

Містобудівний
кодекс України

Концепція містобудівного кодексу України



Ганна Бондар

Керівник Робочої групи з розробки Містобудівного кодексу України
Голова підкомітету з питань містобудування, благоустрою та земельних відносин в межах території забудови
Комітету з питань державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування
Верховної Ради України



Ми повертаємося в Європу

1802 рік

Пам'ятник
Магдебурзькому
праву в Києві



Принцип розробки Концепції — **bottom-up**



189

учасників

+



120

залучених
експертів

Фахівці (всі професії)

Бізнеси

ОМС

ЦОВВ

Громадські організації

НДУ різних комітетів, фракцій та груп

Концепція розроблена в рамках роботи Робочої групи, утвореної при Комітеті з питань державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку і містобудування Верховної Ради України рішенням Комітету від 26.04.2023 року.

Концепція розроблена у відповідності до вимог Закону України «Про правотворчу діяльність»

Концепція кодексу заснована на широких публічних консультаціях

42

засідання великої
робочої групи

34

засідання підгруп

≈30

додаткових консультацій в підгрупах
та індивідуальні з експертами

01

Створили Бібліотеку
кодексу: понад 400
сучасних джерел знань

03

Виявили проблематику і
запропонували рішення

02

Дослідили міжнародний
досвід разом із 11 провідними
експертами сфери

04

Опрацювали не тільки
просторове планування
і будівництво, а і суміжні сфери
та економічні механізми



Чому потрібна кодифікація містобудівного законодавства?

Виклик
повоєнної
відбудови

Вступ
до ЄС

Законодавча
інфляція,
правова невизначеність



Житлова криза,
спричинена війною

Зміна ролі ОМС
(децентралізація)

Фахівці
незадоволені,
штучні правові
конфлікти



Нові виклики в сфері
(цифровізація, потреба в нових
економічних інструментах)



Соціальна криза,
спричинена війною

Великий запит
на справедливе
будівництво,
суспільство
вимагає змін



Пошук нового суспільного договору

Як ми дбаємо про
наше довкілля і
культурну спадщину?

Пошук нового суспільного договору

Як ми дбаємо про наше
довкілля і культурну
спадщину?

Як ми плануємо
розвиток територій?

Пошук нового суспільного договору

Як ми дбаємо про наше
довкілля і культурну
спадщину?

Як ми плануємо
розвиток територій?

Що для нас означає
справедливе
будівництво?

Пошук нового суспільного договору

Як ми дбаємо про наше довкілля і культурну спадщину?

Як ми плануємо розвиток територій?

Що для нас означає справедливе будівництво?

Як ми всі беремо в цьому участь?

Містобудування нині в стані законодавчої інфляції

5 кодексів

61 закон

108 ДБН

23 ГБН

31 наказ
профільного
міністерства

60 постанов КМУ





Містобудівний
кодекс України

ЯК РОЗВИВАЛОСЯ МІСТОБУДІВНЕ ЗАКОНОДАВСТВО?

1991 – 2011

закон №1699-III



Головна мета

— баланс інтересів всіх учасників містобудівного процесу

Мешканці

Фахівці

Девелопери

Місьцеве
самоврядування

Державна влада



Головна мета

— баланс інтересів всіх учасників містобудівного процесу





Містобудівний
кодекс України

Головний акцент —
людиноцентричність!

Бережемо мешканців!



Що необхідно зробити?



Звершити децентралізацію
в сфері містобудування



Посилити участь громадськості



Підвищити роль фахівців



Захистити інвестиції
мешканців і бізнесів



Запровадити справедливі
процедури для бізнесу і громадян

На що спираємося?



Європейська хартія регіонального/
просторового планування



Кращі європейські та
американські практики



Ляйпцизька хартія сталого
розвитку міст



Європейська хартія
місцевого самоврядування



Нова програма розвитку міст

Концепція Містобудівного кодексу —

це комплексний системний перегляд норм права, які регулюють сферу містобудування та суміжні сфери, які впливають на неї, а також економічні механізми



Концепція Містобудівного кодексу —

це комплексний системний перегляд норм права, які регулюють сферу містобудування та суміжні сфери, які впливають на неї, а також економічні механізми



**Це — кодекс-реформа, якої
потребують українці**



Концепція містить пропозиції з врегулювання проблемних питань, виявлених Робочою групою, **у сферах:**

просторове планування

проектування

будівництво

благоустрій

ліквідація об'єктів нерухомості

вишукувальна діяльність

наука

землеустрій на урбанізованих територіях

реставрація

освіта

експлуатація

пам'яткоохоронна діяльність

археологія

екологія

ціноутворення

професійна атестація

житлове будівництво

компенсаторне забезпечення

публічні закупівлі

фінансування

транспорт

цивільний захист

Концепція містить пропозиції з врегулювання проблемних питань, виявлених Робочою групою, у сферах:

