

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проєкту Закону України «Про внесення деяких змін до Закону
України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо визначення
строків оскарження дозвільних документів»

I. Визначення проблеми

Війна, розпочата російською федерацією проти України, створила безпрецедентні виклики для функціонування житлового ринку. Починаючи з 2022 року, внаслідок бойових дій та систематичних обстрілів цивільної інфраструктури значна частина житлового фонду України була пошкоджена або зруйнована. Значна кількість громадян була змушена залишити місця свого постійного проживання, переміститися в межах України або виїхати за її межі. За таких обставин проблема забезпечення населення житлом набула особливої актуальності та потребує як ефективного використання і перерозподілу наявного житлового фонду, так і створення нових об'єктів житлового будівництва.

В цьому контексті одним з найбільш важливих напрямків розвитку державного регулювання і управління є інвестиційний процес, інструментом якого виступає іпотечне кредитування, де позика видається під заставу нерухомості.

Сьогодні галузь іпотечного кредитування продовжує працювати в умовах кадрового дефіциту, фінансових обмежень і високої собівартості будівництва.

Ринок іпотечного кредитування в Україні в переважній більшості представлений державною програмою «єОселя».

Відповідно до загальнодоступних даних Міністерства економіки та довіклля України, з початку 2026 року програмою «єОселя» скористалися 3 786 українських родин, які отримали пільгові іпотечні кредити на загальну суму майже 7,4 млрд гривень. Найбільшу кількість кредитів у межах програми надано у Київській області, місті Києві та Львівській області.

Водночас, з-поміж іншого, на функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні непрямо впливають, зокрема обставини оскарження до суду документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, вихідних даних, необхідних для отримання таких документів, та документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Так, відповідно до частини другої статті 122 Кодексу адміністративного судочинства України для звернення до адміністративного суду за захистом прав, свобод та інтересів особи встановлюється шестимісячний строк, який, якщо не встановлено інше, обчислюється з дня, коли особа дізналася або повинна була дізнатися про порушення своїх прав, свобод чи інтересів.

Зауважимо, що згідно з пунктом 4 частини першої статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон про містобудування)

замовник будівництва - 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.

Відповідно до положень статті 26 Закону про містобудування право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Проектування та будівництво об'єктів здійснюється у визначеній Законом послідовності, яка, зокрема, передбачає отримання вихідних даних, розроблення та затвердження проектної документації, отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт, виконання таких робіт, прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію та, у визначених законодавством випадках, державну реєстрацію права власності на нього.

Одним із ключових елементів зазначеного процесу є містобудівні умови та обмеження, які відповідно до частини третьої статті 29 Закону надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні.

Водночас законодавством передбачена можливість припинення дії містобудівних умов та обмежень, зокрема шляхом їх скасування за рішенням адміністративного суду.

Крім того, відповідно до статті 34 Закону право на виконання будівельних робіт щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля», замовник набуває після видачі органом державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт.

Виконання будівельних робіт без відповідного документа вважається самочинним будівництвом та тягне за собою відповідальність, передбачену законом.

Водночас частиною шостою статті 37 Закону передбачено можливість припинення дії дозволу на виконання будівельних робіт органом державного архітектурно-будівельного контролю, зокрема на підставі судового рішення, що набрало законної сили, про скасування містобудівних умов та обмежень та/або припинення права на виконання будівельних робіт. Дія дозволу вважається припиненою з дати внесення відповідних відомостей до Реєстру будівельної діяльності.

Не менш важливим є етап прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію. Відповідно до абзацу першого частини другої статті 39 Закону прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, здійснюється на підставі акта готовності об'єкта до

експлуатації шляхом видачі органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

При цьому експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих в експлуатацію у випадках, коли таке прийняття передбачене законодавством, забороняється.

Отже, чинне правове регулювання допускає виникнення ситуацій, за яких на різних етапах реалізації інвестиційно-будівельного проєкту його правова та фактична стабільність може бути поставлена під сумнів унаслідок судового оскарження відповідних містобудівних рішень, документів та дозвільних процедур.

При цьому відповідні правові ризики наявні і після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію, оскільки законодавством не виключається можливість судового оскарження містобудівних та дозвільних документів, а також рішень, на підставі яких їх видано, після завершення реалізації будівельного проєкту.

