

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту постанови Кабінету Міністрів України
«Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України»

1. Мета

Проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» (далі – проєкт постанови) розроблено з метою забезпечення вимог безпеки у будівництві зблокованих, блокованих житлових будинків шляхом дотримання під час їх будівництва відповідних нормативно-правових актів та будівельних норм і правил з урахуванням складності забудови, технічних та технологічних рішень, обсягу будівництва.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Відповідно до статті 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки (далі – будівельний паспорт). Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Будівельний паспорт складається з текстових та графічних матеріалів.

За наявності плану зонування території розроблення будівельного паспорта здійснюється на його підставі.

Проектування на підставі будівельного паспорта здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень. Для об'єктів, зазначених у частині першій цієї статті, розроблення проєкту будівництва здійснюється виключно за бажанням замовника.

У свою чергу згідно з пунктом 3.56 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» **садибний будинок (індивідуальний будинок)** – житловий будинок з присадибною ділянкою та господарськими спорудами, призначеними для одного домогосподарства.

Відповідно до пункту 3.25 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» (із Зміною № 1) **одноквартирний житловий будинок** – індивідуальний житловий будинок, що має прибудинкову ділянку.

Згідно з положеннями Національного класифікатора будівель та споруд (НК 018-2023) до класу 1110 «Одноквартирні житлові будинки» належать, зокрема, зблоковані та терасні будинки з окремими квартирами, кожна з яких має власний дах та власний вхід з вулиці.

Водночас, згідно з визначеннями пунктів 3.3, 3.14, 3.15 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» (із Зміною № 1) **багатоквартирний житловий будинок** – житловий будинок, до складу якого входить більше ніж одна квартира. Може бути зблокованого, секційного, коридорного, галерейного і терасного типів; **зблокований будинок** – це будинок квартирної типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю; **квартира** це комплекс взаємопов’язаних приміщень, що використовуються для проживання однієї сім’ї різного чисельного складу, який включає: основні приміщення - житлову (житлові) кімнату та допоміжні приміщення – кухню, ванну кімнату (душову), туалет (або суміщений санвузол), а також передпокій, комору чи вбудовану шафу.

Блоковані житлові будинки – два та більше житлових (садибного типу, садові, дачні) будинків заввишки не більше чотирьох поверхів, у яких спільна стіна збудована по межі окремих земельних ділянок. Кожен блокований будинок є самостійним об’єктом нерухомого майна, якому присвоюється окрема адреса (Порядок проведення технічної інвентаризації, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12.06.2023 № 488).

Разом з тим згідно з пунктом 1.3. Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 05.07.2011 № 103 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 25.02.2013 № 66), параметри забудови визначаються з урахуванням будівельних норм, що встановлюють вимоги до планування та забудови територій, а також встановлених чи визначених в установленому порядку режимів використання об’єктів всесвітньої спадщини, їх територій та буферних зон, пам’яток культурної спадщини, їх територій та зон охорони, історичних ареалів населених місць, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та їх зон охорони, охоронюваних археологічних територій.

При цьому пунктом 6.1.41 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» передбачено, що при розміщенні будинків в кварталах із сформованою забудовою для догляду за будинками і здійснення поточного ремонту відстань до межі суміжної земельної ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни будинку слід приймати не менше ніж 1,0 м. Для нової садибної та дачної забудови відстань від межі слід встановлювати не менше 3 м.

Тобто при будівництві індивідуального житлового будинку на підставі будівельного паспорта від усіх чотирьох зовнішніх стін будинку мала б бути забезпечена відстань до межі суміжних земельних ділянок щонайменше 1 метр, що не забезпечує блокований, зблокований будинок.

Проте на сьогодні виникають непоодинокі випадки зловживань з боку замовників, а саме здійснення будівництва великої кількості зблокованих, блокованих житлових будинків на земельних ділянках з *цільовим призначенням*

«для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» на підставі будівельних паспортів, хоча фактично здійснюється будівництво багатоквартирних житлових будинків, складові частини якого з'єднанні між собою спільними стінами.

На практиці таке будівництво має ряд негативних наслідків для громадян, які придбавають зазначені об'єкти, оскільки при отриманні будівельного паспорта забудови земельної ділянки замовник не має обов'язку отримувати технічні умови; містобудівні умови і обмеження; розроблення проекту будівництва, тощо.

При цьому, наприклад, технічні умови - це комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які мають відповідати його розрахунковим параметрам щодо водопостачання (з урахуванням потреб забезпечення пожежогасіння), тепло-, електро- і газопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод та електронних комунікацій.

Такий «формальний» поділ під час будівництва фактично єдиного об'єкта на певну кількість зблокованих, блокованих житлових будинків часто призводить до відсутності технічних умов або у разі їх наявності до неврахування реальних розрахункових параметрів щодо інженерного забезпечення відповідного об'єкта будівництва.

Зазначені проблеми нерідко стають помітними лише під час експлуатації вже закінчених будівництвом об'єктів.

Крім того, специфіка індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, дозволяє замовникам здійснювати їх будівництво своїми силами (господарським способом), тоді як обов'язок доручати виконання будівництва суб'єктам господарювання, які мають відповідну ліцензію виникає у замовників лише щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, а тому часто виконання будівельних робіт може здійснюватися особами, які не мають ані якісного обладнання, ані відповідного кадрового потенціалу тощо.

