопроєкту, проєкту іншого акта подаються пропозиції змін до законодавчих актів щодо скорочення витрат бюджету та/або джерел додаткових надходжень бюджету для досягнення збалансованості бюджету. Законопроєкт, проєкт іншого акта (крім проєктів законів про Державний бюджет України, про внесення змін до закону про Державний бюджет України, про ратифікацію міжнародних договорів України щодо одержання Україною від іноземних держав, банків і міжнародних фінансових організацій позик, не передбачених Державним бюджетом України) не має містити положень, прийняття яких призведе до збільшення державного боргу і державних гарантій.	**8.4-6**
4. Якщо реалізація законопроєкту, проєкту іншого акта не впливає на показники бюджету, про це зазначається в пояснювальній записці.	**8.4-7**
5. У разі внесення законопроєкту, остаточне прийняття рішення щодо якого можливе лише за результатами референдуму, ця обставина повинна бути зазначена у пояснювальній записці.	**8.4-8**
6. До законопроєкту про внесення змін до законів додається порівняльна таблиця, яка містить редакцію відповідних положень (статей, частин, пунктів, абзаців тощо) чинного закону та нову його редакцію з урахуванням запропонованих змін.	**8.4-9**
7. Якщо законопроєкт, проєкт іншого акта вноситься за погодженням з відповідними органами виконавчої чи судової влади, до нього додається таке погодження.	**8.4-10**
Реєстрація законопроєктів, проєктів інших актів (ст. 92 Регламенту Верховної Ради України, затвердженого Законом України від 10.02.2010 № 1861-VI)	**8.5.**
1. Законопроєкт, проєкт іншого акта, внесений до Верховної Ради, реєструється в Апараті Верховної Ради. Законопроєкт, внесений з дотриманням вимог статей 90, 91 цього Регламенту, реєструється в Апараті Верховної Ради в день його внесення, а у випадку внесення у неробочий час – не пізніше наступного робочого дня.	**8.5-1**
2. У прийнятті на реєстрацію законопроєкту, проєкту іншого акта має бути відмовлено у разі, якщо він поданий з порушенням вимог статей 90, 91 цього Регламенту, а також якщо законопроєкт є альтернативним і вноситься з порушенням строків, визначених цим Регламентом.	**8.5-2**
3. Пропозиції, поправки, висновки до законопроєктів подаються до Апарату Верховної Ради або безпосередньо до комітету чи до тимчасової спеціальної комісії, які визначені головними з відповідних законопроєктів, в електронній формі.	**8.5-3**
4. Усі зареєстровані законопроєкти, проєкти інших актів та супровідні документи вносяться до єдиної автоматизованої системи та розміщуються на веб–сайті Верховної Ради.	**8.5-4**
Попередній розгляд законопроєктів, проєктів інших актів у комітетах (ст. 93 Регламенту Верховної Ради України, затвердженого Законом України від 10.02.2010 № 1861-VI)	**8.6.**
1. Кожен законопроєкт, проєкт іншого акта після його реєстрації не пізніш як у п’ятиденний строк направляється Головою Верховної Ради України або відповідно до розподілу обов’язків Першим заступником, заступником Голови Верховної Ради України в комітет, який відповідно до предметів відання комітетів визначається головним з підготовки і попереднього розгляду законопроєкту, проєкту іншого акта,	**8.6-1**

а також у комітет, до предмета відання якого належать питання бюджету, для проведення експертизи щодо його впливу на показники бюджету та відповідності законам, що регулюють бюджетні відносини, комітет, до предмета відання якого належать питання боротьби з корупцією, для підготовки експертного висновку щодо його відповідності вимогам антикорупційного законодавства та в комітет, до предмета відання якого належить оцінка відповідності законопроєктів міжнародно–правовим зобов'язанням України у сфері європейської інтеграції для підготовки експертного висновку. Кожен законопроєкт не пізніш як у триденний строк направляється комітетом, до предмета відання якого належать питання бюджету, до Кабінету Міністрів України для здійснення експертизи щодо його впливу на показники бюджету та відповідності законам, що регулюють бюджетні відносини.	
2. У разі якщо для підготовки і попереднього розгляду, доопрацювання законопроєктів Верховна Рада приймає рішення про утворення тимчасової спеціальної комісії (стаття 85 цього Регламенту), така комісія здійснює функції головного комітету з цих питань у порядку, визначеному цим Регламентом.	**8.6-2**
3. Головний комітет не пізніш як у тридцятиденний строк попередньо розглядає законопроєкт, проєкт іншого акта і ухвалює висновок щодо доцільності включення його до порядку денного сесії Верховної Ради. До висновку головного комітету додаються висновки комітетів, до предметів відання яких належать питання відповідно бюджету, боротьби з корупцією та оцінки відповідності законопроєктів міжнародно–правовим зобов'язанням України у сфері європейської інтеграції, які мають бути подані до головного комітету у 21-денний строк з дня отримання законопроєкту, проєкту іншого акта для надання висновку.	**8.6-3**
4. За дорученням Верховної Ради, Голови Верховної Ради України, за зверненням головного комітету, голови або першого заступника голови головного комітету чи з власної ініціативи комітет, до предмета відання якого належать питання регламенту, розглядає законопроєкт, проєкт іншого акта та готує експертний висновок на відповідність його оформлення та реєстрації вимогам закону, цього Регламенту та прийнятих відповідно до них нормативно–правових актів. Висновок комітету, до предмета відання якого належать питання регламенту, додається до висновку головного комітету та має бути поданий до головного комітету у 21-денний строк з дня отримання законопроєкту, проєкту іншого акта для надання висновку. У разі якщо законопроєкт, проєкт іншого акта оформлено та/або зареєстровано без дотримання вимог закону, цього Регламенту та прийнятих відповідно до них нормативно–правових актів, висновок комітету, до предмета відання якого належать питання регламенту, направляється головному комітету та Голові Верховної Ради України для повернення законопроєкту, проєкту іншого акта суб'єкту права законодавчої ініціативи без його включення до порядку денного сесії та розгляду на пленарному засіданні Верховної Ради.	**8.6-4**
5. До попереднього розгляду законопроєкту, проєкту іншого акта головний комітет на своєму засіданні може запропонувати Кабінету Міністрів України, міністерствам, іншим державним органам, об'єднанням громадян висловити свою думку щодо доцільності його прийняття.	**8.6-5**
6. Для попереднього розгляду законопроєкту, проєкту іншого акта на засідання головного комітету запрошується ініціатор внесення законопроєкту чи представник суб'єкта права законодавчої ініціативи, а в разі необхідності – представники Кабінету Міністрів України, міністерств, інших державних органів, об'єднань громадян, а також експерти, фахівці та інші особи.	**8.6-6**
7. Інші комітети за зверненням головного комітету або з власної ініціативи розглядають законопроєкт, проєкт іншого акта і направляють свої висновки до головного комітету. Якщо комітет, до предмета відання якого належать питання	**8.6-7**

регламенту, інші комітети не направили свої висновки до головного комітету у встановлений частинами третьою та четвертою цієї статті строк, головний комітет попередньо розглядає законопроєкт, проєкт іншого акта без таких висновків.	
Включення законопроєктів до порядку денного сесії Верховної Ради (ст. 96 Регламенту Верховної Ради України, затвердженого Законом України від 10.02.2010 № 1861-VI)	**8.8.**
1. На пленарному засіданні Верховної Ради, за винятком випадку, передбаченого частиною четвертою цієї статті, розглядаються лише законопроєкти, включені до порядку денного сесії Верховної Ради.	**8.8-1**
2. Питання про включення законопроєкту до порядку денного сесії розглядається Верховною Радою протягом 30 днів після ухвалення висновку головного комітету чи тимчасової спеціальної комісії, але не раніше ніж через два дні після надання народним депутатам висновку головного комітету (або тимчасової спеціальної комісії у разі її створення), висновків інших комітетів.	**8.8-2**
3. Якщо головний комітет у визначений цим Регламентом строк (частина третя статті 93 цього Регламенту) не ухвалить висновку щодо включення відповідного законопроєкту до порядку денного сесії, Верховна Рада в 15–денний строк після звернення з цього приводу суб'єкта права законодавчої ініціативи розглядає питання щодо законопроєкту на пленарному засіданні та приймає рішення про включення його до порядку денного сесії Верховної Ради або про надання головному комітету додаткового часу для підготовки висновку щодо нього.	**8.8-3**
4. За процедурним рішенням Верховної Ради для невідкладного розгляду може бути включено до порядку денного пленарного засідання (без додаткового включення до порядку денного сесії) законопроєкт, якщо він був підготовлений для термінового розгляду на виконання відповідного доручення Верховної Ради.	**8.8-4**
Надання законопроєктів народним депутатам (ст. 98 Регламенту Верховної Ради України, затвердженого Законом України від 10.02.2010 № 1861-VI)	**8.9.**
1. Усі зареєстровані законопроєкти та супровідні документи до них відповідно до статті 99 цього Регламенту, законопроєкти, підготовлені до другого та наступних читань, висновки щодо законопроєктів, підготовлені головним комітетом до першого та наступних читань, висновки інших комітетів, пропозиції Президента України разом з висновком головного комітету, порівняльною таблицею та іншими супровідними документами відповідно до статті 133 цього Регламенту, пропозиції щодо усунення неузгодженостей чи редакційних неточностей у прийнятому законі надаються народному депутату в електронному вигляді засобами єдиної автоматизованої системи шляхом розсилки інформаційних листів.	**8.9-1**
За зверненням народного депутата до Апарату Верховної Ради йому надаються паперові копії зазначених документів протягом трьох робочих днів з дня такого звернення.	**8.9-2**
2. Інформаційний лист про реєстрацію законопроєктів надсилається народному депутату на початку робочого дня, наступного за днем направлення відповідного законопроєкту до головного комітету (або тимчасової спеціальної комісії у разі її створення), але не раніше дня його розміщення в єдиній автоматизованій системі. Інформаційний лист має містити посилання на відповідні сторінки єдиної автоматизованої системи.	**8.9-3**
Інформаційний лист про законопроєкти, підготовлені до другого та наступних читань, висновки щодо законопроєктів, підготовлені головним комітетом до першого, повторного першого, другого, повторного другого, третього читання, висновки інших комітетів, висновки експертиз, пропозиції Президента України разом з висновком головного комітету, порівняльною таблицею та іншими супровідними документами відповідно до статті 133 цього Регламенту, пропозиції	**8.9-4**