Наявність такої правової невизначеності створює додаткові ризики для всіх учасників житлового будівництва. Для замовників та девелоперів це може призводити до затримки реалізації проєктів, виникнення додаткових витрат, майнових збитків, а також репутаційних ризиків. Для громадян, які інвестують у придбання житла, відповідні обставини створюють ризик втрати або зниження вартості інвестицій, неможливості своєчасного отримання житла чи виникнення спорів щодо прав на відповідний об'єкт нерухомості.

Зазначені ризики мають значення і для банківських установ та інших суб'єктів фінансового ринку, оскільки правова невизначеність щодо об'єкта нерухомості, його статусу або можливості завершення будівництва безпосередньо впливає на оцінку кредитних ризиків, ліквідність предмета іпотеки та готовність фінансових установ здійснювати кредитування.

У свою чергу, підвищення рівня правових та інвестиційних ризиків може призводити до подорожчання фінансування, зменшення обсягів кредитування та стримування приватних інвестицій у житлове будівництво. Це особливо актуально в умовах воєнного стану, коли будівельна галузь уже функціонує під впливом значної кількості безпекових, економічних та інфраструктурних ризиків.

Отже, забезпечення стабільності та передбачуваності правового статусу об'єктів житлового будівництва є важливою передумовою розвитку як первинного ринку житла, так і іпотечного кредитування.

У цьому контексті питання вдосконалення правового регулювання строків та порядку оскарження документів і рішень у сфері містобудівної діяльності потребує розгляду не лише з позиції процесуальних аспектів адміністративного судочинства, а й з урахуванням його потенційного впливу на інвестиційний клімат, доступність житла, розвиток іпотечного кредитування та відновлення житлового фонду України.

Основні групи (підгрупи), на які впливає проблема:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	Так	—
Держава	Так	—
Суб'єкти господарювання	Так	—
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	Так	—

Врегулювання зазначених питань не може бути здійснено за допомогою: ринкових механізмів, оскільки такі питання регулюються виключно нормативно-правовими актами;

чинних регуляторних актів, зокрема Кодексу адміністративного судочинства України, оскільки для усунення вищезазначеної проблематики необхідно передбачити особливості правового регулювання зазначених правовідносин у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності».

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є:

встановлення чіткої та об'єктивної дати початку перебігу строків звернення до адміністративного суду з позовами щодо скасування містобудівних умов та обмежень, документів, що дають право на виконання будівельних робіт, а також документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, з урахуванням особливостей відповідних правовідносин;

забезпечення балансу між правом заінтересованих осіб на судовий захист та необхідністю забезпечення стабільності прав, набутих на підставі відповідних документів;

зменшення правової невизначеності для замовників будівництва та інших учасників містобудівної діяльності;

запобігання виникненню ситуацій, за яких можливість оскарження документа зберігається протягом невизначеного періоду після його видачі;

підвищення передбачуваності правозастосування у сфері містобудівної діяльності.

Так, регуляторним актом пропонується внести зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зокрема до статей 29, 34, 37, 39, 39¹, 41 та 41¹, якими встановити скорочені строки звернення до суду з позовом про скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, документів, що дають право на виконання будівельних робіт, та документів про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
<i>Альтернатива 1.</i> Залишення існуючої ситуації без змін	Залишити чинну редакцію Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». До оскарження містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, документів, що дають право на виконання будівельних робіт, та документів про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів застосовуються загальні положення Кодексу адміністративного судочинства України щодо строків звернення до адміністративного суду.
<i>Альтернатива 2.</i> Прийняття регуляторного акта	Прийняти регуляторний акт, яким внести зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановивши скорочені строки звернення до суду з позовом про скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, документів, що дають право на виконання будівельних робіт, та документів про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, визначивши дату початку перебігу таких строків, підстави та порядок їх поновлення і умови застосування.

