

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



ЗАКОН УКРАЇНИ ПРО ПРАВОТВОРЧУ ДІЯЛЬНІСТЬ 24 серпня 2023 року

Стаття 11. Кодекс

1. Кодекс - це закон, який створений шляхом систематизації норм права, містить загальні засади, на підставі яких комплексно регулює однорідну сферу суспільних відносин, забезпечуючи стабільність правового регулювання.

СУСПІЛЬНІ ВІДНОСИНИ У СФЕРАХ:

- ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ
- ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ

ЗАКОН УКРАЇНИ ПРО ПРАВОТВОРЧУ ДІЯЛЬНІСТЬ 24 серпня 2023 року

Стаття 27. Концепція проекту нормативно-правового акта

1. Концепція проекту нормативно-правового акта (далі - концепція) містить обраний підхід до регулювання суспільних відносин, мету і завдання правового регулювання, обґрунтування необхідності прийняття нормативно-правового акта, 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.
2. Розроблення концепції проекту кодексу або первинного закону є обов'язковим.
3. Концепція проекту кодексу або первинного закону представляється суб'єктом законодавчої ініціативи на засіданні комітету Верховної Ради України, який відповідно до предметів відання комітетів є головним з підготовки і попереднього розгляду такого законопроекту.

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

Не гвалтуйте
місто!