щодо усунення неузгодженостей чи редакційних неточностей у прийнятому законі надається народному депутату засобами єдиної автоматизованої системи на початку робочого дня, наступного за днем їх реєстрації в єдиній автоматизованій системі.	
3. Висновки комітетів до зареєстрованих законопроєктів, законопроєкти, підготовлені до другого та наступних читань, і супровідні документи до них вносяться до єдиної автоматизованої системи.	**8.9-5**
Розгляд законопроєктів Верховною Радою (ст. 102 Регламенту Верховної Ради України, затвердженого Законом України від 10.02.2010 № 1861-VI)	**8.10.**
1. Законопроєкти розглядаються Верховною Радою, як правило, за процедурою трьох читань з урахуванням особливостей, встановлених у цій статті.	**8.10-1**
2. Розгляд і прийняття законопроєкту за процедурою трьох читань включає:	**8.10-2**
1) перше читання – обговорення основних принципів, положень, критеріїв, структури законопроєкту та прийняття його за основу;	**8.10-3**
2) друге читання – постатейне обговорення і прийняття законопроєкту в другому читанні;	**8.10-4**
3) третє читання – прийняття законопроєкту, який потребує доопрацювання та узгодження, в цілому.	**8.10-5**
3. Рішення про проведення повторних перших, других читань законопроєктів Верховна Рада може приймати не більше двох разів.	**8.10-6**
4. За рішенням Верховної Ради допускається остаточне прийняття законопроєкту (крім проєктів кодексів і законопроєктів, які містять понад 100 статей, пунктів) відразу після першого чи другого читання, якщо законопроєкт визнано таким, що не потребує доопрацювання, та якщо не надійшло зауважень щодо його змісту від народних депутатів, інших суб'єктів права законодавчої ініціативи, юридичного чи експертного підрозділів Апарату Верховної Ради.	**8.10-7**
5. Під час другого і третього читань розглядаються порівняльні таблиці законопроєктів, а щодо законопроєктів про внесення змін до законів порівняльні таблиці розглядаються і в першому читанні.	**8.10-8**
Експертиза законопроєктів (ст. 103 Регламенту Верховної Ради України, затвердженого Законом України від 10.02.2010 № 1861-VI)	**8.11.**
1. За дорученням Голови Верховної Ради України або відповідно до розподілу обов'язків – Першого заступника Голови Верховної Ради України, заступника Голови Верховної Ради України або за рішенням головного комітету законопроєкт направляється на наукову, юридичну чи іншу експертизу, проведення інформаційного чи наукового дослідження; при цьому предмет і мета експертизи, пошуку, дослідження повинні бути чітко визначені.	**8.11-1**
2. Зареєстрований та включений до порядку денного сесії законопроєкт при підготовці до першого читання в обов'язковому порядку направляється для проведення наукової експертизи, а при підготовці до всіх наступних читань – для проведення юридичної експертизи та редакційного опрацювання у відповідні структурні підрозділи Апарату Верховної Ради. Остаточна юридична експертиза і редакційне опрацювання здійснюються після прийняття акта Верховної Ради в цілому.	**8.11-2**
3. Зареєстровані законопроєкти, які мають системний характер для окремих галузей законодавства і необхідність наукового опрацювання яких при підготовці до першого читання встановив профільний комітет, направляються для одержання експертних висновків до Національної академії наук України. Зареєстровані законопроєкти, що стосуються питань статусу, незалежності, організації, повноважень і порядку діяльності Рахункової палати та інших питань, пов’язаних з її функціонуванням, направляються для одержання висновків до Рахункової палати. Окремі	**8.11-3**

законопроєкти також можуть направлятися для одержання експертних висновків до Кабінету Міністрів України, відповідних міністерств, інших державних органів, установ і організацій або окремих фахівців.	
4. Експертні висновки повинні бути подані до Верховної Ради не пізніше 14 днів з дня надходження такого звернення від посадових осіб та органів Верховної Ради. Якщо в установлені строки висновки не одержано, вважається, що зауваження відсутні.	**8.11-4**
5. Висновки, підготовлені за результатами експертизи, направляються головному комітету для врахування при розгляді законопроєкту та прийняття рішення стосовно подальшої роботи над ним.	**8.11-5**
2. Організаційні заходи реалізації Кодексу після його прийняття (видання)	**8.12.**
1. Цей Кодекс набирає чинності через 12 місяців з дня його опублікування.	**8.12-1**
2. Дія цього Кодексу поширюється на відносини, що виникли під час розроблення, затвердження, внесення змін у акти планування.	**8.12-2**
3. Втрачають чинність Закони України "Про основи містобудування", "Про регулювання містобудівної діяльності", інші включені в тіло кодексу закони.	**8.12-3**
4. У Законі України "Про адміністративні послуги" (Відомості Верховної Ради України, 2013 р., № 32, ст. 409 із наступними змінами): частину другу статті 3 викласти в такій редакції: "2. Надання адміністративних послуг здійснюється відповідно до Закону України "Про адміністративну процедуру" та цього Закону з урахуванням особливостей, визначених законами, які регулюють суспільні відносини у відповідних сферах, зокрема Законом України "Про ліцензування видів господарської діяльності" й Кодексом просторового планування та забудови територій України".	**8.12-4**
5. Кабінету Міністрів України:	**8.12-5**
1) протягом 12 місяців з дня опублікування цього Кодексу подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо приведення законодавчих актів України у відповідність із цим Кодексом;	**8.12-6**
2) протягом 18 місяців з дня опублікування цього Кодексу вжити заходів щодо прийняття та/або оновлення нормативних актів органів виконавчої влади, що випливає з цього Кодексу, забезпечивши набрання ними чинності одночасно з набранням чинності цим Кодексом.	**8.12-7**
3) Кабінету Міністрів України через 24 місяці з дня набрання чинності цим Кодексом поінформувати Верховну Раду України про стан виконання цього Кодексу.	**8.12-8**
3. Визначення переліку нормативно–правових актів, прийняття яких або зміни до яких необхідні для реалізації приписів Кодексу	**8.13.**
Діяльність учасників будівельних правовідносин урегульована нормами різних нормативних актів – законів, постанов, наказів, положень, державних будівельних норм тощо. У джерелах Публічного будівельного права України передбачені повноваження учасників будівельних правовідносин, адміністративні процедури будівництва, види і особливості документів, які приймаються.	**8.13-1**
Джерела Публічного будівельного права – це правила поведінки учасників будівельних правовідносин, які (правила) ззовні проявляються у нормативних актах. **Прикладне значення і сутність джерел** Публічного будівельного права полягає у такому:	**8.14.**
– закріплюють інститути (підгалузі) Публічного будівельного права України:	**8.14-1**
1) Право просторового впорядкування (Адміністративно–земельне право);	**8.14-2**

2) Право просторового планування;	**8.14-3**
3) Право будівельного нормотворення;	**8.14-4**
4) Проєктно–будівельне право (Право проєктування будівництва);	**8.14-5**
5) Процедурне право (Право адміністративних процедур);	**8.14-6**
6) особливе Публічне будівельне право України (зокрема, будівництво режимних чи складних об’єктів будівництва);	**8.14-7**
7) Право публічної інфраструктури забезпечення життєдіяльності населеного пункту і територій;	**8.14-8**
8) адміністративна відповідальність у будівельній галузі;	**8.14-9**
9) правовий захист і відповідальність держави у Публічному будівельному праві України;	**8.14-10**
10) відновлення стану довкілля;	**8.14-11**
– визначають умови, зміст, особливості будівництва;	**8.14-12**
– формально закріплюють зміст, межі і особливості належної поведінки (зміст, межі, особливості дозволеної, зобов’язаної, забороненої поведінки) учасників публічних будівельних правовідносин; закріплюють права, обов’язки фізичних, юридичних осіб, громадськості, інших суб’єктів у будівельній галузі;	**8.14-13**
– розкривають підстави, межі повноважень, способи діяльності адміністративних органів у будівельній галузі;	**8.14-14**
– описують види, порядок ініціювання, зміст, тривалість, особливості адміністративних процедур у галузі будівництва;	**8.14-15**
– передбачають види, форму, зміст, особливості, порядок прийняття/застосування інструментів адміністративних органів (суб’єктів владних повноважень);	**8.14-16**
– на підставі приписів (норм), які містяться у джерелах Публічного будівельного права України адміністративні суди перевіряють законність, обґрунтованість і відповідність рішень, дій, бездіяльності адміністративних органів (суб’єктів владних повноважень), їхній адміністративний розсуд, адміністративні процедури. Адміністративні суди здатні перевірити поведінку учасників публічних будівельних правовідносин на їхню відповідність нормам Публічного будівельного права України;	**8.14-17**
– використовуються для обґрунтування рішень, дій, бездіяльності адміністративних органів (суб’єктів владних повноважень) у будівельній галузі, рішень адміністративних судів у справах про перевірку рішень, дій, бездіяльності адміністративних органів (суб’єктів владних повноважень).	**8.14-18**
Отже, джерела Публічного будівельного права України – є мірилом поведінки учасників будівельних правовідносин, яким перевіряються наскільки ці суб'єкти діяли відповідно і у межах приписів цих джерел.	**8.14-19**
Юридична сила й ієрархічне розташування джерел Публічного будівельного права України – різні й обумовлені видом конкретного джерела. Ієрархічне розташування джерел обумовлене їхньою юридичною силою і дозволяє визначити черговість, послідовність і переважність застосування у певних правовідносинах будівництва. З урахуванням ієрархічності джерел надається оцінка рішенням, діям, бездіяльності адміністративних органів, інших учасників будівельних правовідносин.	**8.14-20**
Існує така ієрархія джерел Публічного будівельного права України:	**8.15.**
1) Кодекси:	**8.15-1**