Відтак будівництво великої кількості об'єктів власними силами має ризики неналежної якості виконаних робіт, а відтак незабезпечення правильних технічних та технологічних рішень, механічного опору та міцності таких об'єктів, електро-, водопостачання, водовідведення, пожежонебезпечності.

Також при описаному вище будівництві відсутня і проектна документація на будівництво об'єктів, яка має розроблятися з урахуванням вимог містобудівної документації, вихідних даних на проектування та дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, нормативно-правових актів з охорони праці, нормативних документів, обов'язковість застосування яких встановлена нормативно-правовими актами, у тому числі вимог нормативів з питань створення умов для безперешкодного доступу для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

Тобто, замовниками фактично здійснюється будівництво багатоквартирних житлових будинків на земельних ділянках з іншим цільовим призначенням, без належно затвердженої проектної документації та отримання дозволів на виконання будівельних робіт (*самочинне будівництво*).

Тому при будівництві значної кількості зблокованих, блокованих житлових будинків на підставі будівельного паспорта існує великий ризик неврахування ключових вимог безпеки будівництва, встановлених нормативно-правовими актами та будівельними нормами.

З огляду на зазначене, виникла необхідність у правовому врегулюванні відносин будівництва зблокованих, блокованих житлових будинків.

У свою чергу, на період дії воєнного стану в Україні та протягом одного року з дня припинення чи скасування воєнного стану надання послуг з питань дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві здійснюється з урахуванням особливостей визначених постановою Кабінету Міністрів України від 24 червня 2022 р. № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану».

Так, зокрема, зазначеною постановою передбачено можливість будівництва індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) площею до 500 кв. метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки 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 та обмежень у використанні земель, визначених Законом України «Про охорону культурної спадщини» без отримання будівельного паспорта забудови земельної ділянки.

У такому разі замовник звертається до архітектора або інженера-проектувальника, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, на підставі укладеного між ними договору, архітектор або інженер-проектувальник забезпечує створення та/або завантаження до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва з накладенням кваліфікованого електронного підпису схеми намірів забудови земельної ділянки (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо), створеної з дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил.

Однак дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час створення такої схеми намірів забудови земельної ділянки залишилось поза державним контролем.

Таким чином виникла необхідність щодо врегулювання питання здійснення державного контролю за дотриманням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час створення архітекторами/інженерами-проектувальниками, які мають відповідний кваліфікаційний сертифікат схеми намірів забудови земельної ділянки, а також визначення вимог до змісту відомостей, що вказуються у цій схемі.

3. Основні положення проєкту акта

Проектом постанови пропонується внести зміни до Переліку об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт», постанови Кабінету Міністрів України від 24 червня 2022 р. № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану», Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681.

Зазначеними змінами пропонується:

уточнити перелік об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта;

уточнити зміст відомостей, що вказуються у схемі намірів забудови земельної ділянки;

передбачити положення щодо здійснення державного контролю за дотриманням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час створення схеми намірів забудови земельної ділянки.

4. Правові аспекти

У даній сфері суспільних відносин діють такі нормативно-правові акти: Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про адміністративні послуги», Закон України «Про архітектурну діяльність», «Про особливості надання публічних (електронних публічних) послуг», «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги», «Про електронні документи та електронний документообіг», постанови Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт», від 23 червня 2021 р. № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва», від 24 червня 2022 р. № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проєкту постанови не потребує фінансування з державного чи місцевих бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект постанови не потребує проведення публічних консультацій відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів від 3 листопада 2010 р. № 996 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики».

Проект постанови не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку, соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю, функціонування і застосування української мови як державної, сфери наукової та науково-технічної діяльності.

7. Оцінка відповідності

У проекті постанови відсутні положення, що стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції, впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків, містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією, або створюють підстави для дискримінації.

Проект постанови не містить положень, що стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод.

Громадська антикорупційна, громадська антидискримінаційна та громадська гендерно-правова експертизи проекту постанови не проводились.

8. Прогноз результатів

Прийняття проекту акта дозволить удосконалити державне регулювання в сфері містобудівної діяльності.

Реалізація проекту постанови не матиме впливу на ринкове середовище; розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забруднення атмосферного повітря, води, земель тощо.

Реалізація проекту постанови не матиме впливу на забезпечення захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави, оскільки проект постанови не звужує права суб'єктів правовідносин.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Держава	Позитивний	Прийняття проекту постанови дозволить удосконалити державне

		регулювання щодо будівництва зблокованих, блокованих житлових будинків; забезпечити дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності під час видачі схеми намірів забудови.
Громадяни	Позитивний	Прийняття проєкту постанови забезпечить право громадян на якісне, безпечне житло.
Суб'єкти господарювання	Позитивний	Прийняття проєкту постанови сприятиме профілактиці порушень з боку замовників, архітекторів або інженерів-проектувальників.

**Голова
Державної інспекції архітектури
та містобудування України**

Олександр НОВИЦЬКИЙ

_____ 2025 р.