Інші способи, що не передбачають внесення запропонованих змін, є неприйнятними, оскільки вирішення порушеної проблеми лежить передусім у правовій площині.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1.</i> Залишення існуючої ситуації без змін	Вигоди відсутні, оскільки відсутність чітких строків оскарження дозволяє оскаржувати документи у сфері містобудівної діяльності через тривалий час після їх видачі або реєстрації, у тому числі після виникнення на їх підставі	Додаткових витрат з державного та місцевих бюджетів не потребує. Водночас зберігаються ризики недоотримання бюджетних надходжень через зниження інвестиційної

	інших правовідносин, що негативно впливає на правову визначеність та стабільність у цій сфері.	привабливості ринку нерухомості.
<i>Альтернатива 2.</i> Прийняття регуляторного акта.	Забезпечення правової визначеності та стабільності містобудівних правовідносин, своєчасне виявлення можливих порушень, зменшення ризиків зловживання правом на оскарження, а також зниження навантаження на органи державної влади та судову систему, пов'язаних із оскарженням документів у сфері містобудівної діяльності після спливу значного періоду часу.	Додаткових витрат з державного та місцевих бюджетів не потребує, оскільки бюджетні витрати на адміністрування регулювання відсутні.

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1.</i> Залишення існуючої ситуації без змін	Відсутні, оскільки зберігається правова невизначеність щодо строків реалізації будівельних проєктів, що негативно впливає на інтереси громадян як інвесторів та набувачів житла.	Відсутні, оскільки чинне регулювання не створює для громадян додаткових фінансових витрат чи обов'язків.
<i>Альтернатива 2.</i> Прийняття регуляторного акта.	Зменшення ризиків, пов'язаних із затягуванням реалізації будівельних проєктів, пов'язаних із судовим оскарженням дозвільних документів, підвищення передбачуваності строків реалізації будівельних	Відсутні, оскільки реалізація регуляторного акта не потребує додаткових витрат громадян.

	проектів, посилення захисту інтересів громадян як інвесторів.	
--	---	--

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Загальну кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію цього регуляторного акта визначити кількісно наразі неможливо, оскільки будь-яка фізична або юридична особа, фізична особа-підприємець може подати повідомлення про початок виконання будівельних робіт, декларацію про готовність до експлуатації закінченого будівництвом об'єкта, отримати дозвіл на виконання будівельних робіт та сертифікат про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Окрема статична звітність щодо кількості документів, виданих (поданих) суб'єктам(и) господарювання, ДІАМ не ведеться.

Так, для цілей Аналізу юридичним особам та фізичним особам-підприємцям протягом 2025 року ДІАМ зареєстровано/видано **122 930 документів**, з них: 517 повідомлень про початок виконання підготовчих робіт; 50 164 повідомлень про початок виконання будівельних робіт; 67 873 декларацій про готовність до експлуатації; 2 411 дозволів про початок виконання будівельних робіт; 1 965 сертифікатів про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

При цьому у 2025 році ДІАМ на виконання судових рішень було скасовано/припинено дію **101 документа**, з них: 3 повідомлень про початок виконання підготовчих робіт; 59 повідомлень про початок виконання будівельних робіт; 4 декларацій про готовність до експлуатації; 35 дозволів про початок виконання будівельних робіт.

Таким чином, у 2025 році на 122 930 документів, зареєстрованих/виданих ДІАМ, припало 101 випадок скасування або припинення їх дії на виконання судових рішень, що становить близько **0,08 відсотка від загальної кількості таких документів**. Наведені дані свідчать про незначну частку документів, щодо яких за результатами судового розгляду виникла необхідність їх скасування або припинення дії.

Водночас судовий розгляд кожної справи окремо в середньому триває не менше одного року. На період судового провадження суб'єкти господарювання здебільшого змушені призупиняти будівництво, що **суттєво впливає на обсяг їхніх фінансових витрат та строки реалізації відповідних проєктів**.

Водночас точний розмір таких витрат не може бути достовірно визначений заздалегідь, оскільки залежить від низки чинників, зокрема внутрішніх (конкретних обставин і складності справи, тривалості судового розгляду, необхідності залучення фахівців, а також інших обставин, що можуть виникнути під час розгляду справи тощо) та зовнішніх (рівень інфляції, обставини

непереборної сили та інші надзвичайні обставини, зокрема пов'язані з воєнним станом, тощо).

Разом з тим, орієнтовний розмір зазначених витрат може бути проілюстрований на прикладі зміни вартості одного квадратного метра будівництва та оцінки потенційних втрат суб'єкта господарювання, зумовлених простоем будівництва протягом періоду судового розгляду.

З цією метою доцільно порівняти середню опосередковану вартість спорудження 1 кв. метра житла в Україні на початок 2025 та 2026 років. Порівняння зазначених показників дозволяє оцінити зміну вартості будівництва протягом року та, відповідно, продемонструвати можливі економічні наслідки затягування строків реалізації будівельного проєкту внаслідок його призупинення на період судового розгляду.

