

ЗВІТ

**про результати проведення електронних консультацій з громадськістю
щодо проєкту Закону України «Про внесення деяких змін до Закону України «Про регулювання містобудівної
діяльності» щодо визначення строків оскарження дозвільних документів»**

1. Найменування органу виконавчої влади, що проводив обговорення.

Державна інспекція архітектури та містобудування України

2. Зміст питання або назва проєкту акта, що виносилися на обговорення.

На громадське обговорення було винесено проєкт Закону України «Про внесення деяких змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо визначення строків оскарження дозвільних документів», метою якого є підвищення ефективності будівельної діяльності та стимулювання розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Громадське обговорення проєкту Закону України «Про внесення деяких змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо визначення строків оскарження дозвільних документів» проводилося у формі електронних консультацій.

Проєкт акта було розміщено 25.08.2026 на офіційному вебсайті Державної інспекції архітектури та містобудування України у рубриці «Регуляторна політика» (<https://diam.gov.ua/regulyatorna-politika>).

Зауваження та пропозиції до проєкту акта приймалися до 24.09.2026 у письмовій або електронній формі за такими адресами: Державна інспекція архітектури та містобудування України, 01133, м. Київ, б-р Лесі Українки, 26 Б; адреса електронної пошти: o.hovorushchenko@diam.gov.ua.

3. Інформація про осіб, що взяли участь в обговоренні.

Протягом встановленого терміну пропозиції та зауваження щодо проєкту акта надійшли від голови громадської організації «Голка» Ірини Федорів, надані листом від 24.09.2026 № 331.

4. Інформація про результати опрацювання наданих пропозицій та/або зауважень:

№	Зміст зауваження/пропозиції	Результати опрацювання зауваження, обґрунтування прийнятого рішення
1.	Будівництво з порушенням вимог містобудівної діяльності, пам'яткоохоронних, природоохоронних та інших обмежень у використанні земель, будівельних норм – це триваюче правопорушення. При цьому, порушення природоохоронних та пам'яткоохоронних вимог є порушенням зобов'язань України по цілому ряду ратифікованих ВРУ міжнародних документів (Орхутська конвенція, Бернська конвенція, Конвенція про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини, Конвенція про охорону архітектурної спадщини Європи тощо). Наявність дозволу на виконання будівельних робіт чи повідомлення про початок виконання таких робіт, отриманому завдяки корупції чи зловживанням дерегуляцією, не робить законним будівництво з порушеннями. Але поки ці документи чинні - у замовника будівництва відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (ч. 2 ст. 37 та ч. 2 ст. 36) є право на проведення будівельних робіт. Тому єдиний ефективний спосіб зупинити незаконне будівництво в такій ситуації – це скасувати дію повідомлення або дозволу. За відсутності власного бажання замовника будівництва, єдиний спосіб припинити дію документа/права на будівництво, передбачений нормами Закону України «Про регулювання	<i>Не враховано.</i> Варто зауважити, що вплив строку встановленого законом звернення до суду не скасовує обов'язку дотримуватися вимог містобудівного, природоохоронного та пам'яткоохоронного законодавства, не змінює їх правової природи та не припиняє здійснення державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду у випадках та в порядку, визначених законом. Отже, обмеження строку на звернення до суду про скасування відповідних документів/права не тягне за собою припинення чи обмеження виконання обов'язків дотримуватися вимог містобудівного, природоохоронного та пам'яткоохоронного законодавства, а також не позбавляє можливості реагувати на порушення, виявлені під час здійснення відповідних контрольних та наглядових заходів. Таким чином, встановлення процесуальних строків є правовим механізмом, спрямованим на забезпечення правової визначеності та стабільності правовідносин, за умови, що такі строки є чіткими, передбачуваними та не позбавляють особу права на судовий захист. Зазначений підхід узгоджується із практикою Європейського суду з прав людини, зокрема у рішенні по справі «Стаббінгс та інші проти Сполученого Королівства» (Stubbings and Others v. the United Kingdom), судом зазначено, що встановлення процесуальних строків допустимим обмеженням доступу до суду, якщо таке обмеження переслідує легітимну мету, є пропорційним та не порушує саму сутність відповідного права. Забезпечення правової визначеності та