– Водний кодекс України від 06 червня 1995 року № 213/95-ВР;	**8.15-2**
– Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III;	**8.15-3**
– Кодекс цивільного захисту України від 02 жовтня 2012 року № 5403-VI;	**8.15-4**
– Кодекс України про надра від 27 липня 1994 року № 132/94-ВР;	**8.15-5**
– Повітряний кодекс України від 19 травня 2011 року № 3393-VI;	**8.15-6**
2) Закони:	**8.15-7**
– «Про адміністративну процедуру» від 17 лютого 2022 року № 2073-IX;	**8.15-8**
– «Про адміністративні послуги» від 06 вересня 2012 року № 5203-VI;	**8.15-9**
– «Про будівельні норми» від 05 листопада 2009 року № 1704-VI;	**8.15-10**
– «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року № 3038-VI;	**8.15-11**
– «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 року № 2780-XII;	**8.15-12**
– «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» від 27 лютого 1991 року № 791а-XII;	**8.15-13**
– «Про Державний земельний кадастр» від 07 липня 2011 року № 3613-VI;	**8.15-14**
– «Про Генеральну схему планування території України» від 07 лютого 2002 року № 3059-III;	**8.15-15**
– «Про благоустрій населених пунктів» від 06 вересня 2005 року № 2807–IV;	**8.15-16**
– «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» від 14 жовтня 1994 року № 208/94-ВР;	**8.15-17**
– «Про відчуження земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року № 1559-VI;	**8.15-18**
– «Про адміністративні послуги» від 06 вересня 2012 року № 5203–VI;	**8.15-19**
– «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року № 858-IV;	**8.15-20**
– «Про архітектурну діяльність» від 20 травня 1999 року № 687-XIV;	**8.15-21**
– «Про автомобільні дороги» від 08 вересня 2005 року № 2862-IV;	**8.15-22**
– «Про охорону культурної спадщини» від 08 червня 2000 року № 1805-III;	**8.15-23**
– «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22 грудня 2006 року № 525-V;	**8.15-24**
– «Про доступ до об’єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку телекомунікаційних мереж» від 07 лютого 2017 року № 1834-VIII;	**8.15-255**
– «Про критичну інфраструктуру» від 16 листопада 2021 року № 1882-IX;	**8.15-26**
– «Про ліцензування видів господарської діяльності» від 02 березня 2015 року № 222-VIII;	**8.15-27**
– «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» від 06 вересня 2005 року № 2806-IV;	**8.15-28**

– «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» від 05 квітня 2007 року № 877-V;	**8.15-29**
– «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05 червня 2003 року № 899-IV;	**8.15-30**
– «Про теплопостачання» від 02 червня 2005 року № 2633-IV;	**8.15-31**
– «Про публічні закупівлі» від 25 грудня 2015 року № 922-VIII;	**8.15-32**
– «Про оцінку впливу на довкілля» від 23 травня 2017 року № 2059-VIII;	**8.15-33**
– «Про стратегічну екологічну оцінку» від 20 березня 2018 року № 2354-VIII;	**8.15-34**
– «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25 червня 1991 року № 1264-XII;	**8.15-35**
– «Про охорону земель» від 19 червня 2003 року № 962-IV;	**8.15-36**
– «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 року № 963-IV;	**8.15-37**
– «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення» від 24 лютого 1994 року № 4004-XII;	**8.15-38**
– «Про охорону атмосферного повітря» від 16 жовтня 1992 року № 2707-XII;	**8.15-39**
– «Про енергетичну ефективність будівель» від 22 червня 2017 року № 2118-VIII;	**8.15-40**
– «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» від 13 квітня 2020 року № 554-IX;	**8.15-41**
– «Про відходи» від 05 березня 1998 року № 187/98-ВР;	**8.15-42**
– «Про управління відходами» від 20 червня 2022 року № 2320-IX;	**8.15-43**
– «Про доступ до публічної інформації» від 13 січня 2011 року № 2939-VI;	**8.15-44**
– «Про концесію» від 03 жовтня 2019 року № 155-IX;	**8.15-45**
— “Про державно-приватне партнерство” від 1 липня 2010 року № 2404-VI (втратить чинність 31.10.2025 року)	**8.15-46**
— “Про публічно-приватне партнерство” від 19.06.2025 року № 4510-IX;	**8.15-47**
– «Про акредитацію органів з оцінки відповідності» від 17 травня 2001 року № 2407-III;	**8.15-48**
– «Про екологічну мережу України» від 24 червня 2004 року № 1864-IV;	**8.15-49**
– «Про добровільне об’єднання територіальних громад» від 05 лютого 2015 року № 157-VIII;	**8.15-50**
– «Про охорону археологічної спадщини» від 18 березня 2004 року № 1626-IV;	**8.15-51**
– «Про співробітництво територіальних громад» від 17 червня 2014 року № 1508-VII;	**8.15-52**
– «Про столицю України – місто–герой Київ» від 15 січня 1999 року № 401-XIV;	**8.15-53**
– «Про внутрішній водний транспорт» від 03 грудня 2020 року № 1054-IX;	**8.15-54**
– «Про ринок електричної енергії» від 13 квітня 2017 року № 2019-VIII;	**8.15-55**
– «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України» від 23 березня 2000 року № 1602-III;	**8.15-56**

– «Про засади державної регіональної політики» від 05 лютого 2015 року № 156-VIII;	**8.15-57**
– «Про місцеві державні адміністрації» від 09 грудня 1999 року № 586-XIV;	**8.15-58**
– «Про Раду міністрів Автономної Республіки Крим» від 16 червня 2011 року № 3530-VI;	**8.15-59**
– «Про меліорацію земель» від 14 січня 2000 року № 1389-XIV;	**8.15-60**
– «Про топографо–геодезичну і картографічну діяльність» від 23 грудня 1998 року № 353-XIV;	**8.15-61**
– «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від 23 лютого 2023 року № 2923-IX;	**8.15-62**
– «Про об'єкти підвищеної небезпеки» від 18 січня 2001 року № 2245-III;	**8.15-63**
– «Про природно–заповідний фонд України» від 16 червня 1992 року № 2456-XII;	**8.15-64**
– «Про використання земель оборони» від 27 листопада 2003 року № 1345-IV;	**8.15-65**
– «Про транспорт» від 10 листопада 1994 року № 232/94-ВР;	**8.15-66**
– «Про електронні комунікації» від 16 грудня 2020 року № 1089-IX;	**8.15-67**
– «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» від 09 липня 2010 року № 2480-VI;	**8.15-68**
– «Про курорти» від 05 жовтня 2000 року № 2026-III;	**8.15-69**
– «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах» від 17 березня 2011 року № 3159-VI;	**8.15-70**
3) Постанови Кабінету Міністрів України:	**8.15-71**
– «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» від 13 квітня 2011 року № 466;	**8.15-72**
– «Деякі питання діяльності органів державного архітектурно–будівельного контролю» від 19 серпня 2015 року № 671;	**8.15-73**
– «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» від 23 червня 2021 року № 681;	**8.15-74**
– «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 13 квітня 2011 року № 461;	**8.15-75**
– «Про визначення сфер діяльності, в яких центральні органи виконавчої влади та Служба безпеки України здійснюють функції технічного регулювання» від 16 грудня 2015 року № 1057;	**8.15-76**
– «Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію» від 07 червня 2017 року № 406;	**8.15-77**
– «Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах» від 01 серпня 2006 року № 1045;	**8.15-78**
– «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» від 13 березня 2002 року № 318;	**8.15-79**