просторове планування

проєктування

будівництво

благоустрій

ліквідація об'єктів нерухомості

вишукувальна діяльність

наука

землеустрій на урбанізованих територіях

експлуатація

пам'яткоохоронні

ія

ціноутворення

професійна атестація

компенсаторне забезпечення

пу

транспорт

цивільний захист



**Цифровізація пронизує
всі ці напрямки реформ**

ЕКОНОМІЧНІ ЗАСОБИ РЕГУЛЮВАННЯ

Авторське право

Публічні закупівлі

Профатестація

Фінансування

Страхування

Цінове регулювання

Компенсаторні
механізми

Цифровізація

БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО

Просторове планування та
впорядкування території

Життєвий цикл
об'єкту нерухомості

Проектування

Будівництво

Експлуатація

Ліквідація

ДОПІЧНІ СФЕРИ

РЕГІОНАЛЬНИЙ РОЗВИТОК

СОЦІАЛЬНА І ГУМАНІТАРНА
СФЕРИ

ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ

ЕКОЛОГІЯ

ЕНЕРГЕТИЧНА
ЕФЕКТИВНІСТЬ

ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО

ЗБЕРЕЖЕННЯ КУЛЬТУРНОЇ
СПАДЩИНИ

АРХЕОЛОГІЯ

БЛАГОУСТРІЙ

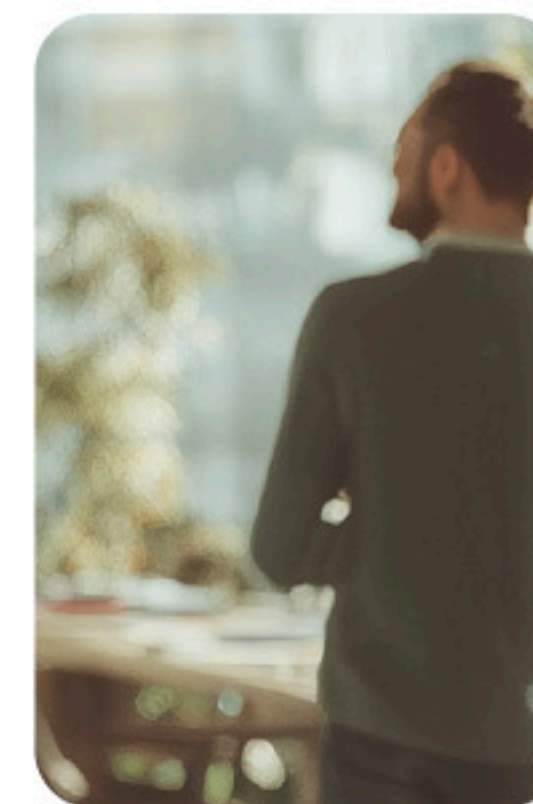
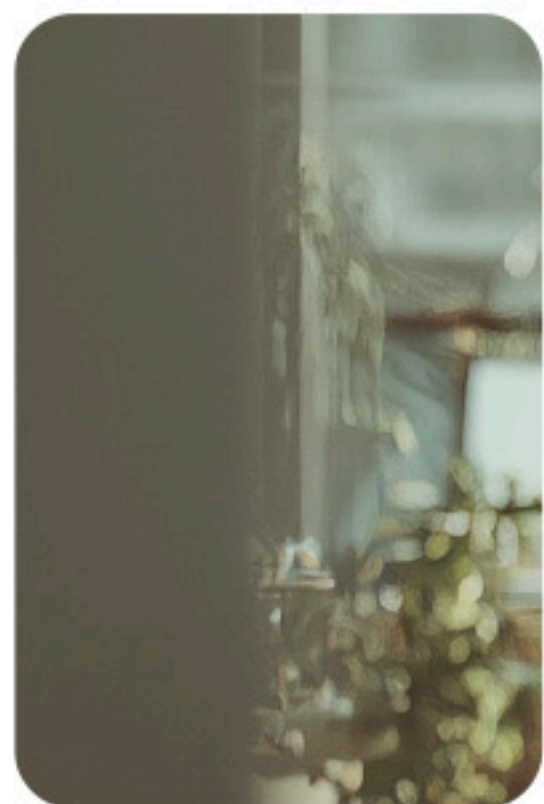
ТРАНСПОРТ

ОСВІТА І НАУКА

ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Держнагляд

ОСНОВНІ НАПРЯМКИ РЕФОРМ



ДЕРЖАВНА І МІСЦЕВА ПОЛІТИКА

Визначення основних принципів містобудівної діяльності



Підкреслення унікальності і розмаїття міст, сіл і селищ



Зв'язок містобудівної документації зі стратегічними документами



ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТРИРІВНЕВОГО ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ

Державний

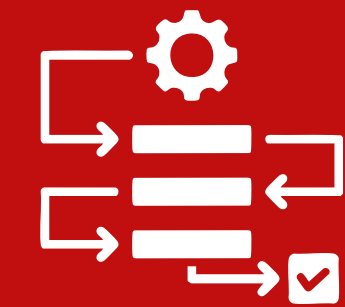
Генеральна схема планування території України, схеми окремих частин території України

Регіональний

Схеми планування областей

Місцевий

Комплексні плани розвитку території територіальної громади, генеральні плани населених пунктів, детальний план території, правила забудови населених пунктів



Якісні демократичні
і фахові процедури



Підсилення участі
громадськості у процедурах
просторового планування



Зв'язок із стратегічними
документами
регіонального розвитку

НА УКРАЇНУ СУНЕ ВЕЛИКА ХВИЛЯ ПРОСПОРОВОГО ХАОСУ

Плани населених пунктів не неактуальні

Відсутні плани громад

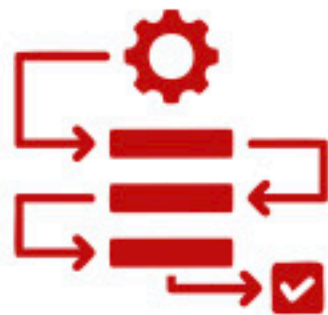
Відсутній архітектурно-будівельний контроль під час війни

Законодавство встановлює численні випадки для одноосібних рішень щодо розміщення певних об'єктів без врахування (або всупереч) вимогам містобудівної документації

РІШЕННЯ ДЛЯ МІСЦЕВОГО РІВНЯ

ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ

Забезпечення демократичних і фахових процедур при прийнятті рішень щодо розміщення об'єктів будівництва



Запровадження спрощеної містобудівної документації на період війни + три роки



Розробка перехідного періоду



Механізм врахування державних інтересів



Перехід до деталізованих комплексних планів після війни



Розв'язання багаторівневої проблеми відсутності комплексних планів



Посилення участі громадськості, введення ОСН у планувальну процедуру



РІШЕННЯ ДЛЯ МІСЦЕВОГО РІВНЯ

ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ

ДЛЯ ВТІЛЕННЯ РІШЕНЬ НЕОБХІДНО



Екологічний каркас
території та культурна
спадщина —
першочергова
розробка для
визначення обмежень



Гнучкість у
відповідності до
потреб громади

ЗЕМЛЕУСТРІЙ. РІШЕННЯ

01 Функціональне призначення територій — в пріоритеті, на його основі здійснюються рішення щодо визначення цільового призначення територій