Так, згідно з наказом Міністерства розвитку громад та територій від 18.02.2025 № 270 «Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розрахованих на 01 січня 2025 року)» вартість 1 кв. м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ) в середньому по Україні на 01.01.2025 складала *23 841 грн.*

Тоді як відповідно до наказу Міністерства розвитку громад та територій від 15.01.2026 № 60 «Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розрахованих на 01 січня 2026 року)» вартість 1 кв. м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ) в середньому по Україні на 01.01.2026 складала *25 739 грн.*

Таким чином, відповідно до зазначених показників, протягом 2025 року опосередкована вартість спорудження 1 кв. м загальної площі квартир будинку в середньому по Україні зросла на **1 898 грн**, або на **7,96 відсотка**.

Зазначене свідчить про те, що тривале призупинення реалізації будівельного проєкту, зокрема у зв'язку з необхідністю очікування результатів судового розгляду, може призводити до істотного збільшення витрат суб'єкта господарювання на завершення будівництва.

Для цілей Аналізу доцільно розглянути умовний об'єкт житлового будівництва загальною площею **50 000 кв. м**, що дає змогу проілюструвати потенційний економічний вплив зміни вартості будівництва. За наведеного зростання опосередкованої вартості спорудження 1 кв. м потенційне збільшення вартості будівництва такого об'єкта може становити близько **94,9 млн грн**.

Водночас слід враховувати, що, крім потенційного збільшення вартості будівництва внаслідок його призупинення або затягування строків реалізації проєкту, суб'єкт господарювання також несе додаткові витрати, пов'язані з участю у судовому процесі, зокрема на правничу допомогу, судовий збір, підготовку необхідних документів та матеріалів, а також інші організаційні витрати, пов'язані із забезпеченням представництва та захисту своїх інтересів у суді тощо.

При цьому, згідно із інформацією з офіційного вебсайту Державної служби

статистики України (<https://www.ukrstat.gov.ua/>) кількість діючих підприємств за видами економічної діяльності, зокрема за видом діяльності «Будівництво» з розподілом на великі, середні, малі та мікропідприємства у 2024 році становила:

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	32	2 372	202 323	188 744	393 471
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0,01	0,6	51,4	48	100

*з огляду на відсутність даних щодо загальної кількості суб'єктів господарювання за видом діяльності «Будівництво» у 2025 році, взято розподіл 2024 року

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1.</i> Залишення існуючої ситуації без змін	Відсутні, оскільки залишення чинного регулювання без змін не усуває ризиків тривалого судового оскарження та пов'язаної з ним правової невизначеності щодо реалізації будівельних проєктів протягом усього періоду їх реалізації.	Відсутні. Водночас зберігаються ризики зупинення або затягування будівництва через тривале судове оскарження, що може спричинити збільшення собівартості будівництва, втрати інвестицій та додаткові витрати на судові процедури.
<i>Альтернатива 2.</i> Прийняття регуляторного акта.	Забезпечення стабільності дозвільних документів, зменшення судових та фінансових ризиків, скорочення строків реалізації будівельних проєктів та підвищення інвестиційної привабливості.	Витрати на ознайомлення з прийнятим актом законодавства у електронному вигляді, що становлять 52,00 грн; Витрати на подання повідомлення відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю

		через електронну систему про розміщення на будівельному майданчику в доступному для огляду місці стенду з інформацією, передбаченою частиною шостою статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», що орієнтовно становлять 52, 00 грн. Сумарно прогнозовані витрати одного суб'єкта господарювання складатимуть 104,00 грн. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання, на яких поширюється дія регуляторного акта складатимуть 393 471 одиниць * 104 гривень = 40 920 984 гривень.
--	--	--

Витрати, які будуть виникати внаслідок дії регуляторного акта (згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта), наведені у додатку 1 до цього аналізу.