– «Про затвердження Порядку влаштування засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення до будинків, будівель, споруд будь–якого призначення, їх комплексів та частин, об’єктів інженерно–транспортної інфраструктури або їх розумного пристосування» від 30 червня 2021 року № 668;	**8.15-80**
– «Про затвердження Порядку затвердження проєктів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 11 травня 2011 року № 560;	**8.15-81**
– «Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно–будівельного контролю» від 23 травня 2011 року № 553;	**8.15-82**
– «Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно–будівельного нагляду» від 19 серпня 2015 року № 698;	**8.15-83**
– «Про затвердження Порядку накладення штрафів за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» від 06 квітня 1995 року № 244;	**8.15-84**
– «Про затвердження Порядку присвоєння адрес об’єктам будівництва, об’єктам нерухомого майна» від 07 липня 2021 року № 690;	**8.15-85**
– «Про затвердження Порядку проведення архітектурних та містобудівних конкурсів» від 25 листопада 1999 року № 2137;	**8.15-86**
– «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєктів містобудівної документації на місцевому рівні» від 25 травня 2011 року № 555;	**8.15-87**
– «Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації» від 25 травня 2011 року № 548;	**8.15-88**
– «Про затвердження Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об’єктів будівництва» від 12 квітня 2017 року № 257;	**8.15-89**
– «Про затвердження Порядку складення плану земельно–господарського устрою території населеного пункту» від 22 лютого 2008 року № 79;	**8.15-90**
– «Про затвердження Технічного регламенту будівельних виробів, будівель і споруд» від 20 грудня 2006 року № 1764;	**8.15-91**
– «Про містобудівний кадастр» від 25 травня 2011 року № 559;	**8.15-92**
– «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» від 01 вересня 2021 року № 926;	**8.15-93**
– «Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури» від 11 липня 2007 року № 903;	**8.15-94**
– «Деякі питання організації електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів» від 10 травня 2018 року № 357;	**8.15-95**
– «Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони» від 30 березня 1994 року № 198;	**8.15-96**
– «Про затвердження Порядку розроблення, проведення громадського обговорення, погодження програм комплексного відновлення області, території територіальної громади (її частини) та внесення змін до них» від 14 жовтня 2022 року № 1159;	**8.15-97**
– «Про затвердження Порядку передачі документації для надання висновку з оцінки впливу на довкілля та фінансування оцінки впливу на довкілля та Порядку ведення Єдиного реєстру з оцінки впливу на довкілля» від 13 грудня 2017 року № 1026;	**8.15-98**
– «Про затвердження Порядку розроблення, здійснення експертизи та застосування проєктів повторного використання у будівництві та внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 560 і від 23 травня 2011 р. № 554» від 14 жовтня 2022 року № 1160;	**8.15-99**
– «Деякі питання професійної атестації виконавців окремих видів робіт (послуг), пов’язаних із створенням об’єктів архітектури» від 23 травня 2011 року № 554;	**8.15-100**

— «Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021–2027 роки» від 05 серпня 2020 року № 695;	**8.15-101**
— «Про затвердження Порядку застосування будівельних норм, розроблених на основі національних технологічних традицій, та будівельних норм, гармонізованих з нормативними документами Європейського Союзу» від 23 травня 2011 року № 547;	**8.15-102**
— «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 року № 1051;	**8.15-103**
— «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території» від 09 червня 2021 року № 632;	**8.15-104**
– «Про затвердження критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності у сфері містобудівної діяльності та визначається періодичність проведення планових заходів державного нагляду (контролю) на об’єкті будівництва органами державного архітектурно–будівельного контролю» від 31 жовтня 2018 року № 899;	**8.15-105**
– «Про затвердження Положення про центральний фонд будівельних норм та Типового положення про фонд галузевих будівельних норм» від 23 червня 2010 року № 483;	**8.15-106**
– «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території» від 02 червня 2021 року № 654;	**8.15-107**
– «Деякі питання надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на розроблення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад» від 28 липня 2021 року № 853;	**8.15-108**
– «Про затвердження Положення про державну реєстрацію нормативно–правових актів міністерств та інших органів виконавчої влади» від 28 грудня 1992 року № 731;	**8.15-109**
– «Про затвердження Положення про базову організацію у будівництві» від 14 липня 2010 року № 589;	**8.15-110**
– «Про затвердження Порядку розроблення, погодження, затвердження, реєстрації, внесення змін до будівельних норм та визнання їх такими, що втратили чинність» від 30 червня 2010 року № 543;	**8.15-111**
– «Про затвердження Правил підготовки проєктів актів Кабінету Міністрів України» від 06 вересня 2005 року № 870;	**8.15-112**
– «Про затвердження Регламенту Кабінету Міністрів України» від 18 липня 2007 року № 950;	**8.15-113**
– «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану» від 24 червня 2022 року № 722;	**8.15-114**
– «Про затвердження Порядку підтвердження кваліфікації осіб, які проводять аудит та перевірку безпеки автомобільних доріг» від 23 грудня 2020 року № 1316;	**8.15-115**
– «Про затвердження Типового договору (контракту) на реалізацію інвестиційного проєкту на території пріоритетного розвитку, в спеціальній (вільній) економічній зоні» від 05 липня 1999 року № 1199;	**8.15-116**
– «Про затвердження Положення про Міністерство розвитку громад та територій України» від 30 квітня 2014 року № 197;	**8.15-117**
– «Про затвердження Порядку укладення охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини» від 28 грудня 2001 року № 1768;	**8.15-118**
– «Положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних» від 21 жовтня 2015 року № 835;	**8.15-119**

– «Деякі питання функціонування органів архітектурно–будівельного контролю та нагляду» від 23 грудня 2020 року № 1340;	**8.15-120**
– «Про затвердження рекомендаційних переліків структурних підрозділів обласної, Київської та Севастопольської міської, районної, районної в мм. Києві та Севастополі державних адміністрацій» від 18 квітня 2012 року № 606;	**8.15-121**
– «Про затвердження Положення про Міністерство культури України» від 03 вересня 2014 року № 495;	**8.15-122**
– «Деякі питання діяльності Міністерства культури та інформаційної політики» від 16 жовтня 2019 року № 885;	**8.15-123**
– «Про затвердження Списку історичних населених місць України» від 26 липня 2001 року № 878;	**8.15-124**
– «Про затвердження переліку суб'єктів нормування у будівництві» від 28 квітня 2021 року № 438;	**8.15-125**
– «Про затвердження Порядку розроблення регіональних стратегій розвитку і планів заходів з їх реалізації, а також проведення моніторингу та оцінки результативності реалізації зазначених регіональних стратегій і планів заходів» від 11 листопада 2015 року № 932;	**8.15-126**
– «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» від 01 серпня 2005 року № 668;	**8.15-127**
– «Про затвердження Положення про Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України» від 30 червня 2015 року № 460;	**8.15-128**
– «Про затвердження Порядку здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення» від 16.12.2020 року № 1272;	**8.15-129**
– «Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром, іншими кадастрами та інформаційними системами» від 03.06.2013 року № 483;	**8.15-130**
– «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» від 13.04.2011 року № 466;	**8.15-131**
4) Накази:	**8.15-132**
– «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 16 листопада 2011 року № 290;	**8.15-133**
– «Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 21 жовтня 2011 року № 244;	**8.15-134**
– «Про затвердження Порядку проведення містобудівного моніторингу»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 01 вересня 2011 року № 170;	**8.15-135**
– «Про затвердження Порядку розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 16 травня 2011 року № 45;	**8.15-136**
– «Про затвердження Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 31 травня 2017 року № 135;	**8.15-137**
– «Про затвердження Правил експлуатації штучних споруд на вулицях і дорогах населених пунктів»: Наказ Державного комітету України з питань житлово–комунального господарства від 11 листопада 2005 року № 162;	**8.15-138**

– «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 05 липня 2011 року № 103;	**8.15-139**
– «Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проєктування яких містобудівні умови та обмеження не надаються»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 06 листопада 2017 року № 289;	**8.15-140**
– «Про затвердження Типового положення про архітектурно–містобудівні ради»: Наказ Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 07 липня 2011 року № 108;	**8.15-141**
– «Про затвердження Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 03 липня 2018 року № 158;	**8.15-142**
– «Про затвердження форми паспорта об'єкта будівництва»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 10 листопада 2017 року № 298;	**8.15-143**
– «Про затвердження Положення про участь громадськості у прийнятті рішень у сфері охорони довкілля»: Наказ Міністерства охорони навколишнього природного середовища України від 18 грудня 2003 року № 168;	**8.15-144**
– «Деякі питання здійснення експертизи проєктної документації на будівництво об'єктів»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 15 серпня 2017 року № 204;	**8.15-145**
– «Про визначення будівель, які часто відвідують громадяни»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 06 жовтня 2017 року № 267;	**8.15-146**
– «Про затвердження Порядку проведення сертифікації енергетичної ефективності та форми енергетичного сертифіката»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 11 липня 2018 року № 172;	**8.15-147**
– «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій»: Наказ Державного комітету України з питань житлово–комунального господарства від 17 травня 2005 року № 76;	**8.15-148**
– «Про затвердження Порядку ведення, надання відомостей з реєстру аудиторів безпеки автомобільних доріг, включення до та виключення з реєстру аудиторів безпеки автомобільних доріг»: Наказ Міністерства інфраструктури України від 18 травня 2021 року № 267;	**8.15-149**
– «Про затвердження Порядку формування Концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади»: Наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 22 вересня 2022 року № 172;	**8.15-150**
– «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель»: Наказ Державний комітет України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548;	**8.15-151**
– «Про затвердження Порядку обліку об'єктів культурної спадщини»: Наказ Міністерства культури України від 11 березня 2013 року № 158;	**8.15-152**
– «Про затвердження Положення про міжрегіональні територіальні органи Державної інспекції містобудування України»: Наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 25 червня 2020 року № 147;	**8.15-153**

