

5 найважливіших змін 2021 року в будівельній сфері

№52-53, 30 грудня 2021



Лідія Ватутіна,
юрист
EVERLEGAL

Головна стаття

Перевірки та штрафи Держпраці у 2021 році. Огляд цікавих кейсів

Компетентна думка

Яких змін зазнало податкове законодавство у 2021 році?

Податкові зміни 2021 року

Реформа земельного законодавства у 2021 році

ІТ-експеримент. Перший проєкт із революційними змінами чи революційним піаром?

Головні аспекти функціонування платформи Дія Сіті

Основні зміни до КПК України у 2021 році

Відкриття ринку землі – виклик для аграрного сектору

Актуально

Реєстрація структури власності: підсумки 2021 року, або Як добрі наміри держави перетворилися на головний біль для бізнесу

Ринок землі – 2021: багато статистики та мало розуміння

Судовий погляд

Іпотечні спори у практиці Верховного Суду 2021 року

2021 рік став переломним для будівельної галузі в Україні. Реформа містобудування, яка розпочалася ще у 2020-му, пройшла декілька знакових етапів. Зокрема, було прийнято низку законів і постанов Кабінету Міністрів України, покликаних урегулювати сферу архітектури й містобудування та зробити її прозорою і продуктивною.

У своєму огляді ми розповіли про 5 найважливіших змін, які відбувалися в будівельній сфері у 2021 році.

ДАБІ ліквідовано – нехай живе ДІАМ!

Кульмінацією реформи містобудування у 2021 році стала довгоочікувана ліквідація Державної архітектурно-будівельної інспекції (далі – ДАБІ).

Зокрема, ще в березні 2020 року Президент України Володимир Зеленський заявив про ліквідацію ДАБІ. Під час ліквідації ДАБІ, яка тривала понад рік, декілька разів змінювалися "очільники" реформи містобудування та концепції функціонування нового уповноваженого органу у сфері архітектури та містобудування.

Остаточну діяльність ДАБІ було припинено 15 вересня 2021 року. А вже 17 вересня 2021 року розпочав роботу новий уповноважений орган – Державна інспекція архітектури та містобудування (далі – ДІАМ).

Загалом повноваження ДІАМ аналогічні до тих, що були в ДАБІ. Проте, як зазначає Міністерство розвитку громад та територій (далі – Мінрегіон), діяльність ДІАМ буде набагато ефективнішою та прозорішою, ніж діяльність її попередника.

Актуальне законодавство:

1. Деякі питання функціонування органів архітектурно-будівельного контролю та нагляду (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2020 року № 1340).
2. Про ліквідацію Державної архітектурно-будівельної інспекції та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2020 року № 218).
3. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо удосконалення діяльності органів державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 29 березня 2021 року № 303).

Конституція реформи містобудування: законопроект № 5655

Наступна за масштабом подія після ліквідації ДАБІ – прийняття в першому читанні законопроект № 5655 "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо реформування сфери містобудівної діяльності" (далі – законопроект № 5655). Автори законопроект № 5655 зазначають, що він спрямований на:

- зниження корупційних ризиків під час надання адміністративних послуг;
- побудову прозорої та ефективної системи містобудівного контролю і нагляду;
- посилення контролю за самочинним будівництвом;
- удосконалення норм про відповідальність у сфері містобудування.

Серед змін, запропонованих законопроект № 5655, варто виділити такі:

- виключення наступних понять:
 - "повідомлення про початок підготовчих / будівельних робіт",
 - "дозвіл на виконання будівельних робіт",
 - "декларація про готовність об'єкта до експлуатації" та
 - "сертифікат готовності об'єкта до експлуатації".

Натомість, передбачено, що право на виконання підготовчих / будівельних робіт й експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта виникає з моменту державної реєстрації такого права в Реєстрі будівельної діяльності;

- розмежування містобудівного контролю (який пропонують здійснювати як уповноваженим державним органам, так і приватним особам) і державного містобудівного нагляду;
- запровадження містобудівного моніторингу;
- посилення адміністративної та кримінальної відповідальності у сфері будівництва;
- діджиталізація будівельної сфери.

Слід зауважити, що законопроект № 5655 зіткнувся із критикою, зокрема з боку архітектурної спільноти.

Діджиталізація послуг у сфері будівництва

23 червня 2021 року було затверджено [Порядок ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва](#) (далі – ЄДЕССБ), що спрямовано на вдосконалення порядку функціонування ЄДЕССБ, створеної ще наприкінці грудня 2019 року.

Зі створенням ЄДЕССБ фізичні та юридичні особи можуть отримати послуги у сфері будівництва (скажімо, отримати містобудівні умови й обмеження, дозвільні документи на будівництво або ввести в експлуатацію об'єкт будівництва) в електронній формі через портал "Дія", без особистого відвідування уповноважених органів влади, що значно спрощує процес отримання відповідних послуг, а також зменшує рівень бюрократизації та корупційних ризиків.