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

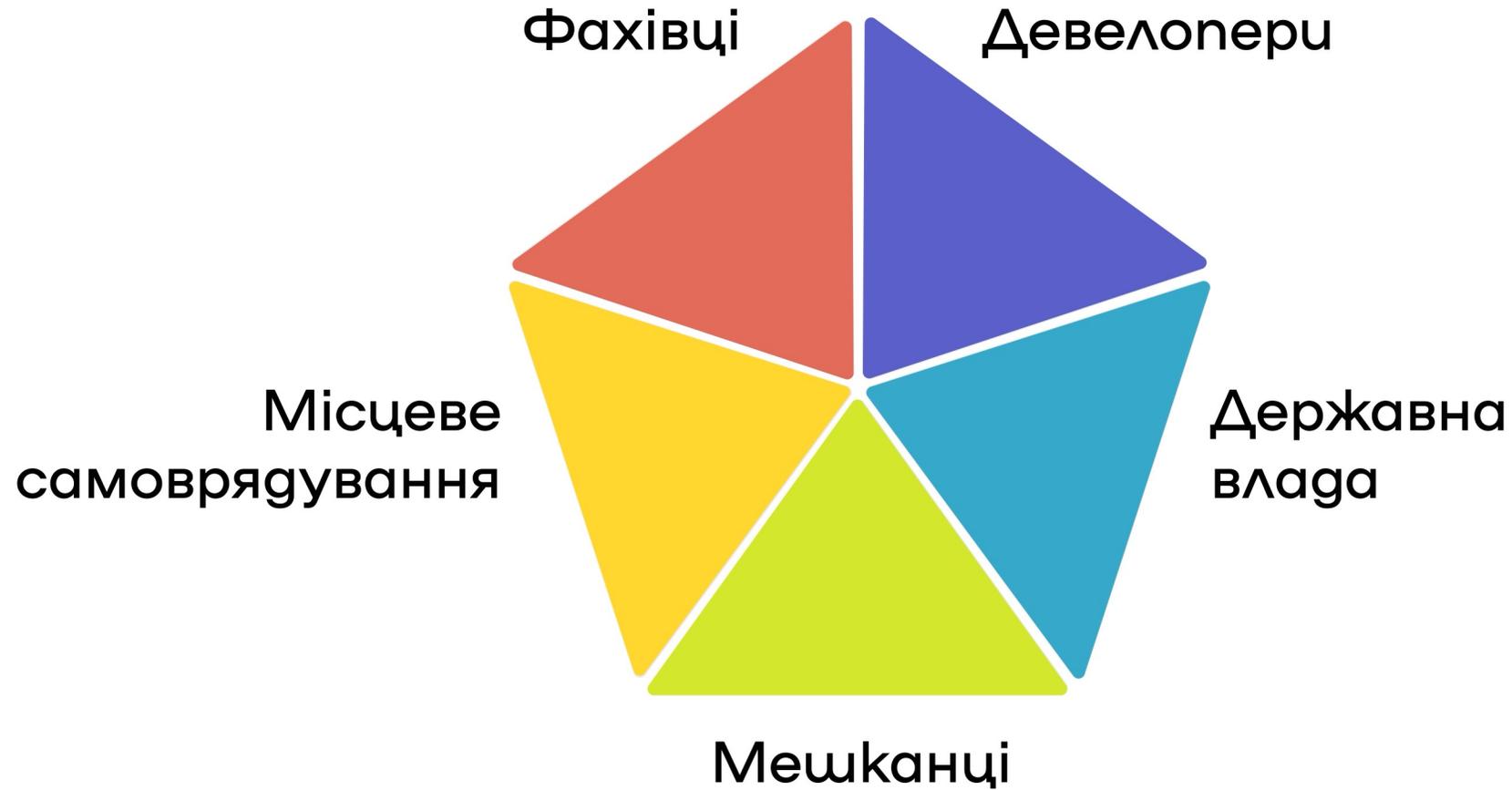
31 наказ

профільного
міністерства

60 постанов КМУ

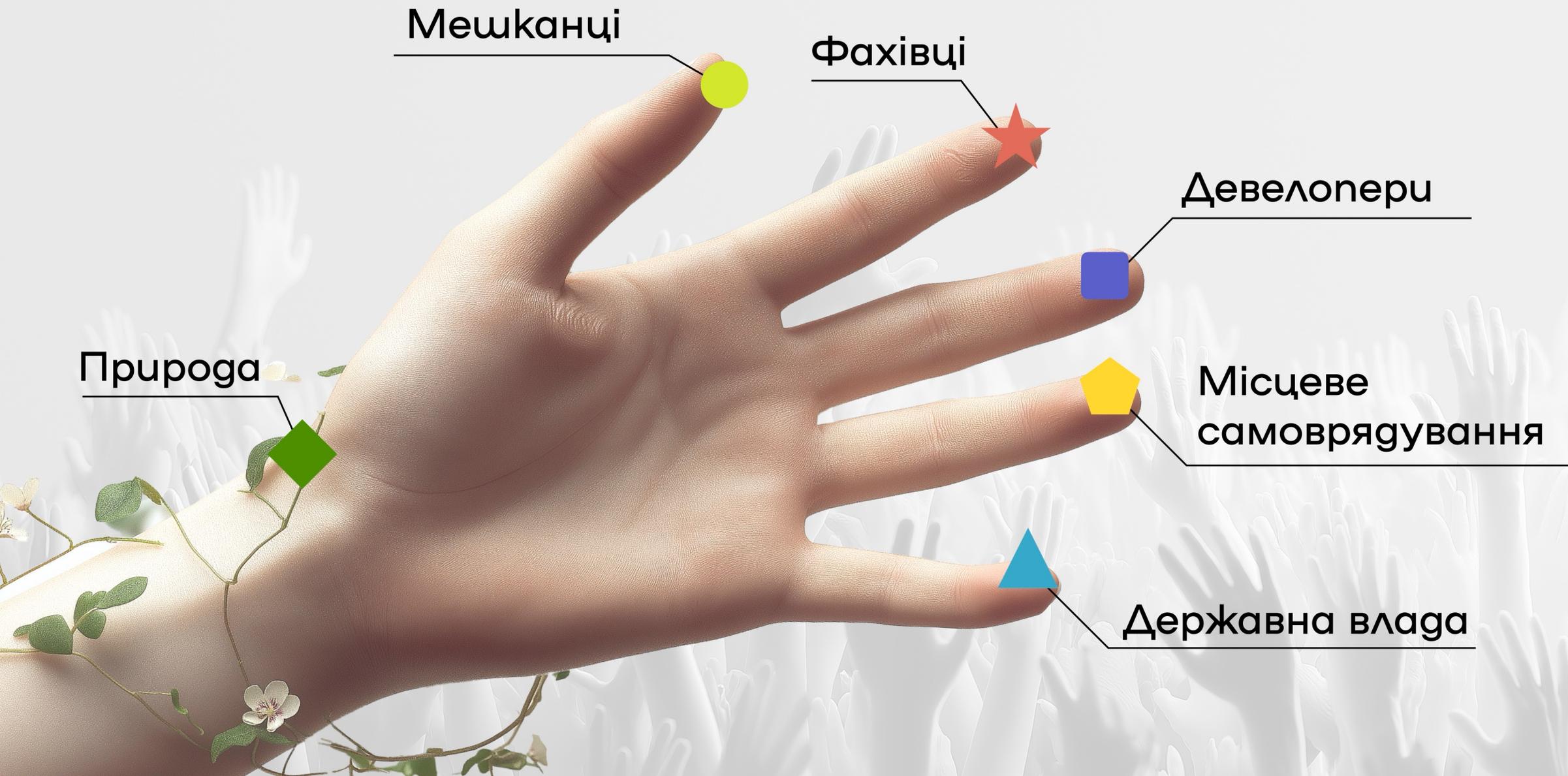
Головна мета

— баланс інтересів всіх учасників містобудівного процесу



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



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

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

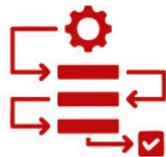


Зв'язок із стратегічними документами регіонального розвитку