02 Імплементация Ґрунтової директиви ЄС

03 Синхронізація Містобудівного, Земельного кадастру та реєстру нерухомості

04 Обов'язкова земельна складова у документації, яка наближена до будівництва, зокрема, у детальних планах територій

05 Всі процедури визначені відповідно до Закону України про адміністративну процедуру (ЗАП)

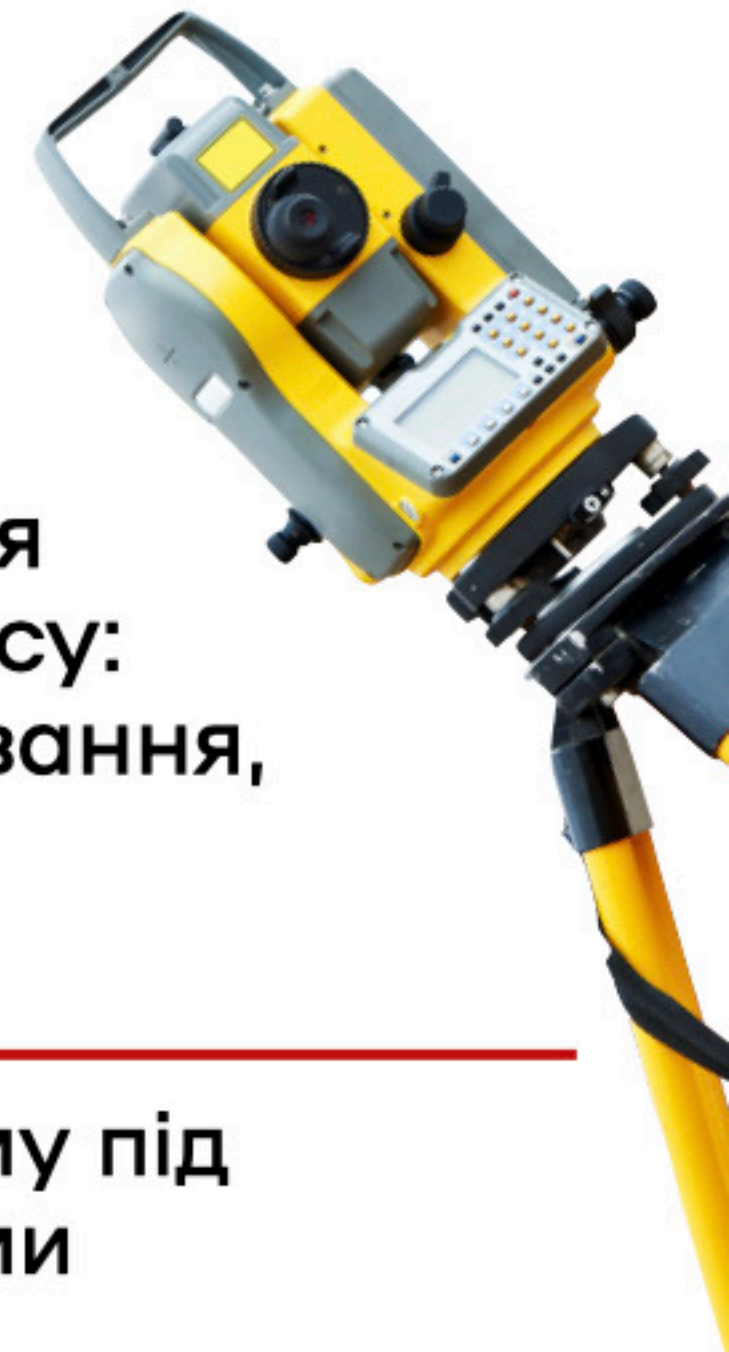
06 Громадське обговорення для територій публічного інтересу: земель загального користування, охоронних зон, історичних територій

07 Визначення правового режиму під існуючими багатоквартирними житловими будинками

08 Вирівнювання прав містопланувальника і землевпорядника

09 Резервування земель під суспільні потреби

10 Введення механізму Land Capture Value та компенсаторних механізмів



ВИШУКУВАЛЬНА ДІЯЛЬНІСТЬ. РІШЕННЯ

Ввести види, основні положення і вимоги до проведення інженерних вишукувань у містобудівне законодавство



Визначення адміністративних процедур для інженерних вишукувань при будівництві



Врегулювання питань авторського права відповідно до вимог ЗУ Про авторське право і суміжні права



Забезпечити можливість органам місцевого самоврядування користуватися топографічними матеріалами на території відповідної громади в цілях просторового планування і прогнозування розвитку територій



Привести у відповідність до ЗУ Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність перелік відповідальних осіб за здійснення контрольних геодезичних зніманих



ВИХІДНІ ДАНІ НА ПРОЄКТУВАННЯ

Містобудівні умови та обмеження (МУО)

**Зняття корупційних ризиків.
МУО стає різновидом публічної інформації**

Встановити джерелами МУО всі види містобудівної, земельпорядної, 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)

Встановити алгоритм формування МУО для випадків наявної та відсутньої містобудівної документації, визначити терміни «висотність будівель та споруд», «щільність забудови»

ПРОЄКТУВАННЯ. РІШЕННЯ



ВИХІДНІ ДАНІ НА ПРОЄКТУВАННЯ

ПРОЄКТУВАННЯ. РІШЕННЯ

ТЕХНІЧНІ УМОВИ

♦ Встановити єдину процедуру видачі всіх ТУ через ЄДЕССБ

- ♦ Ввести категорії ТУ залежно від класу наслідків об'єкта
- ♦ Запровадити спрощений режим для малих об'єктів
- ♦ Встановити обов'язковий зміст ТУ
- ♦ Запровадити уніфіковані тарифи на приєднання за європейським зразком
- ♦ Врахувати вимоги до енергоефективності та відновлюваних джерел енергії

ЗАВДАННЯ НА ПРОЄКТУВАННЯ

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

РЕСТАВРАЦІЙНЕ ЗАВДАННЯ

Ввести реставраційне завдання в законодавче поле як вихідні дані для розробки науково-проектної документації на реставрацію об'єктів культурної спадщини