містобудівної діяльності» - це скасування відповідного документу/права на підставі рішення суду. Тому запропоноване в проєкті Закону обмеження строку на звернення до суду про скасування відповідних документів/права означає легалізацію триваючого правопорушення вимог містобудівного законодавства на рядку міжнародних зобов'язань України. При цьому, проєкт Закону не передбачає створення жодних нових механізмів, що здатні компенсувати недоліки запропонованих змін шляхом створення ефективних методів протидії порушенню містобудівного законодавства під час проведення будівельних робіт. Таким чином, запропонований ДІАМ підхід прямо порушує положення ст. 1 Конституції України щодо правової держави та ряд євроінтеграційних зобов'язань, що передбачають розбудову правової держави.	остаточності правовідносин Європейський суд з прав людини визнає однією з легітимних цілей встановлення процесуальних строків. Такий чином, встановлення строків на оскарження деяких документів у сфері містобудівної діяльності саме по собі не призводить до легалізації триваючого правопорушення або порушення міжнародних зобов'язань України, адже спрямоване на досягнення балансу між правом особи на судовий захист та принципом правової визначеності. Крім того варто зауважити, що проєкт Закону містить положення, які унеможливають прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта до моменту усунення порушень.
2. Відповідно до положень ст. 55 Конституції України, кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб. Наразі, строк звернення до адміністративного суду з позовами про скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, документів, що дають право на виконання будівельних робіт, а також документів про прийняття в експлуатацію	<i>Не враховано.</i> Насамперед слід зазначити, що з метою забезпечення прозорості та відкритості у сфері містобудівної діяльності функціонує Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ), яка, зокрема, забезпечує доступ громадськості до інформації про об'єкти будівництва та документів, що стосуються їх реалізації. Водночас в умовах воєнного стану законодавством передбачено можливість обмеження оприлюднення окремих відомостей, розкриття яких може становити загрозу

закінчених будівництвом об'єктів, встановлений ч. 2 ст. 122 Кодексу адміністративного судочинства України і становить шестимісячний строк, який, **якщо не встановлено інше, обчислюється з дня, коли особа дізналася або повинна була дізнатися про порушення своїх прав, свобод чи інтересів.**

Проект Закону не передбачає методів інформування осіб про надання дозволів на будівництво, сертифікатів, реєстрацію повідомлень, реєстрацію змін до проектної документації тощо. Проте, строк звернення до суду планується відрховувати жорстко від дати відповідних дій (п. 1 Розділу I щодо містобудівних умов та обмежень, п. 2 Розділу I щодо права на проведення будівельних робіт, п. 4 Розділу I щодо сертифікатів та декларації про готовність об'єкта до експлуатації).

В Єдиній державній системі в сфері будівництва від громадськості прихована значна частка зареєстрованих в системі документів. Як зазначено у звіті Голови ДІАМ, згідно з відомостями ЄДЕССБ у 2025 році Інспекцією розглянуто майже 123 тис документи. Але на **публічному** порталі ЄДЕССБ знаходить інформацію менше ніж про 116 тис опрацьованих ДІАМ в минулому році документів - **7 тис документів (близько 5.6%) приховано від громадськості.**

Станом на червень 2026 року, в ЄДЕССБ знаходило лише 1114 чинних та скасованих дозволів, хоча по звіту ДІАМ їх мало бути понад 1700. Тож від громадськості в ЄДЕССБ **на строк, що перевищує передбачені проектом Закону для подання позову**

національній безпеці та обороні держави. Такі обмеження застосовуються не на власний розсуд, а виключно у випадках та порядку, визначених законодавством, а тому не свідчать про неналежний доступ громадськості до інформації у сфері будівництва через ЄДЕССБ.

Крім того, слід звернути увагу, що пунктом 4 розділу II Прикінцеві та перехідні положення проекту Закону передбачено, що положення цього Закону в частині визначення строків звернення до суду з позовом про скасування документів або про припинення права на виконання будівельних робіт не застосовуються до документів, відомості про які не підлягають оприлюдненню на порталі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Щодо доступу до проектної документації слід зазначити, що відповідно до частини десятої статті 22-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» такий доступ здійснюється в режимі читання без можливості копіювання з урахуванням того, що проектна документація є об'єктом авторського права. Отже, доступ до такої документації має здійснюватися з дотриманням установленого законодавством спеціального режиму та прав авторів, що не передбачає безумовного права ДІАМ на її копіювання чи поширення.

Таким чином наведені у зауваженні твердження щодо неповноти відомостей у ЄДЕССБ та відсутності доступу до окремих документів самі по собі не спростовують необхідності встановлення чітких строків звернення до суду.

Щодо інформаційного стенда слід зазначити, що вимоги щодо розміщення на будівельному майданчику інформації про об'єкт будівництва та документа, що дає право на виконання

до суду, приховано близько 35% всіх виданих Інспекцією в минулому році дозволів на будівництво. Також було приховано близько 3.5 тис. зареєстрованих ДІАМ повідомлень. Аналогічна ситуація і зі змістом містобудівних умов та обмежень.