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



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



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



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



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

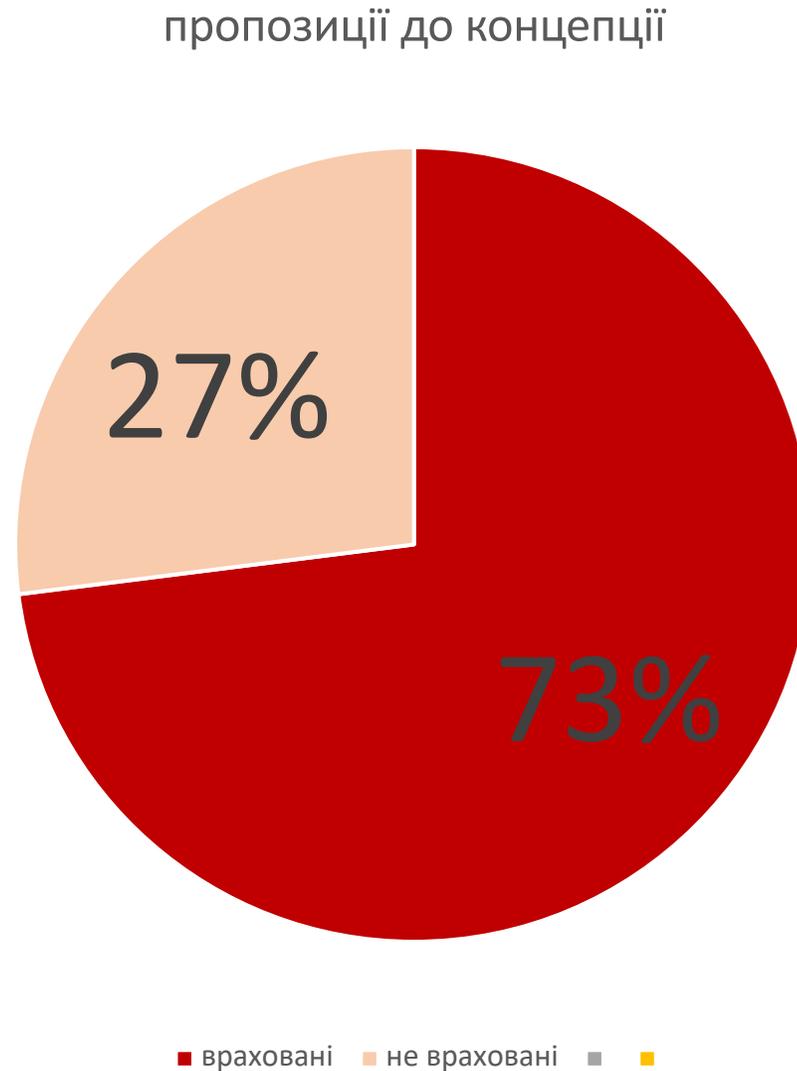
11 Створення економічних стимулів для "зеленого" будівництва та реконструкції

- У вересні 2025 року відбулися три презентації першого драфту концепції для членів Робочої групи, ОМС та фахівців в сфері містобудування та відкрито збір пропозицій та зауважень