– «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо розроблення схем землеустрою і техніко–економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно–територіальних одиниць»: Наказ Державного агентства земельних ресурсів України від 02 жовтня 2013 року № 395;	**8.15-154**
– «Про затвердження Примірних форм договорів про співробітництво територіальних громад»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 27 серпня 2014 року № 233;	**8.15-155**
– «Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК–2000 при здійсненні робіт із землеустрою»: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02 грудня 12.2016 № 509;	**8.15-156**
– «Про затвердження форм актів та інших документів, які складаються під час або за результатами здійснення державного архітектурно–будівельного контролю»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 15 лютого 2012 року № 240;	**8.15-157**
– «Про затвердження Положення про Науково–технічну раду»: Наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 26.10.2020 року № 257;	**8.15-158**
– «Про затвердження Типового положення про Консультативну раду з питань охорони культурної спадщини місцевих органів охорони культурної спадщини»: Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України та Міністерства культури і мистецтв України 26 лютого 2001 № 42/94;	**8.15-159**
– «Про затвердження Переліку типових документів, що створюються під час діяльності державних органів та органів місцевого самоврядування, інших установ, підприємств та організацій, із зазначенням строків зберігання документів»: Наказ Міністерства юстиції України від 12 квітня 2012 року № 578/5;	**8.15-160**
– Звід відомостей, що становлять державну таємницю: затверджено Наказом Центрального управління Служби безпеки України від 23 грудня 2020 року № 383;	**8.15-161**
– Порядок проведення містобудівного моніторингу: затверджено Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України від 01.09.2011 року № 170;	**8.15-162**
– Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів: затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 року № 173;	**8.15-163**
5) Державні будівельні норми:	**8.15-164**
– ДБН А.1.1-1:2009 «Система нормування та стандартизації у будівництві. Основні положення»;	**8.15-165**
– ДБН А.1.1-94-2010 «проєктування будівельних конструкцій за Єврокодами. Основні положення»;	**8.15-166**
– ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»;	**8.15-167**
– ДБН А.2.2-1-2003 «Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проєктуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд»;	**8.15-168**
– ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проєктної документації на будівництво»;	**8.15-169**
– ДБН А.2.2-14-2016 «Склад та зміст науково–проєктної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування»;	**8.15-170**
– ДБН А.3.1-5:2016 «Організація будівельного виробництва»;	**8.15-171**
– ДБН А.3.1-9:2015 «Захисні споруди цивільного захисту. Експлуатаційна придатність закінчених будівництвом об'єктів»;	**8.15-172**

– ДБН А.3.2-2-2009 «Охорона праці і промислова безпека у будівництві. Основні положення»;	**8.15-173**
– ДБН Б.1-2-95 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження і затвердження комплексних схем транспорту для міст України»;	**8.15-174**
– ДБН Б.1.1-5-2007 І-частина. «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно–технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий період у містобудівній документації (ДСК); ІІ-частина. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно–технічних заходів цивільного захисту(цивільної оборони) на мирний час у містобудівній документації»;	**8.15-175**
– ДБН Б.1.1-13-2012 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях»;	**8.15-176**
– ДБН Б.1.1-14-2012 «Склад та зміст детального плану території»;	**8.15-177**
– ДБН Б.1.1-15-2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту»;	**8.15-178**
– ДБН Б.1.1-16:2013 «Склад та зміст містобудівного кадастру»;	**8.15-179**
– ДБН Б.1.1-21:2017 «Склад та зміст схеми планування території, на якій реалізуються повноваження сільських, селищних, міських рад»;	**8.15-180**
– ДБН Б.1-1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»;	**8.15-181**
– ДБН Б.2.2-1-2008 «Кладовища, крематорії та колумбарії. Норми проєктування»;	**8.15-182**
– ДБН Б.2.2-3:2021 «Склад та зміст історико–архітектурного опорного плану населеного пункту»;	**8.15-183**
– ДБН Б.2.2-5-2011 «Благоустрій територій»;	**8.15-184**
– ДБН Б.2.2-6-2013 «Склад та зміст схеми санітарного очищення населеного пункту»;	**8.15-185**
– ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;	**8.15-186**
– ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень»;	**8.15-187**
– ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств»;	**8.15-188**
– ДБН Б.2.4-4-97 «Планування та забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств»;	**8.15-189**
– ДБН В.1.1-1-94 «проєктування і будівництво цивільних будівель із блоків і каменів пиляних вапняків кримських родовищ в сейсмічних районах»;	**8.15-190**
– ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва»;	**8.15-191**
– ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України»;	**8.15-192**
– ДБН В.1.1-24-2009 «Захист від небезпечних геологічних процесів. Основні положення проєктування»;	**8.15-193**
– ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;	**8.15-194**
– ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму»;	**8.15-195**
– ДБН В.1.1-45:2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно-геологічних умовах. Загальні положення»;	**8.15-196**
– ДБН В.1.1-46:2017 «Інженерний захист територій, будинків і споруд від зсувів і обвалів. Основні положення»;	**8.15-197**

– ДБН В.1.2-2-2006 «Навантаження і впливи. Норми проєктування»;	**8.15-198**
– ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно–технічні заходи цивільного захисту (ДСК)»;	**8.15-199**
– ДБН В.1.2-5-2007 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об’єктів. Науково–технічний супровід будівельних об’єктів»;	**8.15-200**
– ДБН В.1.2-6-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Механічний опір та стійкість»;	**8.15-201**
– ДБН В.1.2-8-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Безпека життя і здоров’я людини та захист навколишнього природного середовища»;	**8.15-202**
– ДБН В.1.2-9-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Безпека експлуатації»;	**8.15-203**
– ДБН В.1.2-10-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Захист від шуму»;	**8.15-204**
– ДБН В.1.2-11-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Економія енергії»;	**8.15-205**
– ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки»;	**8.15-206**
– ДБН В.1.2-14:2018 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об’єктів. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд»;	**8.15-207**
– ДБН В.1.2-15-2009 «Навантаження та впливи. Мости та труби»;	**8.15-208**
– ДБН В.2.1-10:2018 «Основи і фундаменти будівель та споруд. Основні положення»;	**8.15-210**
– ДБН В.2.2-1-95 «Будівлі і споруди для тваринництва»;	**8.15-211**
– ДБН В.2.2-2-95 «Теплиці і парники»;	**8.15-212**
– ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки та споруди. Заклади освіти»;	**8.15-213**
– ДБН В.2.2-4:2018 «Будинки і споруди. Заклади дошкільної освіти»;	**8.15-214**
– ДБН В.2.2.5-97 «Захисні споруди цивільного захисту»;	**8.15-215**
– ДБН В.2.2-7-98 «Будівлі і споруди для зберігання мінеральних добрив та засобів захисту рослин»;	**8.15-216**
– ДБН В.2.2-8-98 «Підприємства, будівлі і споруди по зберіганню та переробці зерна»;	**8.15-217**
– ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»;	**8.15-218**
– ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров’я»;	**8.15-219**
– ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування. Основні положення»;	**8.15-220**
– ДБН В.2.2-12-2003 «Будівлі і споруди для зберігання та переробки сільськогосподарської продукції»;	**8.15-221**
– ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди»;	**8.15-222**
– ДБН В.2.2-14-2004 «Приміщення для зберігання секретних документів та роботи з ними»;	**8.15-223**
– ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення»;	**8.15-224**
– ДБН В.2.2-16:2019 «Культурно-видовищні та дозвіллєві заклади»;	**8.15-225**
– ДБН В.2.2-18-2007 «Будинки і споруди. Заклади соціального захисту населення»;	**8.15-226**

– ДБН В.2.2-20-2008 «Готелі»;	**8.15-227**
– ДБН В.2.2-23-2009 «Підприємства торгівлі»;	**8.15-228**
– ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)»;	**8.15-229**
– ДБН В.2.2-26-2010 «Суди»;	**8.15-230**
– ДБН В.2.2-28-2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення»;	**8.15-231**
– ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення»;	**8.15-232**
– ДБН В.2.2-41:2019 «Висотні будівлі. Основні положення»;	**8.15-233**
– ДБН В.2.3-4-2015 «Автомобільні дороги. Частина І. проєктування. Частина ІІ. Будівництво»;	**8.15-234**
– ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;	**8.15-235**
– ДБН В.2.3-6-2009 «Мости та труби. Обстеження та випробування»;	**8.15-236**
– ДБН В.2.3-7:2018 «Метрополітени. Основні положення»;	**8.15-237**
– ДБН В.2.3-14-2006 «Мости та труби. Правила проєктування»;	**8.15-238**
– ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»;	**8.15-239**
– ДБН В.2.3-18-2007 «Трамвайні та тролейбусні лінії. Загальні вимоги до проєктування»;	**8.15-240**
– ДБН В.2.3-19-2018 «Залізниці колії 1520 мм. Норми проєктування»;	**8.15-241**
– ДБН В.2.3-22-2009 «Мости та труби. Основні вимоги проєктування»;	**8.15-242**
– ДБН В.2.3-26-2010 «Мости та труби. Сталеві конструкції. Правила проєктування»;	**8.15-243**
– ДБН В.2.4-1-99 «Меліоративні системи та споруди»;	**8.15-244**
– ДБН В.2.4-2-2005 «Полігони твердих побутових відходів. Основні положення проєктування»;	**8.15-245**
– ДБН В.2.4-3-2010 «Гідротехнічні споруди. Основні положення»;	**8.15-246**
– ДБН В.2.4-4-2010 «Полігони зі знешкодження та захоронення токсичних відходів. Основні положення проєктування»;	**8.15-247**
– ДБН В.2.4-5:2012 «Хвостосховища і шламонакопичувачі. Частина І. проєктування. Частина ІІ. Будівництво»;	**8.15-248**
– ДБН В.2.5-16-99 «Визначення розмірів земельних ділянок для об’єктів електричних мереж»;	**8.15-249**
– ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання»;	**8.15-250**
– ДБН В.2.5-22-2002 «Зовнішні мережі гарячого водопостачання та водяного опалення з використанням труб зі структурованого поліетилену з тепловою ізоляцією зі спіненого поліетилену і захисною гофрованою поліетиленовою оболонкою. Том 1 і 2»;	**8.15-251**
– ДБН В.2.5-23-2010 «проєктування електрообладнання об’єктів цивільного призначення»;	**8.15-252**
– ДБН В.2.5-24-2012 «Електрична кабельна система опалення»;	**8.15-253**

– ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення»;	**8.15-254**
– ДБН В.2.5-39-2008 «Теплові мережі»;	**8.15-255**
– ДБН В.2.5-41-2009 «Газопроводи з поліетиленових труб. Частина І. проєктування. Частина ІІ. Будівництво»;	**8.15-256**
– ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту»;	**8.15-257**
– ДБН В.2.5-64-2012 «Внутрішній водопровід та каналізація. Частина І. проєктування. Частина ІІ. Будівництво»;	**8.15-258**
– ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення, вентиляція та кондиціонування»;	**8.15-259**
– ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проєктування»;	**8.15-260**
– ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проєктування»;	**8.15-261**
– ДБН В.2.5-76:2014 «Автоматизовані системи раннього виявлення загрози виникнення надзвичайних ситуацій та оповіщення населення»;	**8.15-262**
– ДБН В.2.5-77:2014 «Котельні»;	**8.15-263**
– ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель»;	**8.15-264**
– ДБН В.2.6-33:2018 «Конструкції зовнішніх стін із фасадною теплоізоляцією. Вимоги до проєктування»;	**8.15-265**
– ДБН В.2.6-98-2009 «Бетонні та залізобетонні конструкції. Основні положення»;	**8.15-266**
– ДБН В.2.6-160-2010 «Сталезалізобетонні конструкції. Основні положення»;	**8.15-267**
– ДБН В.2.6-161:2017 «Дерев'яні конструкції. Основні положення»;	**8.15-268**
– ДБН В.2.6-162-2010 «Кам'яні та армокам'яні конструкції. Основні положення»;	**8.15-269**
– ДБН В.2.6-165:2011 «Алюмінієві конструкції. Основні положення»;	**8.15-270**
– ДБН В.2.6-198:2014 «Сталеві конструкції. Норми проєктування»;	**8.15-271**
– ДБН В.2.6-220:2017 «Покриття будівель і споруд»;	**8.15-272**
6) Галузеві будівельні норми:	**8.15-273**
– ГБН В.2.2-34620942-002:2015 «Лінійно–кабельні споруди телекомунікацій. проєктування»;	**8.15-274**
– ГБН В.2.2-35077234-001:2011 «Підприємства сортування та перероблення твердих побутових відходів. Вимоги до технологічного проєктування»;	**8.15-275**
– ГБН В.2.3-218-003:2010 «Технологія улаштування гідроізоляції проїзної частини залізобетонних автодорожніх мостів і шляхопроводів із застосуванням полімерних матеріалів та водонепроникного бетону»;	**8.15-276**
– ГБН В.2.3-218-007:2012 «Екологічні вимоги до автомобільних доріг. проєктування»;	**8.15-277**
– ГБН В.2.3-218-534:2011 «Оцінювання стану бетонного покриття автомобільних доріг»;	**8.15-278**
– ГБН В.2.3-218-540:2012 «Охорона довкілля при будівництві, ремонті та експлуатаційному утриманні автомобільних доріг»;	**8.15-279**
– ГБН В.2.3-218-547:2010 «Влаштування асфальтобетонних шарів дорожнього одягу при низьких температурах»;	**8.15-280**

– ГБН В.2.3-218-548:2010 «Армогрунтові підпірні стінки для автомобільних доріг. проєктування та будівництво»;	**8.15-281**
– ГБН В.2.3-218-551:2011 «Автомобільні дороги загального користування. Капітальний ремонт. Вимоги проєктування»;	**8.15-282**
– ГБН В.2.3-34620942-001:2013 «проєктування телекомунікацій. Лінійно-апаратні цехи»;	**8.15-283**
– ГБН В.2.3-37472062-1:2012 «Споруди транспорту. Сортувальні пристрої залізниць. Норми проєктування»;	**8.15-284**
– ГБН В.2.3-37472062-2:2013 «Службово–технічні будівлі і споруди станційно–вокзальних комплексів та зупинних пунктів залізничного транспорту»;	**8.15-284**
– ГБН В.2.3-37641918-544:2014 «Автомобільні дороги. Застосування геосинтетичних матеріалів у дорожніх конструкціях. Основні вимоги»;	**8.15-285**
– ГБН В.2.3-37641918-549:2018 «Автомобільні дороги. Майданчики для стоянки транспортних засобів і відпочинку учасників дорожнього руху. Загальні вимоги проєктування»;	**8.15-286**
– ГБН В.2.3-37641918-550:2018 «Автомобільні дороги. Зупинки маршрутного транспорту. Загальні вимоги проєктування»;	**8.15-287**
– ГБН В.2.3-37641918-552:2015 «Автомобільні дороги. Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об’єктів дорожнього будівництва»;	**8.15-288**
– ГБН В.2.3-37641918-553:2013 «Мости і труби. Сталезалізобетонні конструкції»;	**8.15-289**
– ГБН В.2.3-37641918-554:2013 «Автомобільні дороги. Шари дорожнього одягу з кам’яних матеріалів, відходів промисловості і ґрунтів, укріплених цементом. проєктування та будівництво»;	**8.15-290**
– ГБН В.2.3-37641918-557:2016 «Автомобільні дороги. Дорожній одяг жорсткий. проєктування»;	**8.15-291**
– ГБН В.2.3-37641918-559:2019 «Автомобільні дороги. Дорожній одяг нежорсткий. проєктування»;	**8.15-292**
– ГБН В.2.5-00013741-72:2013 «Кабельні лінії напругою до 10 000 В з використанням гнучких гофрованих двошарових труб із поліетилену. проєктування»;	**8.15-293**
– ГБН В.3.1-00013741-12:2011 «Магістральні газопроводи. Ремонт дуговим зварюванням в умовах експлуатації»;	**8.15-294**
– ГБН Г.1-218-182:2011 «Ремонт автомобільних доріг загального користування. Види ремонтів та перелік робіт»;	**8.15-295**
7) Національні стандарти, що стосуються вимог до виготовлення містобудівної, проєктної, науково–проєктної та робочої документації, методів проєктування, процесів виконання будівельних робіт, методів випробувань, конструктивних та інженерних систем	**8.15-296**
У разі якщо будівельні норми містять посилання на національні стандарти, що стосуються вимог до виготовлення містобудівної, проєктної, науково–проєктної та робочої документації, методів проєктування, процесів виконання будівельних робіт, методів випробувань, конструктивних та інженерних систем, такі стандарти обов’язково застосовуються (ч. 3 ст. 11 Закону України «Про будівельні норми»).	**8.15-297**
Розглянувши ієрархічний перелік джерел Публічного будівельного права, з огляду на повноту упорядкування ними складових (інститутів) Публічного будівельного права, можемо назвати такі умовні г**рупи цих джерел:**	**8.16.**
1) «засадничі» – Закони України «Про адміністративну процедуру», «Про адміністративні послуги», «Про Генеральну схему планування території України», «Про Державний земельний кадастр», «Про адміністративні послуги», «Про землеустрій»;	**8.16-1**

2) «основні» джерела – Закони України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про будівельні норми», «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності»;	**8.16-2**
3) «деталізуючі» джерела – Земельний кодекс України, закони України «Про архітектурну діяльність», «Про автомобільні дороги», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»;	**8.16-3**
4) «дотичні» джерела – Водний кодекс України, Повітряний кодекс України, Закони України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи», «Про благоустрій населених пунктів», «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», «Про охорону культурної спадщини», «Про доступ до об’єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку електронних комунікаційних мереж»;	**8.16-4**
5) «другорядні» – Закони України «Про ліцензування видів господарської діяльності», «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності», «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про теплопостачання», «Про публічні закупівлі», «Про оцінку впливу на довкілля», «Про стратегічну екологічну оцінку».	**8.16-5**
Кожне джерело Публічного будівельного права України «по своєму» упорядковує правовідносини у будівельній галузі, виконує власне упорядковуюче призначення, йому властива особлива «глибина» й зміст правного упорядкування таких відносин. Цими обставинами й пояснюється поділ усіх джерел Публічного будівельного права України на види – «засадничі», «основні», «деталізуючі», «дотичні» й «другорядні» джерела. Усвідомлення «сили» правового регулювання кожного джерела дає розуміння ролі, першочерговості й обов’язковості застосування фізичними (юридичними) особами, адміністративними органами (суб’єктами владних повноважень), іншими учасниками будівельних правовідносин джерел Публічного будівельного права України у кожному конкретному випадку.	**8.16-6**
За допомогою поділу джерел Публічного будівельного права України на види адміністративний орган (суб’єкт владних повноважень) обґрунтовано вирішує, яка саме норма має бути застосована до поточних відносин, перевіряє повноту (вичерпність) нормативного врегулювання правовідносин через дослідження необхідності застосування у конкретному випадку «засадничих», «основних», «деталізуючих», «дотичних» й «другорядних» джерел.	**8.16-7**
Об’єктивне існування ієрархії джерел Публічного будівельного права України дозволяє учасникам будівельних правовідносин, адміністративним органам (суб’єктам владних повноважень), класифікувати й обрати першочерговий і другорядний нормативні акти, а адміністративним судам, у свою чергу, – через ієрархічність джерел, їхній поділ на види («засадничі», «основні», «деталізуючі», «дотичні» й «другорядні») – перевірити підставність, вичерпність і достатність застосованих до будівельних правовідносин норм права, законність й обґрунтованість рішень, дій, бездіяльності ухвалених/вчинених/допущених у будівельній галузі.	**8.16-8**

9. ОРІЄНТОВНА СТРУКТУРА ПРОЄКТУ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА, ЗМІСТ ЙОГО ОСНОВНИХ ПОЛОЖЕНЬ

9. ОРІЄНТОВНА СТРУКТУРА ПРОЄКТУ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА, ЗМІСТ ЙОГО ОСНОВНИХ ПОЛОЖЕНЬ.