Окрім цього, ЄДЕССБ можуть використовувати уповноважені органи влади для здійснення архітектурно-будівельного нагляду та контролю.

Наразі завдяки ЄДЕССБ на порталі "Дія" доступні 15 будівельних послуг онлайн.

Актуальне законодавство:

1. Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 року № 681).

Зміни в містобудівній документації

Прийнятий у червні 2020 року Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель" № 711-ІХ (далі – Закон № 711-ІХ) набув чинності в липні 2021 року. Ключовою зміною, передбаченою Законом № 711-ІХ, яка стосується будівельної сфери, є введення нового виду містобудівної документації – комплексного плану просторового розвитку.

Комплексний план просторового розвитку є одночасно містобудівною документацією, яку розробляють на всю територію територіальної громади, та документацією із землеустрою. Цей документ визначає планувальну організацію та функціональне призначення території, принципи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель тощо.

За словами Мінрегіону, із запровадженням комплексних планів просторового розвитку громади зможуть керувати власними ресурсами та залучати інвестиції, а також оновити базу актуальної містобудівної документації.

Також Кабінет Міністрів України прийняв [Постанову № 654](#), затвердивши класифікацію обмежень у використанні земель, що встановлюються, зокрема, комплексними планами просторового розвитку, генеральними планами та детальними планами території. Ця постанова визначає два класи обмежень:

– обмеження, що встановлюють відповідною містобудівною документацією, та

– обмеження, що встановлюють відповідно до нормативних розмірів, визначених законами, підзаконними актами, державними будівельними нормами та санітарними правилами.

Актуальне законодавство:

1. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель" від 17 червня 2020 року № 711-ІХ.

2. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17 лютого 2011 року № 3038-VI.

3. Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926).

4. Класифікація обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного

пункту, детальним планом території (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 року № 654).

5. Постанова Кабінету Міністрів України "Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території" від 9 червня 2021 року № 632.

Зберегти пам'ятки архітектури

2021 рік був багатий на забудовників, які зруйнували чимало пам'яток архітектури. Наприклад, у Києві під бульдозерами опинилися: павільйон "Квіти України", садиба Барбана, будинок Уткіна та низка інших будівель.

Спробою захистити пам'ятки архітектури від свавілля забудовників став Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" від 28 квітня 2021 року № 1423-IX (далі – Закон № 1423-IX).

З метою збереження цілісності пам'яток (зокрема, пам'яток архітектури) Законом № 1423-IX впроваджено поняття "територія пам'ятки", тобто територія, пов'язана з конкретною пам'яткою, для якої визначено спеціальний охоронний режим використання. Так, для пам'яток архітектури ця територія становить 20 м навколо периметра забудови.

У межах установленої території пам'ятки заборонено:

- здійснювати нове будівництво;
- виконувати роботи, унаслідок яких буде збільшено висотність об'єкта в межах території пам'ятки;
- розміщувати елементи благоустрою, пов'язані фундаментом із землею, та тимчасові споруди для провадження підприємницької діяльності (наприклад, МАФи).

До того ж Законом 1423-IX передбачено встановлення охоронних зон навколо:

- окремих пам'яток,
- історико-культурних заповідників,
- історико-культурних заповідних територій та
- об'єктів всесвітньої спадщини.

Розмір таких охоронних зон – 100 або 300 м (залежно від того, пам'ятка знаходиться в межах населеного пункту чи поза його межами).

Закон № 711-IX серед іншого вніс свою лепту у захист пам'яток архітектури. Зокрема, ним визначено, що навіть у разі зміни цільового призначення земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт культурної спадщини (як-от, пам'ятку, історико-культурний заповідник тощо), стосовно такого об'єкта продовжуватимуть діяти відповідні обмеження у використанні земель, установлені щодо об'єкта культурної спадщини.

Актуальне законодавство:

- 1.** Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" від 28 квітня 2021 року № 1423-IX.
- 2.** Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель" від 17 червня 2020 року № 711-IX.
- 3.** Закон України "Про охорону культурної спадщини" від 8 червня 2000 року № 1805-III.

Прогнози на 2022 рік

Як показує досвід, неможливо передбачити, у якому напрямі "рухатиметься" будівельна сфера через рік. Тим часом сподіваймося, що у 2022 році в будівельній сфері будуть вирішені такі питання:

- захист інвесторів у нерухомість із прийняттям законопроекту "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" № 5091;
- ліцензування будівельної діяльності;
- подальша доля законопроекту № 5655;
- захист пам'яток архітектури від свавілля забудовників;
- упровадження технологій будівельного інформаційного моделювання (BIM-технологій) в Україні.

© ТОВ "ІАЦ "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021

У разі цитування або іншого використання матеріалів, розміщених у цьому продукті ЛІГА:ЗАКОН, посилання на ЛІГА:ЗАКОН обов'язкове. Повне або часткове відтворення чи тиражування будь-яким способом цих матеріалів без письмового дозволу ТОВ "ЛІГА ЗАКОН" заборонено.

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2021

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021