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1 – Збереження чинного регулювання. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (рядок 11 таблиці «Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта»)	-
Альтернатива 2 – Прийняття регуляторного акта. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (рядок 11 таблиці «Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта»)	250 016

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
<i>Альтернатива 1.</i> Залишення існуючої ситуації без змін	1	Цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті (проблема продовжить існувати)
<i>Альтернатива 2.</i> Прийняття регуляторного акта	4	Прийняття запропонованого регуляторного акта є ефективним способом досягнення цілей.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
<i>Альтернатива 1.</i> Залишення існуючої ситуації без змін	Для держави: відсутні, оскільки відсутність визначених строків оскарження не забезпечує стабільності правовідносин у сфері містобудівної діяльності. Для громадян: відсутні, оскільки зберігається	Для держави: додаткові бюджетні витрати відсутні; зберігається ризик недоотримання бюджетних надходжень. Для громадян: відсутні, оскільки чинне	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання.

	правова невизначеність щодо строків реалізації будівельних проєктів, що негативно впливає на інтереси громадян як інвесторів та набувачів житла. Для суб'єктів господарювання: відсутні, оскільки зберігаються ризики тривалого судового оскарження та затягування реалізації проєктів.	регулювання не передбачає для громадян додаткових фінансових витрат або обов'язків. Для суб'єктів господарювання: відсутні, оскільки зберігаються ризики збільшення собівартості будівництва та додаткових судових витрат.	
<i>Альтернатива 2.</i> Прийняття регуляторного акта	Для держави: забезпечення правової визначеності та стабільності містобудівних правовідносин, зменшення зловживань правом на оскарження та навантаження на органи державної влади і судову систему. Для громадян: зменшення ризиків затягування	Для держави: відсутні, оскільки реалізація регуляторного акта не потребує додаткових витрат з державного та місцевих бюджетів. Для громадян: відсутні, оскільки реалізація регуляторного	Прийняття регуляторного акта сприятиме вирішенню проблематики, зазначеної в розділі I, та дозволить досягти цілей державного регулювання, передбачених у розділі II.

	реалізації будівельних проєктів унаслідок судового оскарження дозвільних документів, підвищення передбачуваності строків будівництва та захисту інтересів громадян як інвесторів. Для суб'єктів господарювання: забезпечення стабільності дозвільних документів, зменшення судових і фінансових ризиків, скорочення строків реалізації будівельних проєктів та підвищення інвестиційної привабливості.	акта не потребує додаткових витрат громадян. Для суб'єктів господарювання: витрати на ознайомлення з актом та подання повідомлення про розміщення інформаційного стенду через електронну систему — орієнтовно 104,00 грн на одного суб'єкта господарювання.	
--	---	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
<i>Альтернатива 1. Збереження</i>	Відмова від альтернативи, обумовлена збереженням правової	Зовнішні чинники відсутні.

чинного регулювання	невизначеності щодо строків оскарження дозвільних документів та ризиків затягування реалізації будівельних проєктів і пов'язаними із цим фінансовими і інвестиційними ризиками.	
<i>Альтернатива 2.</i> Прийняття регуляторного акта	Перевага надається цій альтернативі, оскільки вона усуває правову невизначеність щодо строків оскарження документів у сфері містобудівної діяльності, підвищує стабільність правовідносин та зменшує ризики затягування реалізації будівельних проєктів. Прийняття акта сприятиме усунення проблематики, порушеної у розділі I, та забезпечить досягнення цілей, визначених у розділі II аналізу.	Зовнішні чинники відсутні.

З огляду на викладене найбільш оптимальним способом розв'язання проблем, визначених у розділі I цього аналізу регуляторного впливу, є прийняття регуляторного акта – альтернатива 2.

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Основним механізмом розв'язання визначеної проблеми є нормативне встановлення чітких строків оскарження дозвільних документів у сфері містобудівної діяльності.

З метою реалізації поставлених цілей проєктом Закону передбачається:

- встановити строки оскарження містобудівних умов та обмежень, документів, що дають право на виконання будівельних робіт, та документів, що підтверджують прийняття об'єктів в експлуатацію;
- визначити момент початку перебігу відповідних строків;
- забезпечити узгодженість зазначених строків із характером відповідних містобудівних правовідносин;
- забезпечити правову визначеність та стабільність правовідносин після спливу встановленого строку;
- зменшити правові та фінансові ризики для учасників будівництва, пов'язані з можливістю оскарження дозвільних документів через значний проміжок часу після їх видачі.

Реалізація зазначених заходів забезпечуватиметься шляхом внесення відповідних змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація регуляторного акта не потребуватиме додаткових бюджетних витрат і ресурсів.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

ДІАМ проведено розрахунок витрат на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (додаток 1 до аналізу).