Кодекс просторового планування та забудови територій України

Преамбула

Цей Кодекс розробляється у відповідності до принципів сталого розвитку ЄС, Цілей сталого розвитку, Нового міського порядку денного з метою створення добре функціонуючого, сталого та рівноправного міського середовища через інструменти гнучкого землекористування, компактного та зв'язаного міського розвитку, партисипативного планування, багаторівневого управління та ефективної інституційної координації, узгодженої ієрархії просторових планів, ефективної вуличної мережі, екологічної та соціальної справедливості та сталого розвитку.

Розділ І. Засади просторового планування та забудови

Глава 1. Загальні положення

Стаття 1. Предмет регулювання та сфера дії Кодексу

Стаття 2. Визначення понять

Стаття 3. Державна та місцева політика в сфері просторового планування та забудови

Стаття 4. Законодавство про просторове планування та забудову територій**.**

Стаття 5. Загальні принципи просторового планування та забудови територій.

- Екологічність.
- Безбар'єрність.
- Соціальна рівність.
- Компактність розселень.
- Збереження культурної спадщини.
- Забезпечення критичною, соціальною, інженерною інфраструктурою поселень.
- Стала мобільність.
- Циркулярна економіка.

Глава 2. Життєвий цикл об'єкта будівництва і процедури

Стаття 1. Життєвий цикл будівництва

Глава 3. Суб'єкти публічно–будівельних відносин

Стаття 1. Суб'єкти публічно-будівельних відносин.

Стаття 2. Повноваження, права і обов'язки суб'єктів

Стаття 3. Юридичні особи публічного права

частина перша. Верховна Рада України

частина 2. Органи виконавчої влади, АР Крим

пункт 1. Орган державного та ринкового нагляду

пункт 2. Уповноважені органи містобудування та архітектури

пункт 3. уповноважені органи архітектурно-будівельного контролю

пункт 4. Головні архітектори

частина друга. Інші юридичні особи публічного права (зокрема, науково-дослідні установи)

частина третя. Органи місцевого самоврядування

частина четверта. Науково-дослідні інституції

частина п’ята. Саморегулівні організації в сфері просторового планування та забудови територій.

Стаття 4. Юридичні особи приватного права
частина перша. Інвестори
частина друга. Замовники
частина третя. Проєктувальники
частина четверта. Підрядники на будівельні роботи
частина п’ята. Страхові організації

Стаття 5. Громадські об’єднання та фізичні особи

Стаття 6. Інші суб’єкти
Частина перша. Архітектурно-містобудівні ради

Розділ II Просторове впорядкування / Право просторового впорядкування
Глава 4. Поняття і види просторового впорядкування (землевпорядкування)
Стаття 7. Поняття просторового впорядкування
Стаття 8. Документація з просторового впорядкування
Стаття 9. Доступ до професії відповідальних осіб, пов’язаних із розробленням документації з просторового впорядкування (землевпорядкування).
Стаття 10. Процедури

Розділ III Просторове планування
Глава 5. Зміст просторового плануванн
Стаття 11. Інструменти просторового планування
Стаття 12. Зв’язок документації з просторового планування із регіональним розвитком.
Стаття 13. Доступ до професії відповідальних осіб, пов’язаних із розробленням документації з просторового планування
Стаття 14. Процедури розроблення, прийняття, затвердження, внесення змін і доповнень актів планування.

Глава 6. Процедури просторового планування
Стаття 15. Розроблення, прийняття, затвердження, внесення змін, оновлення, коригування документації просторового планування на державному рівні.
частина перша. Органи державної влади — замовники документації з просторового планування на державному рівні.
частина друга. Замовлення документації просторового планування на державному рівні.
частина третя. Вихідні дані
частина четверта. Формування Технічного завдання
Частина п’ята. Формування публічних інтересів
частина шоста. Розроблення документації
частина сьома. Погодження документації
частина восьма. Експертиза
частина дев’ята. Участь громадськості
частина десята. Роль Архітектурно-містобудівних рад

частина одинадцята. Затвердження документації
частина дванадцята. Внесення змін, оновлення, коригування документації.
частина тринадцята. Моніторинг розроблення документації з просторового планування на державному рівні.

Стаття 16. Розроблення, прийняття, затвердження, внесення змін оновлення, коригування документації з просторового планування на регіональному рівні.
частина перша. Органи місцевої влади — замовники документації з просторового планування на регіональному рівні.
частина друга. Замовлення документації просторового планування на регіональному рівні.
частина третя. Вихідні дані
частина четверта. Формування Технічного завдання
частина п'ята. Формування публічних інтересів
частина шоста. Розроблення документації
частина сьома. Погодження документації
частина восьма. Експертиза
частина дев'ята. Участь громадськості
частина десята. Роль Архітектурно-містобудівних рад
частина одинадцята. Затвердження документації
частина дванадцята. Внесення змін, оновлення, коригування документації.
частина тринадцята. Моніторинг розроблення документації з просторового планування на регіональному рівні.

Стаття 17. Розроблення, прийняття, затвердження, внесення змін і доповнень документації просторового планування на місцевому рівні.
частина перша. Органи місцевого самоврядування — замовники документації з просторового планування на місцевому рівні.
частина друга. Замовлення документації просторового планування на місцевому рівні.
частина третя. Вихідні дані
частина четверта. Формування Технічного завдання
Частина п'ята. Формування публічних інтересів
частина шоста. Розроблення документації
частина сьома. Погодження документації
частина восьма. Експертиза
частина дев'ята. Участь громадськості
частина десята. Роль Архітектурно-містобудівних рад
частина одинадцята. Затвердження документації
частина дванадцята. Внесення змін, оновлення, коригування документації.
частина тринадцята. Моніторинг розроблення документації з просторового планування на місцевому рівні.

Стаття 18. Інші акти планування
частина перша. Галузеві схеми

Розділ IV. Ревіталізація урбанізованих територій та комплексна реконструкція житла.
Глава 7. Ревіталізація урбанізованих територій
Стаття 19. Сутність і поняття ревіталізації територій
Стаття 20. Суб'єкти та об'єкти ревіталізації територій.

Стаття 21. Процедури ревіталізації урбанізованих територій

Глава 8. Комплексна реконструкція застарілого житла

Стаття 22. Сутність і поняття комплексної реконструкція застарілого житла

Стаття 23. Суб'єкти та об'єкти комплексної реконструкції застарілого житла

Стаття 24. Процедури комплексної реконструкції застарілого житла

Розділ V. Будівельна нормотворчість

Глава 9. Нормативно–правне впорядкування відносин у публічно–будівельній галузі

Стаття 25. Законодавство України у публічно–будівельній галузі

Стаття 26. Технічне регулювання в сфері просторового планування та будівництва

Стаття 27. Нормативно–правові акти у публічно–будівельній галузі

частина перша. Акти у сфері просторового планування та забудови органів виконавчої влади

частина друга. Акти у сфері просторового планування та забудови органів місцевого самоврядування

пункт 1.. Правила забудови населеного пункту

…

Розділ VI. Науково-технічна діяльність в сфері просторового впорядкування (землевпорядкування)

Стаття 28. Землевпорядне проєктування.

Стаття 29. Особливості відведення земельних ділянок на урбанізованих територіях

Розділ VII. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб

Стаття 30. Процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб

Розділ VIII. Вишукувальна діяльність для будівництва

Стаття 31. Види інженерних вишукувань для будівництва.

Стаття 32. Процедури інженерних вишукувань

Розділ IX. Археологічний супровід та нагляд при просторовому плануванню та забудові

Стаття 33. Археологічний супровід при розробці документації з просторового планування та землевпорядкування.

Стаття 34. Археологічний супровід та нагляд при будівництві.

Стаття 35. Процедури.

Розділ X. Архітектурна діяльність

Глава 10 Організація архітектурної діяльності

Стаття 36. Суб'єкти архітектурної діяльності

Стаття 37. Саморегулівна організація в сфері архітектурної діяльності

Стаття 38. Доступ до професії виконавців робіт, пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури

Стаття 39. Архітектор-консультант

Стаття 40. Права та обов'язки суб'єктів архітектурної діяльності

Глава 11. Розроблення проєктної документації

Стаття 41. Права та обов'язки замовників та розробників проєктної документації

Стаття 42. Вимоги до проєктної документації: екологічні вимоги при проєктуванні (ОВД), вимоги щодо енергоефективності, вимоги до бербар'єрності об'єктів будівництва, інші вимоги.

Стаття 43.Види архітектурного проєктування

Стаття 44. Стадії архітектурного проєктування

Стаття 45. Склад та зміст проєктної документації.

Стаття 46. Вихідні дані для проєктування

Стаття 47. Процедури розроблення, коригування, погодження та затвердження проєктної документації

Стаття 48. Участь громадськості

Стаття 49. Відповідальність архітекторів

Стаття 50. Професійне страхування

Розділ XI. Наукова діяльність в сфері просторового планування та забудови території

Глава 12. Сутність і види наукової діяльності в сфері просторового планування та забудови територій.