Ситуація з проектною документацією ще гірша. Частиною десятою ст. 22-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що доступ до проектної документації здійснюється у режимі читання без можливості копіювання із застереженням, що така проектна документація є об'єктом авторського права. **Але у громадськості немає доступу до жодного проекту в ЄДЕССБ: КМУ в п. 182 Порядку ведення ЄДЕССБ (постанова від 23.06.2021 № 681) встановив, що доступ до проекту відкривається виключно у випадку, коли власником авторських прав надано дозвіл на публічне використання його твору, що прямо суперечить вимогам Закону.**

При цьому, ДІАМ порушує вимоги Закону України «Про доступ до публічної інформації» і не надає за запитом для ознайомлення проектну документацію, хоча відповідно по положень ч. 1 ст. 1 цього Закону він є розпорядником відповідної документації, адже отримує її під час здійснення своїх владних повноважень.

КМУ разом із ДІАМ створені умови, за яких громадськість позбавлена доступу до необхідної інформації. Відповідно, громадяни не мають можливості вчасно дізнатися про порушення своїх прав і належним чином обґрунтувати позов до суду,

будівельних робіт, уже передбачені законодавством. Зокрема, частиною шостою статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», пунктом 12 Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 466, а також у ДБН А.3.1-5:2016 «Організація будівельного виробництва».

Так, відповідно до пункту 12 вищезгаданого Порядку інформація про документ, що дає право на виконання підготовчих та будівельних робіт (реєстраційний номер, дата видачі, найменування органу державного архітектурно-будівельного контролю, який здійснює контроль за будівництвом об'єкта), відомості про найменування, клас наслідків (відповідальності) об'єкта, здійснення оцінки впливу на довкілля для об'єктів, що підлягають оцінці впливу на довкілля відповідно до Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», **зображення об'єкта та його основні техніко-економічні показники**, замовника, проектувальника, підрядників, осіб, відповідальних за здійснення авторського і технічного нагляду, відповідальних виконавців робіт з урахуванням внесених змін розміщуються **на стенді завдовжки не менше ніж 1,5 метра і завширшки не менше ніж 1 метр, що встановлюється на будівельному майданчику в доступному для огляду місці** (за винятком індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, об'єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну таємницю», а також на період воєнного стану в Україні та протягом одного року з дня припинення чи скасування воєнного стану щодо об'єктів критичної інфраструктури, об'єктів оборонного призначення,

адже вони не мають можливості отримати проєктну документацію і проаналізувати наміри забудови. Здебільшого про порушення прав громадськості може дізнатися вже під час активного будівництва, коли візуально буде зрозуміле порушення прав.

Пунктом 2 Розділу I проєкту Закону передбачається наступний механізм інформування: *«за умови повідомлення відповідного органу державного 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 цієї статті. Таке повідомлення подається не пізніше ніж через один місяць з дня набуття права на виконання будівельних робіт.»*

Проте, такий механізм **не є прийнятним, як механізм доведення до відома інформації** щодо отримання дозволу на будівництво. Не передбачено вимоги, що інформаційний стенд має знаходитися достатній час на будівельному майданчику та бути доступним громадськості для огляду. Замовнику будівництва ніщо не заважає розмістити стенд, сфотографувати і відразу прибрати, адже **жодного механізму контролю не передбачено.**

Як наслідок зазначеного вище, громадськості не має і не буде мати реальної можливості навіть дізнатися про порушення своїх прав протягом строку на звернення до суду, який пропонується встановити проектом Закону. Таким чином, норми проєкту Закону є **порушенням**

відомостям про які присвоєно гриф “Для службового користування”).

На стенді **обов’язково має міститися двовимірний матричний штрихкод**, зчитування якого відповідним сканером та/або розпізнавання програмними засобами **надає актуальну інформацію про об’єкт будівництва, який міститься в Реєстрі будівельної діяльності**, у тому числі про орган архітектурно-будівельного контролю.

При цьому наявність інформаційного стенда є предметом перевірки в межах здійснення державного архітектурно-будівельного контролю. У разі не проведення такої перевірки або зняття стенда замовником будівництва відповідні обставини можуть бути предметом доказування в суді.