У межах цього аналізу регуляторного впливу також проведено розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва (М-Тест) згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, оскільки питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків (додаток 2 до аналізу).

Прийняття та оприлюднення проекту в установленому порядку забезпечить доведення його вимог до суб'єктів господарювання, центральних та місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії регуляторного акта не прогнозується.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії регуляторного акта встановлюється на необмежений строк з моменту набрання чинності, оскільки необхідність виконання положень регуляторного акта є постійною.

Зміна строку дії регуляторного акта можлива в разі зміни міжнародно-правових актів чи законодавчих актів України вищої юридичної сили, на виконання яких розроблено цей проект регуляторного акта.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Виходячи з цілей державного регулювання для відстеження результативності цього регуляторного акта прогнозними значеннями показників результативності є:

розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта – не прогнозується;

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта - під дію регуляторного акта підпадає 393 471 суб'єктів господарювання;

розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта - суб'єктами великого та середнього підприємництва буде витрачатись за рік 250 016 грн та суб'єктами малого підприємництва - за рік 40 670 968 грн;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта – визначається як вище середнього: проєкт акта розміщено на офіційному сайті Державної інспекції архітектури та містобудування України.

Кількісними показниками, які безпосередньо характеризують результативність дії регуляторного акта та які підлягають контролю (відстеження результативності) є:

кількість зареєстрованих/виданих документів, що дають право на виконання будівельних робіт, підтверджують прийняття об'єктів будівництва в експлуатацію, правомірність яких оскаржується в судовому порядку;

кількість скасованих за рішенням суду документів, що дають право на виконання будівельних робіт, підтверджують прийняття об'єктів будівництва в експлуатацію;

частка судових проваджень щодо оскарження дозвільних документів у сфері містобудівної діяльності, позови в яких подані після спливу встановленого законом строку;

середній період від дати видачі (реєстрації) дозвільного документа до дати подання позову про його оскарження.

Під час проведення періодичного відстеження здійснюватиметься порівняння отриманих показників із відповідними базовими показниками, визначеними до набрання чинності регуляторним актом, з метою оцінки динаміки оскарження дозвільних документів та зміни строку, протягом якого існує правова невизначеність щодо їх чинності.

ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відстеження результативності дії регуляторного акта буде здійснюватися Державною інспекцією архітектури та містобудування України.

У разі прийняття регуляторного акта послідовно здійснюватиметься базове, повторне та періодичне відстеження його результативності згідно зі статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися у I кварталі 2027 року.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися у I кварталі 2028 року шляхом аналізу статистичних даних і порівняння їх із показниками базового відстеження.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта будуть здійснюватися раз на кожні три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності, – статистичні.

У разі надходження пропозицій та зауважень щодо вирішення не врегульованих або проблемних питань буде розглянуто необхідність внесення відповідних змін.

Голова Державної інспекції архітектури
та містобудування України

_____ 2026 р.

Олександр НОВИЦЬКИЙ

ВИТРАТИ
на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва,
які виникають внаслідок дії регуляторного акта

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо, гривень	1 год * 52 грн/год * 1 працівника = 52, 00 грн. (отримання первинної інформації про вимоги регулювання)	1 год * 52 грн/год * 1 працівника = 52, 00 грн (отримання первинної інформації про вимоги регулювання прогнозується у першому році)
2	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень	0,00 грн.	0,00 грн.
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	0,00 грн.	0,00 грн.
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/ приписів тощо), гривень	0,00 грн.	0,00 грн.
5	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень	0,00 грн.	0,00 грн.
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	0,00 грн.	0,00 грн.
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	0,00 грн.	0,00 грн.
8	Інші процедури: Витрати суб'єкта господарювання на подання повідомлення відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю через електронну систему про огороження	52, 00 грн.	52, 00 грн.

	будівельного майданчика та/або розміщення на будівельному майданчику в доступному для огляду місці стенду з інформацією, передбаченою частиною шостою статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Орієнтовно: 1 година (одноразово) $1 \text{ год} * 52 \text{ грн/год} * 1 \text{ працівника} = 52,00 \text{ грн}$		
9	РАЗОМ (сума рядків: 1+2+3+4+5+6+7+8), гривень	104,00 грн.	104,00 грн.
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	2 404	2 404
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень	250 016 грн.	250 016 грн.

