



Василь Шеретько

ФОТО: «АНТІКА»

МІСТОБУДУВАННЯ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ. КОРОТКО ПРО ОСНОВНІ НОВОВВЕДЕННЯ

Текст: Василь Шеретько, адвокат, старший юрист ЮФ «Антика»

**ЗАКОНОДАВЧІ ЗМІНИ,
ЯКІ ПРИЙМАЮТЬСЯ В УКРАЇНІ
НИНІ, СПРЯМОВАНІ ПЕРЕДУСІМ
НА ТЕ, ЩОБ ЗАБЕЗПЕЧИТИ РОБОТУ
ДЕРЖАВИ В УМОВАХ ВОЄННОГО
СТАНУ. У МІСТОБУДІВНІЙ
ГАЛУЗІ, ЯКА СТИКНУЛАСЬ
ІЗ БЕЗПРЕЦЕДЕНТНИМИ ВИКЛИКАМИ
ТА МАСШТАБАМИ РУЙНУВАНЬ,
ОСНОВНІ НОВОВВЕДЕННЯ
СТОСУЮТЬСЯ ДОЗВІЛЬНИХ ПРОЦЕДУР
У БУДІВНИЦТВІ, РОЗМІЩЕННЯ
ТА ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ
НЕРУХОМОСТІ, ЗАХОДІВ ВІДНОВЛЕННЯ
ТЕРИТОРІЙ ТОЩО.**

Вже понад сім місяців Україна дає гідну відсіч російському агресору й, попри важкі випробування, продовжує працювати на перемогу. Сучасні реалії, в яких опинилась країна, стали стимулом для прийняття цілої низки законодавчих змін у різних сферах суспільних відносин, покликаних передусім забезпечити функціонування держави в умовах воєнного стану. Не залишилась осторонь й містобудівна галузь, позаяк до звичних і буденних додались чимало проблемних питань, які необхідно вирішувати у зв'язку з руйнуванням житлово-соціальної, промислової та інженерно-транспортної інфраструктури. Розглянемо найголовніші з таких нововведень.

- 12 травня 2022 року прийнято **Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності» №2254-IX**. Метою вказаного закону є запровадження правових та організаційних засад для забезпечення: розміщення, будівництва будівель і споруд, призначених для життєзабезпечення осіб, які втратили житло внаслідок обставин, зумовлених дією надзвичайних ситуацій, в тому числі бойових дій, терористичних актів або проведення робіт із ліквідації їх наслідків; розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) внаслідок збройної агресії російської федерації; реалізації заходів комплексного відновлення населених пунктів (територій), які постраждали внаслідок збройної агресії російської федерації.

З-поміж іншого, законом запроваджено новий спеціальний вид містобудівної програми (прим. – не є містобудівною документацією) – програму комплексного відновлення області, території територіальної громади (її частини), яка покликана визначити основні просторові,

містобудівні та соціально-економічні пріоритети політики відновлення і містить комплекс заходів для забезпечення відновлення території відповідної області, території територіальної громади (її частини), яка постраждала внаслідок збройної агресії проти України або в якій сконцентровані соціально-економічні, інфраструктурні, екологічні чи інші кризові явища. Варто зауважити, що передумовою затвердження відповідних програм є проведення громадських обговорень їх проектів.

Також законом на період дії правового режиму воєнного/надзвичайного стану в Україні або окремих її місцевостях і протягом одного року після його припинення чи скасування визначено механізми законодавчого регулювання розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для життєзабезпечення (тимчасового проживання та обслуговування) внутрішньо переміщених осіб, інженерних мереж, необхідних для функціонування таких споруд, розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) внаслідок збройної агресії російської федерації. А ще створено законодавче підґрунтя для подальшого вдосконалення процедури обстеження об'єктів нерухомого майна, які зазнали пошкодження внаслідок збройної агресії російської федерації, та розроблення, затвердження, реєстрації, внесення змін до будівельних норм, набуття ними чинності та визнання їх такими, що втратили чинність, або такими, що не застосовуються.

▪ 24 червня 2022 року Кабінетом Міністрів України прийнято **Постанову №722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану».**

Згідно з вказаною постановою на період дії воєнного стану в Україні та протягом одного року з дня його припинення чи скасування будівництво низки об'єктів може здійснюватися замовником без отримання будівельного паспорта забудови земельної ділянки. Це стосується індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) та площею до 500 м², господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою й озеленення земельної ділянки та відбувається за рішенням замовника відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні, а у разі відсутності затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні – відповідно до цільового призначення земельної ділянки й обмежень у використанні земель, визначених Законом України «Про охорону культурної спадщини». Замість одержання будівельного паспорта архітектором або інженером-проектувальником, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, на підставі укладеного із замовником договору створюється та/або завантажується до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – «Електронна система») з накладенням кваліфікованого електронного підпису схема намірів забудови земельної ділянки (місце розташування будівель і споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок і розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, зокрема автономного, що плануються до застосування, тощо), створена з дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил. У подальшому, при поданні повідомлення про початок виконання будівельних робіт, замовник зазначає реєстраційний номер схеми намірів забудови земельної ділянки в Електронній системі.

Також постановою передбачено певний аналог «принципу мовчазної згоди» при оформленні дозвільних документів, який має застосовуватись при зверненні за

одержанням містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки. Зокрема, в разі ненадання відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або неприйняття рішення про відмову в їх наданні протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви про їх видачу, проектування об'єкта будівництва здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні та обмежень у використанні земель, визначених Законом України «Про охорону культурної спадщини».

Крім того, постановою передбачено, що:

1) проведення контрольного геодезичного знімання перед прийняттям в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта не здійснюється під час проведення реставрації, капітального ремонту без зміни геометричних розмірів складових частин будинку, будівлі, споруди, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна;

2) строки виконання окремих видів робіт з оздоблення фасадів та благоустрою території, крім транспортних проїздів та пішохідних комунікацій, під час воєнного стану та протягом трьох місяців з дня його припинення чи скасування можуть бути перенесені, про що замовник будівництва робить відповідний запис у декларації або акті готовності об'єкта до експлуатації.

▪ 29 липня 2022 року прийнято **Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення вимог цивільного захисту під час планування та забудови територій» №2486-IX.** Цим законом вносяться зміни до Кодексу цивільного захисту України, законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність».

Серед іншого, закон встановлює, що:

- 1) містобудівна документація на місцевому та регіональному рівнях повинна містити розділ щодо інженерно-технічних заходів цивільного захисту. Затвердження вказаної документації за відсутності такого розділу забороняється;
- 2) проектна документація на будівництво об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) і значними (СС3) наслідками, на яких постійно перебуватимуть понад 50 фізичних осіб або періодично перебуватимуть понад 100 фізичних осіб, а також інших об'єктів будівництва відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України, обов'язково має містити розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (проектні рішення якого мають забезпечувати дотримання вимог доступності для осіб з обмеженими фізичними можливостями й інших маломобільних груп населення). У складі такого розділу може передбачатися будівництво захисних споруд цивільного захисту або споруд подвійного призначення, а також проектні рішення щодо врахування вимог пожежної та техногенної безпеки;
- 3) забезпечення вимог техногенної безпеки та цивільного захисту, а також обов'язок із забезпечення пожежної безпеки під час проектування, будівництва об'єктів, будівель і споруд покладається на уповноважені органи містобудування та архітектури, замовників, забудовників, проектувальників та будівельні організації.

Крім того, законом надано визначення терміну «проектна документація повторного використання» та врегульовано умови її застосування.