УПОВНОВАЖЕНОГО ОРГАНУ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

01 Розробити ієрархію прийняття рішень: встановити ієрархію формування умов забудови при відсутності документації просторового планування на місцевому рівні

03 Включити в процедуру видачі мотивованих висновків архітектурно-містобудівні ради

05 Застосувати польський і німецький досвід: видача містобудівних обмежень в межах щільності оточуючої забудови

02 Пріоритетним має бути обов'язкове врахування наявної містобудівної документації всіх рівнів

04 Сформулювати чіткий перелік документів для отримання мотивованого висновку

ЗДІЙСНЕННЯ ПРОЄКТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

ПРОЄКТУВАННЯ. РІШЕННЯ

- 
- 
- 01 Усунути термінологічні проблеми: "проєкт", "проєктна документація", "проєкт твору архітектури" тощо
 - 02 Ввести поняття "стадії проєктування" на рівні закону
 - 03 Надати чітке визначення поняттям: "проєктна документація на будівництво", "проєктування", тощо
 - 04 Встановити стадії проєктування за аналогією з розвиненими країнами світу
 - 05 Встановити право на консультації з органами влади, громадськістю на ранньому етапі

- 06 Врегулювати види архітектурного проєктування: варіантне, індивідуальне, конкурсне, концептуальне, серійне, типове, експериментальне

07 Встановити публічні та відкриті процедури перевірки проєктної документації на відповідність вихідним даним

08 Встановити вимогу обов'язкового оприлюднення намірів забудови до отримання дозволу

09 Встановити випадки і процедури обов'язкового громадського обговорення окремих визначних об'єктів будівництва



ЕКСПЕРТИЗА ТА КОНТРОЛЬ

Визначити права, обов'язки та відповідальність кожного учасника процесу

Надати визначення "головного архітектора проєкту" та "головного інженера проєкту", розмежувати їхні повноваження

Встановити:

- ♦ Критерії для експертних організацій
- ♦ Порядок позбавлення сертифікатів недоброчесних експертів
- ♦ Процедуру перехресної перевірки якості експертних звітів

КОНКУРСНЕ ПРОЄКТУВАННЯ

- ♦ Закріпити термінологію відповідно до світових стандартів: "конкурси з проєктування"
- ♦ Включити принципи проведення конкурсів
- ♦ Врегулювати стадію конкурсного проєктування

♦ **Визначити "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

01 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

03 Впровадити обов'язок замовника надати проєкт на перевірку вихідних даних до затвердження

05 Встановити процедуру погодження органами охорони культурної спадщини та вичерпний перелік документів для надання адміністративної послуги

07 Ввести прецедентний метод та публічний розбір та оприлюднення голосування, елементи інституту репутації

ПРОЄКТУВАННЯ. РІШЕННЯ

02 Впровадити консультації на різних етапах проєктування та будівництва

04 Чітко визначити поняття «містобудівні, архітектурні, ландшафтні перетворення»

06 Визначити критерії погодження, роль та відповідальність консультативних рад

01 Встановити чіткі критерії затвердження проєктної документації

02 Класифікувати зміни за ступенем впливу: критичні, значні, незначні

03 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



СТРАХОВИЙ ФОНД ПРОЄКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

- ✦ **Предбачити створення страхового фонду проєктної документації для об'єктів СС2-СС3**
- ✦ Визначити порядок закладення проєктної документації до страхового фонду через ЄДЕССБ

БУДІВЕЛЬНИЙ ПАСПОРТ

Покращити якість індивідуального житла

- 01 Запровадити архітектурні конкурси на кращі проекти садибного житла
- 02 Обмежити будівництво за будівельним паспортом об'єктами до 180 кв.м
- 03 Запровадити вимоги "зеленого" будівництва
- 04 Запровадити систему комплексного підходу до архітектури та дизайн коду території

ПРОЄКТУВАННЯ. РІШЕННЯ



- 01 Визначити та розмежувати правовий статус усіх ключових учасників будівельних відносин - замовник", "забудовник", "девелопер", "інвестор"
- 02 Розподілити відповідальність між ними, закріпити чіткий механізм передачі функцій замовника
- 03 Закріпити девелоперський договір як окремий вид правочину в Цивільному кодексі або Кодексі просторового планування і забудови територій
- 04 Закріпити його істотні умови, предмет, права та обов'язки сторін, механізм розподілу відповідальності між замовником та девелопером перед третіми особами
- 05 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 CC1 та CC2



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)



ФІНАНСУВАННЯ

- ♦ Перейти від моделі прямого фінансування забудовника до більш безпечних механізмів, що захищають інвесторів
- ♦ Найбільш ефективним рішенням є впровадження обов'язкових ескроу-рахунків (рахунків умовного зберігання), а також страхування об'єктів нерухомості

ПІДГОТОВЧІ РОБОТИ

- ♦ Розробити деталізований перелік підготовчих робіт з чіткими критеріями їх ідентифікації, що мінімізує ризики для забудовників при виборі дозвільної процедури
- ♦ Закріпити обов'язок забудовника завчасно інформувати громадськість про плановані підготовчі роботи та заходи з мінімізації впливу на довкілля



ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

01 Підвищити статус та відповідальність інженерів технагляду, забезпечивши їхню незалежність

02 Надати проєктувальникам (авторський нагляд) реальні важелі впливу, включаючи право вимагати зупинки робіт

03 Запровадити інститут незалежного аудиту якості для складних об'єктів

04 Ввести обов'язкове страхування професійної відповідальності для всіх сертифікованих учасників. Цифровізувати журнали нагляду в ЄДЕССБ



БУДІВНИЦТВО. РІШЕННЯ

05 Посилити ринковий нагляд за будпродукцією

06 Створити в ЄДЕССБ реєстр сертифікованої продукції

07 Модернізувати систему профосвіти з обов'язковим впровадженням дуальної освіти

08 Запровадити систему безперервного профрозвитку та регулярної сертифікації інженерно-технічних працівників