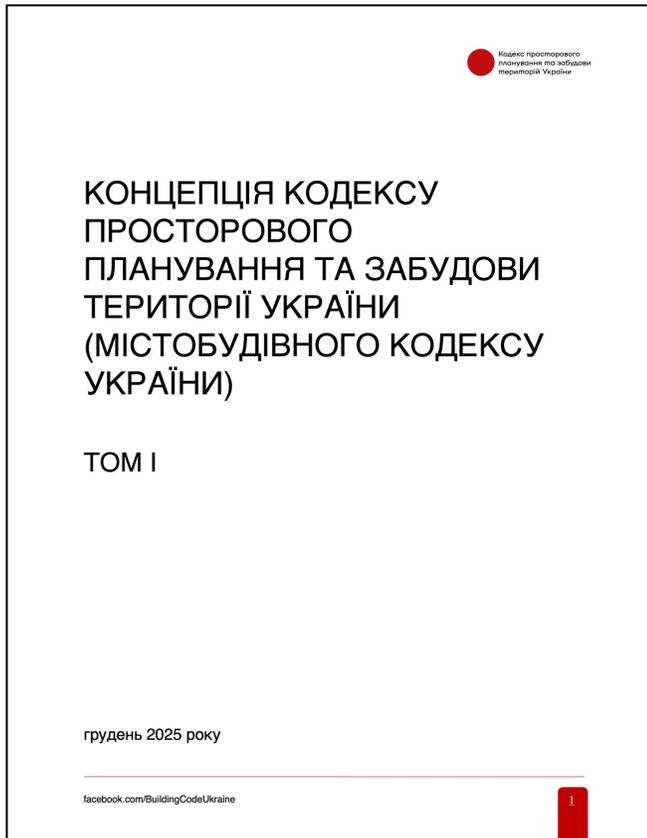


Також наприкінці 2025 року концепція була представлена на окремих заходах для фахівців в сферах адвокатури, ландшафту, ріелторської діяльності, фахівцями в сфері охорони інтелектуальної власності

- Ми отримали 706 пропозицій до тексту концепції, в більшості редакційного характеру
- Після опрацювання 73% з них були враховані