Стаття 51. Законодавство щодо наукової діяльності у сфері просторового планування і забудови територій

Стаття 52. Особливості здійснення наукової діяльності у просторовому плануванні і будівництві

Розділ XII Науково-проєктна діяльність

Стаття 53. Поняття і види науково–проєктної діяльності

Стаття 54. Вихідні дані для розроблення науково-проєктної документації на реставрацію, консервацію, музеєфікацію, ревіталізацію, реваloризацію об'єктів культурної спадщини.

Стаття 55. Наукові дослідження

Стаття 56. Процедури розроблення науково-проєктної документації на реставрацію, консервацію, музеєфікацію, ревіталізацію, реваloризація об'єктів культурної спадщини

Розділ XIII. Будівництво

Глава 13. Науково-технічна діяльність в сфері виробництва будівельних матеріалів

Глава 14. Процедури у будівництві

Стаття 57. Будівництво та його види

Стаття 58. Екологічні вимоги

Стаття 59. Доступ до професії відповідальних виконавців.

Стаття 60. Інженер-консультант

Стаття 61. Дозвільні процедури в будівництві.

Стаття 62. Авторський нагляд при будівництві

Стаття 63. Технічний нагляд при будівництві

Стаття 64. Науковий супровід при будівництві

Розділ XIV. Будівельні матеріали і вироби

Стаття 65. Сертифікація будівельних матеріалів та виробів

Стаття 66. Ринковий нагляд

Глава 15 Державний архітектурно–будівельний контроль

Стаття 67. Поняття і зміст державного архітектурно–будівельного контролю

частина перша. Об’єкти, суб’єкти державного архітектурно–будівельного контролю

частина друга. Повноваження суб’єктів, заходи впливу.

Розділ XV. Реставрація об’єктів культурної спадщини

Стаття 68. Сутність і поняття реставрації об’єктів культурної спадщини

Стаття 69. Доступ до професії відповідальних виконавців.

Стаття 70. Реставратор-консультант.

Стаття 71. Процедури при реставраційній діяльності

Розділ XVI. Отримання сертифікату готовності об’єкта до експлуатації.

Стаття 72. Технічна інвентаризація

Стаття 73. Процедури при технічній інвентаризації

Стаття 74. Паспорт об’єкту нерухомості

Стаття 75. Сертифікат енергоефективності об’єкту

Розділ XVII. Використання і догляд за об'єктами нерухомості (експлуатація)

Глава 16. Експлуатація об'єктів нерухомості

Стаття 76. Поняття і види експлуатації об'єктів нерухомості

Стаття 77. Процедури при перепланування

Стаття 78. Процедури при поточному ремонті

Стаття 79. Процедури при капітальному ремонті

Стаття 80. Процедури при реконструкції

Стаття 81. Технічний огляд об’єкту нерухомості

Розділ XVIII. Демонтаж і утилізація об’єктів нерухомості

Глава. 17 Демонтаж і утилізація

Стаття 82. Процедури демонтажу і утілізації

Стаття 83. Управління будівельними відходами.

Розділ XIX. Благоустрій

Стаття 84. Діяльність з благоустрою.

Стаття 85. Об’єкти благоустрою.

Стаття 86. Проєктування об’єктів благоустрою. Процедури

Стаття 87. Будівництво комплексних об’єктів благоустрою. Процедури.

Розділ XX. Тимчасові споруди для ведення підприємницької діяльності

Стаття 88. Регулювання розміщення тимчасових споруд для ведення підприємницької діяльності

Розділ XXI Системи створення, обробки і зберігання даних

Глава 18. Загальні вимоги до цифрових систем

Стаття 89. Основні види та формати даних у просторовому плануванні та забудові територій

Стаття 90. Вимоги до систем обробки інформації

Стаття 91. Сфери застосування цифрових та інших даних (паперові, фото інші)

Стаття 92. Об’єкти і суб’єкти цифрових систем, їх ієрархія, права та обов’язки

Стаття 93. Основні вимоги до використання ГІС та BIM технологій, їх взаємодія. Вимоги до інтеграції з іншими інформаційними системами

Стаття 94. Кадастр, структура та основні вимоги

Глава 19. Застосування цифрових систем

Стаття 95. Особливості застосування ГІС у просторовому плануванні

Стаття 96. Особливості застосування BIM у забудові територій

Стаття 97. Єдина державна електронна система у сфері будівництва

Стаття 98. Вимоги до цифрових систем в плануванні та забудові територій

Стаття 99. Процедури використання цифрового простору

Стаття 100. Класифікатори та бази даних

Розділ XXII. Особливості землекористування, проєктування і будівництва певних об'єктів будівництва

Глава 19. Об'єкти будівництва Збройних сил України

Стаття 101. Особливості будівництва об'єктів Збройних сил України та об’єктів оборони та цивільного захисту.

Глава 20. Об’єкти критичної інфраструктури

Стаття 102. Особливості будівництва об'єктів критичної інфраструктури

Розділ XXIII. Цінове регулювання

Стаття 103. Законодавче забезпечення цінового регулювання у просторовому плануванні та забудові територій

Стаття 104. Об’єкти і суб’єкти цінового регулювання у будівництві

Стаття 105. Особливості формування цін, їх застосування у будівництві та контроль

Стаття 106. База ціноутворення та поправочні коефіцієнти

Стаття 107. Узгодження ціноутворення і бухгалтерського обліку

Стаття 108. Принципи індексації

Стаття 109. Застосування BIM для визначення ціноутворення життєвого циклу об’єкта нерухомості

Стаття 110. Системи цінового моніторингу і аудиту

Розділ XXIV. Нагляд у просторовому плануванні та будівництві

Глава 21. Державний архітектурно–будівельний нагляд

Глава 22. Моніторинг забудови територій.

Стаття 111. Поняття і зміст державного архітектурно–будівельного нагляду

Стаття 112. Об’єкти і суб’єкти державного архітектурно-будівельного нагляду

Стаття 113. Повноваження суб'єктів і заходи впливу.

Розділ XXV. Особливості страхування у сфері просторового планування та забудови територій

Стаття 111. Законодавче регулювання ринку страхових послуг

Стаття 115. Види страхових послуг у будівництві

Стаття 116. Об'єкти і суб'єкти страхування

Стаття 117. Особливості застосування міжнародного права у будівництві

Стаття 118. Сфера застосування страхування професійної відповідальності фахівців

Стаття 119. Наслідки відмови укладання договорів про страхування

Стаття 120. Вимоги до договорів перестрахування у будівництві

Розділ XXVI. Правовий захист та відповідальність держави

Глава 22. Моніторинг територій, збереження та відновлення

Стаття 121. Зміст і процедури відновлення.

Глава 23. Оскарження рішень у сфері просторового планування та забудови територій

Стаття 122. Врегулювання спорів за участі саморегулівних організацій

Стаття 123. Адміністративне оскарження

Стаття 124. Процедури примирення

Стаття 125. Медіація

Стаття 126.Оскарження до суду

Розділ XXVII. Цивільний захист

Стаття 127. Цивільний захист в просторовому плануванні

Стаття 128. Цивільний захист в проєктуванні і будівництві.

Розділ XXVIII. Відповідальність за правопорушення в сфері просторового планування та забудови територій.

Розділ XXIX. Застосування законодавства про просторове планування та забудову територій в особливий період

Розділ XXX. Прикінцеві і перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності з _____.

2. Внести зміни до таких законів України:

1) Закону України «Про архітектурну діяльність» (Відомості Верховної Ради України, 1999, № 31, ст. 246 із наступними змінами).

2) у Законі України «Про охорону археологічної спадщини» (Відомості Верховної Ради України, 2013 р., № 32, ст. 409 із наступними змінами);

4) у Законі України "Про Кабінет Міністрів України" ();

5) у Законі України "Про центральні органи виконавчої влади" ();

6) у Законі України «Про Раду міністрів Автономної Республіки Крим» ();

7) у Законі України "Про місцеві державні адміністрації" ();

8) у Законі України "Про військово-цивільні адміністрації" ();

9) у Законі України "Про місцеве самоврядування в Україні" ();

10) у Законі Укрхїни "Про охорону культурної спадщини"();

11) у Законі України “Про землеустрій”();

12) у Законі України “Про інвестиційну діяльність”();

13) у Законі України “Про національну інфраструктуру геопросторових даних”();

14) у Законі України “Про органи самоорганізації населення”();

15) у Законі України “Про авторське право та суміжні права”();

16) у Законі України “Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність”();

17) у Законі України “Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах”();

18) у Законі України “Про державний земельний кадастр”();

19) у Законі України “Про управління відходами”();

20) у Законі України “Про засади державної регіональної політики”();

21) Кодекс Цивільного захисту України ();

3. Кабінету Міністрів України:

1) протягом 12 місяців з дня опублікування цього Кодексу подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо приведення законодавчих актів України у відповідність із цим Законом;

2) протягом 18 місяців з дня опублікування цього Кодексу вжити заходів щодо прийняття та/або оновлення нормативних актів органів виконавчої влади, що випливає з цього Закону, забезпечивши набрання ними чинності одночасно з набранням чинності цим Законом.

4. Кабінету Міністрів України через 24 місяці з дня набрання чинності цим Законом поінформувати Верховну Раду України про стан виконання цього Кодексу.

Окремим законопроєктом подати

Проєкт Закону України “Про внесення змін до Закону “Про публічні закупівлі” про особливості здійснення публічних закупівель у просторовому плануванні і забудові територій”

***