ВИКОНАВЧА ДОКУМЕНТАЦІЯ

- ♦ Законодавчо закріпити диференційований підхід до складу виконавчої документації в залежності від класу наслідків.
- ♦ Продовжувати інтеграцію BIM у правове поле.
- ♦ Розробити чіткий регламент використання фото та відео як доказів

АВТОРСЬКИЙ НАГЛЯД

- ♦ Розширити та посилити повноваження суб'єктів авторського нагляду, передбачити право ГАПу/ГІПу видавати обов'язковий до негайного виконання припис про зупинення будівельно-монтажних робіт
- ♦ Переглянути методику розрахунку вартості авторського нагляду
- ♦ Зробити ведення журналу авторського нагляду в ЄДЕССБ обов'язковим для всіх об'єктів
- ♦ У рамках розробки Кодексу створити чітку "матрицю відповідальності", яка б детально, розмежовувала зони контролю та відповідальності авторського нагляду, технічного нагляду, підрядника та замовника

- 01 Забезпечити незалежність інженера технічного нагляду
- 02 Надати інженеру технагляду право видавати в ЄДЕССБ припис про негайне зупинення робіт
- 03 Законодавчо встановити жорстку відповідальність (значні штрафи) для підрядників за ігнорування припису інженера технагляду
- 04 Затвердити на рівні КМУ обов'язкову методику розрахунку мінімальної вартості послуг технічного нагляду
- 05 Зробити обов'язковою умовою для здійснення діяльності наявність договору страхування професійної відповідальності





ДОЗВІЛЬНІ ПРОЦЕДУРИ

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

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

ДЕРЖАВНИЙ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ КОНТРОЛЬ

ДОЗВІЛЬНІ ПРОЦЕДУРИ

01 Переглянути перелік документів для отримання дозволу, максимально використовуючи дані з держреєстрів через ЄДЕССБ

02 Імплементувати положення Закону України «Про адміністративну процедуру» до процедур у містобудуванні

03 Впровадити механізми консультування та допомоги, сформулювати вичерпний та однозначний перелік підстав для відмови у видачі дозволу/реєстрації повідомлення, щоб унеможливити суб'єктивне трактування

04 Оприлюднювати всі рішення та обґрунтування в ЄДЕССБ для громадського контролю. Встановити чіткі механізми персональної відповідальності посадових осіб ДАБК за неправомірні дії або бездіяльність

БУДІВНИЦТВО. РІШЕННЯ

05 Здійснити заходи з максимальної цифровізації та інтелектуалізації ЄДЕССБ

06 Перейти від тотального контролю до ризик-орієнтованого підходу, фокусуючись на об'єктах підвищеного ризику (СС3 та складні СС2)

07 Стандартизувати процедури розгляду документів в усіх органах ДАБК через методичні рекомендації, навчання та контроль з боку ДАБК

08 Чітке визначення відповідальності всіх учасників; забезпечення ефективного механізму оскарження

09 Забезпечення спрощеної процедури для встановлення елементів безбар'єрного доступу до будівель та споруд

ДЕРЖАВНИЙ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ КОНТРОЛЬ

БУДІВНИЦТВО. РІШЕННЯ

КОНТРОЛЬ НА БУДІВНИЦТВІ

Провести реформу кадрової політики, орієнтуючись на професійну складову



Розглянути можливість закріплення у законодавстві мінімальних розмірів оплати праці головних інспекторів, конкурентний з приватним сектором



Запровадити регресну відповідальність держави до інспектора



Обов'язковий конкурсний відбір на посади головних інспекторів



Диверсифікувати джерела фінансування



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

- 01 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
- 02 Розширити повноваження та відповідальність саморегулівних організацій (СРО), що об'єднують сертифікованих фахівців. Наділити їх повноваженнями проводити обов'язковий вибірковий аудит технічних паспортів, виготовлених їхніми членами
- 03 Внести зміни до законодавства, встановивши пряму персональну відповідальність фахівця з технічної інвентаризації за достовірність даних у технічному паспорті
- 04 Створити реєстр технічної інвентаризації

БУДІВНИЦТВО. РІШЕННЯ



ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ

- 01 Встановити чіткі підстави та критерії відмови у видачі сертифіката готовності споруди до експлуатації
- 02 Ліквідувати правову невизначеність
- 03 Перехід до системи персоналізованої відповідальності в цифровому форматі



БУДІВНИЦТВО. РІШЕННЯ

- 04 Забезпечити повну інтероперабельність та юридичну синхронізацію ЄДЕССБ, Державного реєстру речових прав та інших електронних реєстрів та баз даних
- 05 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
- 06 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"

ТЕХНІЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- 01 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
- 02 Запровадити обов'язкову державну атестацію для базових організацій
- 03 Встановити єдиний Порядок погодження відхилення від будівельних норм
- 04 Вказати, що при зміні (заміні) нормативного акту (будівельних норм), яке відбулося після надання права на виконання будівельних робіт або початку планувальної процедури коригування містобудівної, проектної документації на будівництво, науково-проектної документації на реставрацію об'єкту культурної спадщини не вимагається

БУДІВНИЦТВО. РІШЕННЯ



РЕСТАВРАЦІЯ. РІШЕННЯ

Законодавчо визначити поняття «предмет охорони об'єкта культурної спадщини»



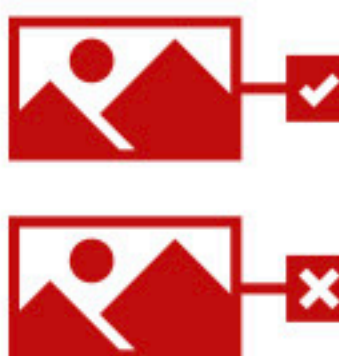
Запровадити обов'язкове дотримання принципу реверсивності всіх реставраційних втручань з можливістю їх скасування без шкоди для автентичності пам'ятки



Розробити на рівні КМУ Порядок розроблення, погодження, затвердження і внесення змін до науково-проектної документації з реставрації об'єктів культурної спадщини



Уточнити поняття «автентичність»