Відповідно до статті 8 Закону України від 03.12.2025 № 4695-IX «Про Державний бюджет України на 2026 рік» мінімальна заробітна плата з 01 січня 2026 року у погодинному розмірі становить 52 гривні.

ТЕСТ

малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання

Проект акта та аналіз регуляторного впливу до нього відповідно до положень Закону України «Про засади державної регуляторної політики» з метою отримання зауважень і пропозицій оприлюднено на офіційному вебсайті ДІАМ.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прямі (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прямі (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
https://diam.gov.ua/			

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 391 067 (одиниць), у тому числі малого підприємництва 202 323 (одиниць) та мікропідприємництва: 188 744 (одиниці);

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 99,4 (відсотків).

Для обрахунку за основу береться мінімальна заробітна плата, визначена у погодинному розмірі, що відповідно до Закону України «Про Державний бюджет України на 2026 рік» становить 52 грн/год. Джерело отримання інформації: https://zakon-pro.ligazakon.net/document/T254695?ed=2025_12_03&land=UA&context=UA&an=15.

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				

1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів) <i>Формула:</i> <i>кількість необхідних одиниць обладнання X вартість одиниці</i>	-	-	-
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування <i>Формула:</i> <i>прямі витрати на процедури перевірки (проведення первинного обстеження) в органі державної влади + витрати часу на процедуру обліку (на одиницю обладнання) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість процедур обліку за рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i>	0	0	0
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали) <i>Формула:</i> <i>оцінка витрат на експлуатацію обладнання (витратні матеріали та ресурси на одиницю обладнання на рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i>	0	0	0
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) <i>Формула:</i> <i>оцінка вартості процедури обслуговування обладнання (на одиницю обладнання) X</i>	-	-	-

	<i>кількість процедур технічного обслуговування на рік на одиницю обладнання X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i>			
5	Інші процедури:	-	-	-
6	Разом, гривень <i>Формула:</i> <i>(сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)</i>	0	X	0
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	0	X	0
8	Сумарно, гривень <i>Формула:</i> <i>відповідний стовпчик "разом"</i> <i>X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 X рядок 7)</i>	0	X	0
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання <i>Формула:</i> <i>витрати часу на отримання інформації про регулювання, отримання необхідних форм та заявок X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм</i>	1 год * 52 грн/год * 1 працівника = 52, 00 грн (отримання первинної інформації про вимоги регулювання)	X	1 год * 52 грн/год * 1 працівника = 52, 00 грн (отримання первинної інформації про вимоги регулювання прогнозується у першому році)
10	Процедури організації виконання вимог регулювання <i>Формула:</i> <i>витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання X вартість часу</i>	0	0	0

	суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур			
11	Процедури офіційного звітування Формула: витрати часу на отримання інформації про порядок звітування щодо регулювання, отримання необхідних форм та визначення органу, що приймає звіти та місця звітності + витрати часу на заповнення звітних форм + витрати часу на передачу звітних форм (окремо за засобами передачі інформації з оцінкою кількості суб'єктів, що користуються формами засобів - окремо електронна звітність, звітність до органу, поштовим зв'язком тощо) + оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок)) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість оригінальних звітів X кількість періодів звітності за рік	0	0	0
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок Формула: витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість перевірок за рік	-	-	-
13	Інші процедури (уточнити) Витрати суб'єкта господарювання на подання повідомлення відповідному органу державного	52, 00 грн	-	52, 00 грн

	архітектурно-будівельного контролю через електронну систему про огороження будівельного майданчика та/або розміщення на будівельному майданчику в доступному для огляду місці стенду з інформацією, передбаченою частиною шостою статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Орієнтовно: 1 година (одноразово) 1 год * 52 грн/год * 1 працівника = 52, 00 грн			
14	Разом, гривень <i>Формула:</i> (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	104 грн.	X	104 грн.
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	391 067	391 067	391 067
16	Сумарно, гривень <i>Формула:</i> відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 X рядок 15)	40 670 968	X	40 670 968

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва відсутні.

4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	0	0

2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	40 670 968	40 670 968
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	40 670 968	40 670 968
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів мікропідприємництва	-	-
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	40 670 968	40 670 968

5. Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання

На основі оцінки сумарних витрат малого підприємництва на виконання запланованого регулювання (за перший рік регулювання та за п'ять років) розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання не передбачається.