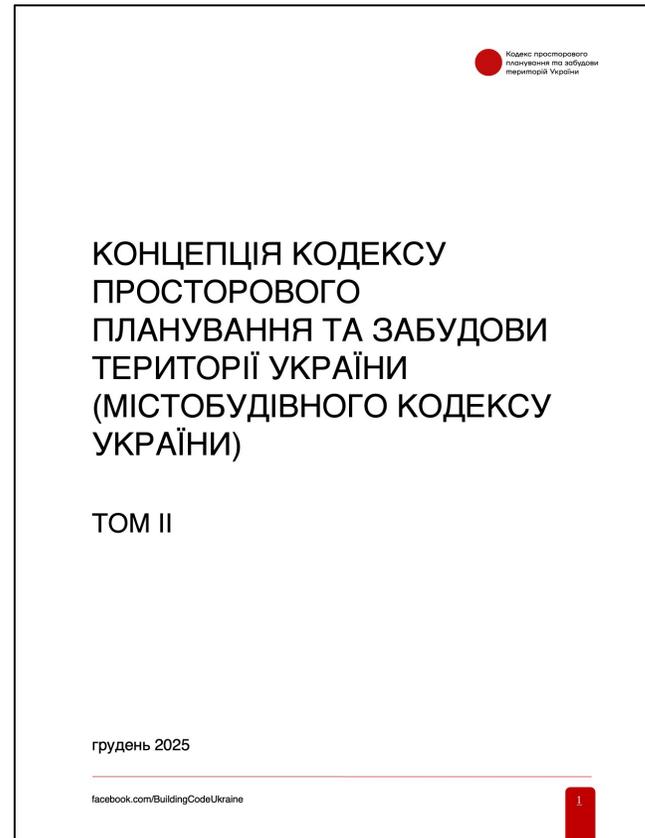


Таблиця зауваг і пропозицій розташована в Бібліотеці кодексу у вільному доступі



ТОМ I

- ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ
- ЗАБУДОВА



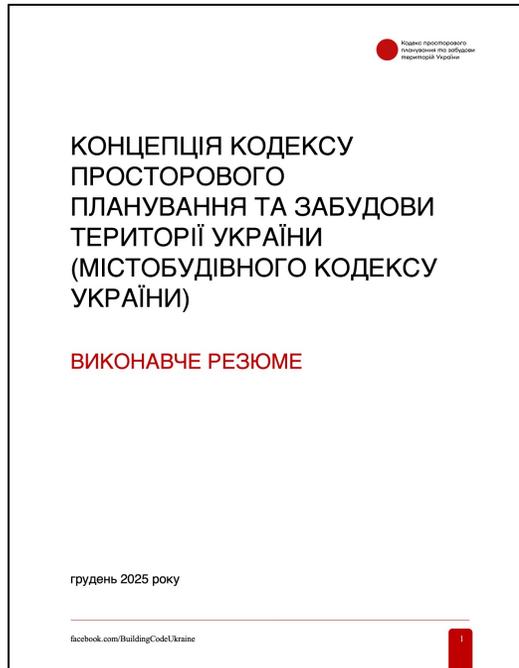
ТОМ II

- СУМІЖНІ СФЕРИ
- ЕКОНОМІЧНІ МЕХАНІЗМИ
- ОБГРУНТУВАННЯ

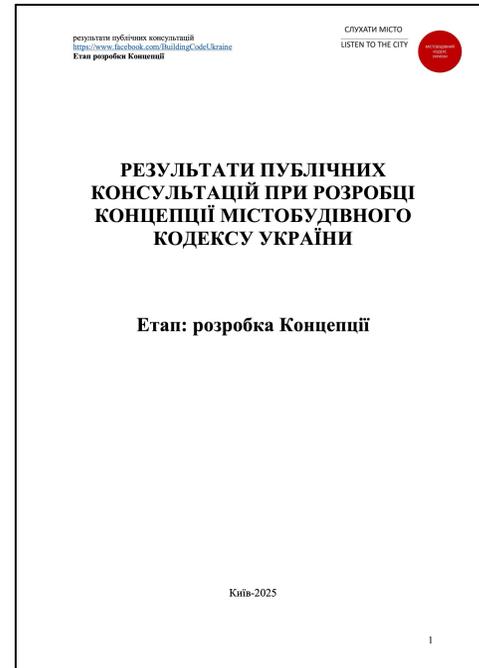
https://drive.google.com/drive/folders/1J-c8SZz1LvjeHIEg4IdGI_vNeSWdsCOj?usp=share_link

МАТЕРІАЛИ У ВІЛЬНОМУ ДОСТУПІ

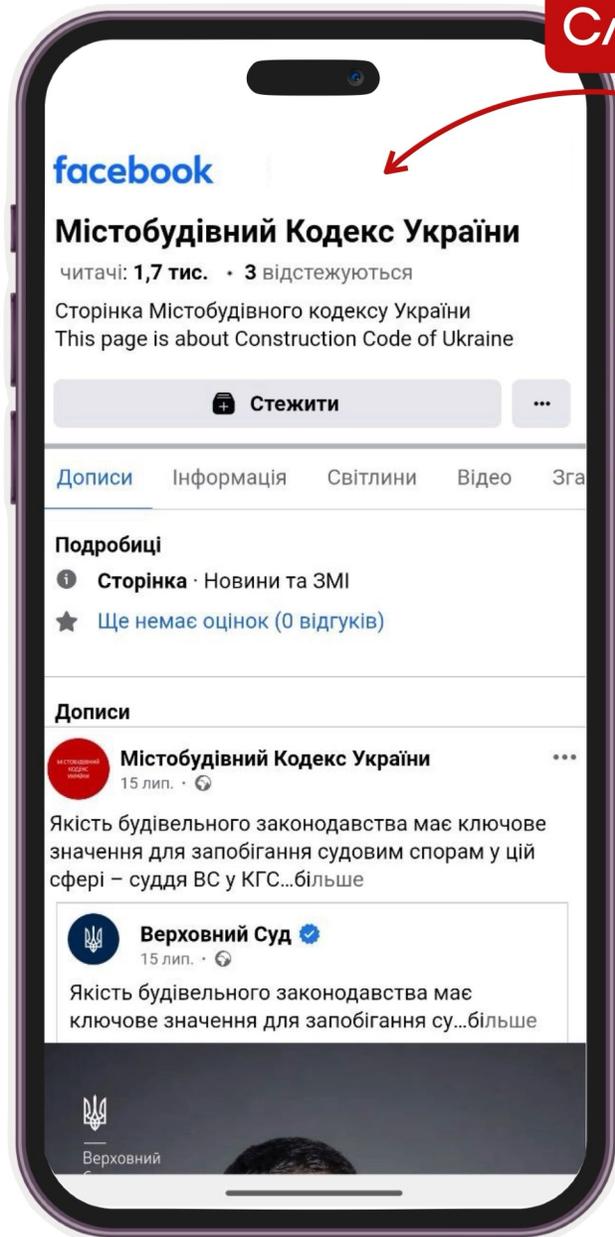
ДОДАТКОВО:



ВИКОНАВЧЕ РЕЗЮМЕ
(КОРОТКА ВЕРСІЯ)



РЕЗУЛЬТАТИ
ПУБЛІЧНИХ
КОНСУЛЬТАЦІЙ



Слігкуйте за новинами

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

building.code.Ukraine@gmail.com

Для ваших пропозицій