Визначити пріоритетні процедури відбору розробників науково-проектної документації у відповідності до вимог Євродирективи з державних закупівель (використання нецінових критеріїв)



Створити національний центр випробувань реставраційних матеріалів при УкрНДІпроектреставрація



Встановити обов'язкову участь наукового керівника у проектах реставрації пам'яток національного значення та складних об'єктів місцевого значення, а також розробити кваліфікаційні вимоги до наукового керівника



ЕКСПЛУАТАЦІЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД. РІШЕННЯ

01 Запровадження обов'язкового періодичного технічного огляду для всіх будівель

02 Створення Єдиного державного електронного реєстру технічного стану будівель та споруд

03 Чітке визначення відповідальності та створення механізму примусу

04 Посилення вимог до кваліфікації та відповідальності експертів

05 Створення уніфікованого та юридично зобов'язуючого класифікатора будівельних та ремонтних робіт

06 Впровадження "повідомного принципу" для безпечних перепланувань та посилення відповідальності за небезпечні

07 Запровадження обов'язкових цільових фондів капітального ремонту для всіх будівель

08 Стимулювання розробки та впровадження "Типових проєктів капітального ремонту"

09 Перетворення енергетичного сертифіката на дієвий ринковий інструмент

10 Розробка та впровадження національної системи екологічної сертифікації

11 Створення економічних стимулів для "зеленого" будівництва та реконструкції

ЕКОЛОГІЯ. РІШЕННЯ

Встановити екологічні вимоги до містобудівних рішень.

Планування та забудова територій мають враховувати довгострокові екологічні наслідки, включно з:

- ♦ забезпеченням енергоефективності будівель
- ♦ впровадженям відновлюваних джерел енергії
- ♦ оптимізацією використання земельних та природних ресурсів

У процесі планування нових районів або реконструкції існуючих необхідно забезпечити:

- ♦ збереження зелених зон та їх розширення
- ♦ включення у проекти 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 проекті повинні бути передбачені заходи зі збереження біорізноманіття

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 ПРОЗОРИСТЬ

- ✦ 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 проектами, 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.

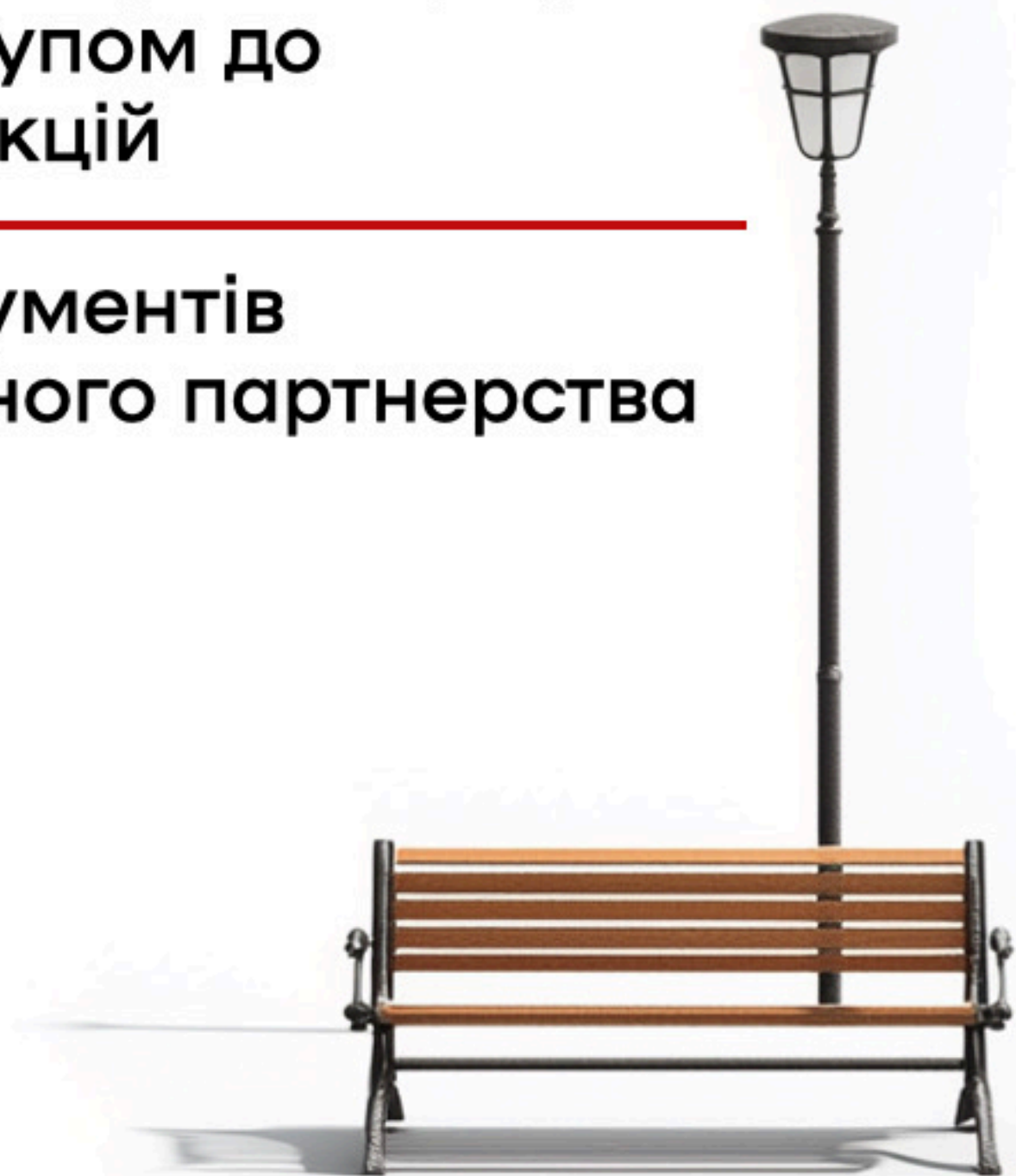


ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЕКОЛОГІЧНИХ ВИМОГ

- 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

БЛАГОУСТРІЙ. РІШЕННЯ

- 01 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
- 02 Визначити стандартні елементи зеленого каркасу (біологічно активні зони (БАЗ), озеленені канали, дощові сади) як обов'язковий компонент містобудівної документації
- 03 Надати місцевим радам право затверджувати дизайн-коди й паспорти вулиць
- 04 Визначити у містобудівній документації окремі зони з жорсткими вимогами до благоустрою для історичних і рекреаційних територій
- 05 Створити єдину електронну систему моніторингу благоустрою з публічним доступом до результатів інспекцій
- 06 Посилення інструментів приватно-публічного партнерства



ПАМ'ЯТКООХОРОННА ДІЯЛЬНІСТЬ. РІШЕННЯ

01 Визначити справжнє поняття "цінна історична забудова". Надати повноваження органам місцевого самоврядування самостійно формувати та затверджувати переліки цінної історичної забудови за участі органів охорони культурної спадщини та громадськості

02 Забезпечити інтероперабельність між Державним реєстром об'єктів культурної спадщини, містобудівним кадастром, Державним земельним кадастром, державними реєстрами

03 Встановити єдину систему виявлення об'єктів культурної спадщини з розподілом повноважень між центральними та місцевими органами охорони культурної спадщини відповідно до категорії об'єктів

04 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

05 Визначити ІАОП як вихідні дані для розроблення містобудівної документації

06 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

07 Створити національну систему сертифікації архітекторів, інженерів та реставраторів для роботи з об'єктами культурної спадщини

ПАМ'ЯТКООХОРОННА ДІЯЛЬНІСТЬ. РІШЕННЯ

Посилити адміністративну відповідальність за порушення режимів охорони культурної спадщини, орієнтуючись на проєкт КУПАП

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 систему компенсаційних виплат власникам пам'яток за додаткові витрати на їх утримання відповідно до охоронних договорів

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

Розробити комплексну програму податкових стимулів для приватних інвесторів

Розробити та затвердити Національний план адаптації українського законодавства до директив ЄС у сфері культурної спадщини

АРХЕОЛОГІЯ. РІШЕННЯ

- 01 Визначити археологічну спадщину як невід'ємну складову просторового планування та містобудівної діяльності
- 02 Встановити обов'язковість урахування археологічних даних на всіх етапах містобудівного планування і проектування з дотриманням принципів прозорості та участі громадськості
- 03 Створити інтегровану систему управління археологічною спадщиною в контексті містобудівної діяльності з забезпеченням балансу інтересів усіх сторін
- 04 Інтегрувати археологічну діяльність у містобудівні процедури на етапі вишукувань перед проектуванням



ОСВІТА. РІШЕННЯ

Законодавчо закріпити вимогу обов'язкової вищої освіти за відповідною спеціальністю для сертифікації фахівців у містобудівній діяльності, що мають вплив на публічний інтерес



Визначити кваліфікаційні вимоги до посадових осіб, що приймають містобудівні рішення, щодо наявності освіти чи професійної підготовки у сфері



Визначити перелік спеціальностей, які є необхідними для доступу до певних напрямів діяльності



Залучити професійну спільноту до розробки освітніх програм, стандартів і механізмів сертифікації з урахуванням міжнародних рамок



Встановити вимоги щодо періодичного підвищення кваліфікації або професійного оновлення знань для осіб, сертифікованих у галузі містобудування



Визначити алгоритми встановлення обсягу державного замовлення на підготовку фахівців з архітектури та будівництва в залежності від реальних потреб



НАУКА. РІШЕННЯ

- 01 Включення в законодавство положень про наукову діяльність у сфері просторового планування, проектування, архітектури та будівництва
- 02 Встановлення правового статусу галузевої науки, у тому числі у форматі громадських або автономних організацій науково-технічної підтримки містобудівної діяльності
- 03 Передбачення обов'язків та інструментів координації через інституційні механізми закріплення обов'язковості залучення наукової експертизи при формуванні державних містобудівних політик та регіональних стратегій
- 04 Визначення форм і процедур інституціоналізації партнерства науки, проєктантів, архітекторів і державних органів
- 05 Розмежування між поняттями «наукові дослідження» та «науково-технічне забезпечення»



Надання Кабінету Міністрів України 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

ПРОФАТЕСТАЦІЯ. РІШЕННЯ



- 01 Удосконалити процедури професійної атестації: забезпечити подальшу цифровізацію усіх процедур професійної атестації
- 02 Має здійснюватися не тільки перевірка знань, а й підтвердження досвіду – кількості та якості виконаних робіт і прийнятих інженерних рішень
- 03 Залучати саморегулівні організації, інші добровільні об'єднання у сфері містобудування та будівництва до розроблення освітніх програм, а провідних науковців – до підготовки професійних стандартів
- 04 Законодавчо визначити вимоги до програм підвищення кваліфікації та її проведення досвідченими фахівцями-практиками

- 05 Запровадити механізми взаємного визнання кваліфікацій з країнами ЄС
- 06 Формування єдиних підходів до розвитку саморегулювання в Україні
- 07 Удосконалення процедури набуття повноважень СРО
- 08 Посилення механізмів персональної та корпоративної відповідальності
- 09 Ліквідація невизначеності щодо поширення механізмів регулювання, контролю і відповідальності СРО на осіб, які не є її членами, в частині делегованих повноважень



ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО. РІШЕННЯ

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

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

Запровадити вимогу обов'язкової інвентаризації житлового фонду як частини вихідних даних для розробки містобудівної документації, а також розробити єдину методику оцінки житлових потреб

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

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

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

Визначити реалістичний правовий режим земельної ділянки під існуючим багатоквартирним будинком

ЦІНОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ. РІШЕННЯ

01 Забезпечити узгодження ціноутворення у будівництві з існуючим законодавством у сфері бухгалтерського обліку

02 Перехід до динамічної індексації в реальному часі з автоматичним оновленням цін і норм

03 Запровадження автоматичного моніторингу ринку, застосування індексно-прив'язаних моделей вартості у договорах

04 Інтеграція BIM у процес кошторисного ціноутворення + відкриті API для перевірки і зіставлення вартості

05 Створення Єдиної бази цін, передбачити її поетапне введення

06 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

07 Необхідна ревізія термінології у сфері цінового регулювання

СТРАХУВАННЯ У БУДІВНИЦТВІ. РІШЕННЯ

Визначити 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-проектувальників, фахівців технічного нагляду, експертів у будівництві

Визначити в законодавстві можливість (або обов'язковість для певних випадків) застосування страхування поруки

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), його інтеграція з ЄДЕССБ, ProZorro, Є-data та іншими

ПУБЛІЧНІ ЗАКУПІВЛІ. РІШЕННЯ



Закупівлі у сфері просторового планування, проектування, 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 проектування 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

КОМПЕНСАТОРНЕ РЕГУЛЮВАННЯ. РІШЕННЯ

Розробка положень
Кодексу в частині
компенсаторного
регулювання
потребує

Комплексне узагальнення чинної практики
у різних галузях права

Уніфікація підходів до визначення підстав,
форм і механізмів компенсацій

Нормативне 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

ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ. РІШЕННЯ

- 01 Розробити механізми подолання проблеми фрагментарності та нестабільності бюджетного планування та фінансування
- 02 Запровадити обов'язкову прив'язку капітальних видатків до узгоджених містобудівних програм та проєктів
- 03 Переглянути наявну нормативну базу та її обмеження (закон про ППП) для врахування специфіки просторового планування та забудови територій
- 04 Проаналізувати особливості фінансування ППП-проєктів у будівництві об'єктів інфраструктури; доцільно передбачити створення цільових фондів органів місцевого самоврядування для коштів, що надходять при застосуванні компенсаторних механізмів, власних коштів місцевих бюджетів за певними цільовими програмами тощо
- 05 Необхідно чітко визначити роль місцевої влади у залученні інвесторів через відкриті конкурси
- 06 Забезпечити контроль і аудит фінансування містобудівної діяльності
- 07 Створити систему вирішення проблем, пов'язаних з банкрутством девелоперів, відмовою від зобов'язань
- 08 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)
- 09 Створити доступну систему для відстеження руху коштів по проєктах просторового планування та забудови територій на основі впровадження цифрової платформи фінансового моніторингу (є-ФінБуд)
- 10 Створити спеціальні механізми для особливих територій
- 11 Чітко визначити відповідальність за порушення фінансової дисципліни (недотримання зобов'язань щодо обсягів, строків, порядку фінансування тощо)

АВТОРСЬКЕ ПРАВО В СФЕРІ АРХІТЕКТУРИ. РІШЕННЯ

- 01 Чітко визначити комплекс майнових та немайнових прав авторів творів архітектури
- 02 Виділення правових норм стосовно творів архітектури у самостійний цивільно-правовий субінститут – субінститут авторського права на твори архітектури
- 03 Урахувати особливості регулювання питання передачі прав на використання архітектурних рішень проєктної документації, як об'єкту авторських прав
- 04 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
- 05 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

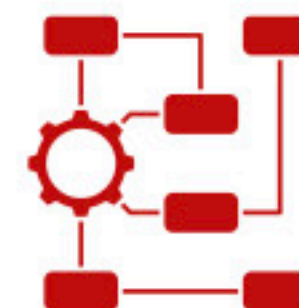


ТРАНСПОРТ. РІШЕННЯ

Закріпити перелік базових принципів транспортної політики, обов'язкових до врахування під час розроблення державної, регіональної та місцевої містобудівної документації



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



Включити положення, що регламентують інституційну взаємодію між транспортними та містобудівними структурами на всіх рівнях



Передбачити впровадження єдиної класифікації транспорту та транспортної інфраструктури, яка дозволить системно включати транспортний компонент у планувальні документи на державному, регіональному та місцевому рівнях



Комп'ютерна транспортна модель є обов'язковою складовою документації місцевого рівня, а план сталої мобільності — визнаним видом стратегічної документації



У містобудівній документації 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



ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ. РІШЕННЯ

Встановити чітку та прозору процедуру видачі ДСНС (її територіальними органами) інформації (вихідних даних) з цивільного захисту

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

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

Впровадити радикальну оптимізацію та диференціацію процедур — поглибити диференціацію обсягів впровадження вимог ІТЗ ЦЗ залежно від класу наслідків, функціонального призначення та виду будівництва

ЦИФРОВІЗАЦІЯ. РІШЕННЯ

- 01 Сформувати єдину логічну архітектуру цифрових рішень у сфері містобудування, що поєднуватиме ГІС, BIM, кадастрову та дозвільну інформацію
- 02 Архітектура має враховувати принцип модульності, інтероперабельності та поступової інтеграції існуючих систем
- 03 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

- 04 Створити єдиний національний класифікатор — прийняти нормативно-правовий акт про класифікатор будівельних об'єктів, робіт, матеріалів і ресурсів на основі міжнародного досвіду (наприклад, CCI, IFC)

- 05 Закріпити дворівневу модель цифрової взаємодії, коли громади формують первинні дані та працюють у власних системах, а державна платформа забезпечує накопичення, архівацію і доступ

- 06 Передбачити державну підтримку для цифровізації громад через субвенції або інструменти спільного адміністрування

ПРЕДСТАВЛЕННЯ УКРАЇНИ НА МІЖНАРОДНИХ МАЙДАНЧИКАХ. РІШЕННЯ

- 01 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
- 02 Комісар є відповідальним за організацію і проведення конкурсу на визначення куратора (-ів) або резидентів українського павільйону
- 03 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
- 04 Проєкт такого порядку підлягає громадському обговоренню
- 05 Встановити, що фінансування представлення України на міжнародному майданчику здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, міжнародної грантової допомоги



ОРІЄНТОВНА СТРУКТУРА КОДЕКСУ

Скануй



Наше домашнє завдання



Разом збудувати
нове законодавство
для України

Сліdkуйте за новинами

[https://www.facebook.com/
BuildingCodeUkraine](https://www.facebook.com/BuildingCodeUkraine)

building.code.Ukraine@gmail.com

Для ваших пропозицій