	вимог ст. 55 Конституції України і позбавляють осіб від гарантованого права на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб.	
3.	Ст. 55 Конституції України визначено, що кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань. Ст. 19 Цивільного кодексу України гарантує право на самозахист порушених прав. Проект Закону передбачає фактичне позбавлення громадян на захист в суді прав, порушених будівництвом з порушенням містобудівного законодавства прав. Як наслідок, громадськість буде змушена використовувати інші не заборонені законодавством способу захисту порушених прав. В першу чергу, такими способами є масові акції, протести, фізичне блокування будівництва, що ведеться з порушенням вимог містобудівної документації. Як наслідок, проект Закону не досягне мети, а лише змінить переважний метод боротьби громадськості проти будівництва з порушенням містобудівного законодавства. При цьому слід враховувати значне зростання суспільного напруження та зростання ймовірності силового протистояння між громадськістю та забудовниками негативно вплине на інвестиційний клімат і буде потужним дестабілізуючим фактором всередині воюючої країни.	<i>Не враховано.</i> Запропоноване проектом Закону правове регулювання не передбачає позбавлення громадян права на судовий захист, а встановлює визначені законом часові межі реалізації такого права шляхом звернення до суду з позовом про оскарження окремих документів у сфері містобудівної діяльності. Встановлення чітких строків звернення до суду є загальновизнаним інструментом забезпечення правової визначеності, стабільності правовідносин та балансу інтересів усіх їх учасників. Крім того, встановлення строків судового оскарження не скасовує обов'язку учасників містобудівної діяльності дотримуватися вимог містобудівного законодавства та не легалізує порушення таких вимог. Як до так і після спливу строку звернення до суду щодо оскарження відповідних документів перевірка дотримання вимог містобудівного законодавства, будівельних норм і правил може здійснюватися в межах заходів державного архітектурно-будівельного контролю за наявності передбачених законодавством підстав та з дотриманням установлених процедур. При цьому варто зауважити, що проект Закону містить положення, які унеможливають прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта до моменту усунення порушень.

4.	Прийняття проєкту Закону призведе до суттєвого зростання корупційних ризиків та махінацій з боку посадовців уповноважених органів містобудування та архітектури, органів державного архітектурно-будівельного контролю та забудовників при отриманні містобудівних умов та обмежень, дозволів тощо. Наразі, щоб документи не скасували і не зупинили будівництво з порушенням, забудовники мають надалі по корупційних схемах до введення в експлуатацію забезпечувати собі захист в органах ДАБК та суді. Враховуючи довготривалі ризики, частина забудовників не наважується йти на порушення. Передбачене проєктом Закону обмеження строку оскарження документів на будівництво, робить їх отримання по незаконних схемах дуже привабливим. Адже достатньо буде протриматися 6 місяців з моменту отримання документу на будівництво, а далі повідомлення чи дозвіл стають фактично індульгенцією на порушення законодавства.	<i>Не враховано.</i> Як уже зазначалося, встановлення чітких часових меж оскарження відповідних документів не звільняє замовників будівництва від обов'язку дотримуватися вимог законодавства, не легалізує документи, отримані з порушенням установлених вимог, та не усуває передбачених законодавством механізмів державного архітектурно-будівельного контролю і притягнення винних осіб до відповідальності за наявності відповідних правових підстав. Проєкт Закону містить положення, які унеможливають прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта до моменту усунення порушень. Строки оскарження, передбачені цим проєктом не застосовуються у разі самочинного будівництва (у цьому випадку строк обчислюватиметься з моменту виявлення порушення). Крім того, визначеність строків судового оскарження сприяє стабільності правовідносин у сфері містобудівної діяльності та зменшенню правової невизначеності для всіх їх учасників, зокрема добросовісних замовників будівництва та інвесторів. Натомість тривала можливість оскарження відповідних документів створює ризики значних фінансових втрат унаслідок зупинення будівництва, затримки прийняття об'єктів в експлуатацію, банкрутства забудовників і втрати вкладених коштів - інвесторами.
5.	Ще одним наслідком прийняття проєкту Закону буде погіршення конкурентних умов – забудовник з корупційними зв'язками завдяки неможливості	<i>Не враховано.</i>

скасування незаконно отриманим дозволам отримає ще більшу перевагу над порядними забудовниками. Тож чесний будівельний бізнес або почне банкрутувати, або буде змушений користуватися корупційними та шахрайськими схемами, що призведе до подальшого зростання частки будівництва з порушеннями. Погіршення конкурентних умов призведе до чергового вкрай негативного наслідку – Україна може стати менш привабливою для іноземних інвесторів.	Насамперед варто зауважити, що Світовий банк у своєму звіті «Housing Construction Finance in Ukraine: Market Assessment and Policy Options» (травень 2026 року), присвяченому комплексному аналізу системи фінансування житлового будівництва в Україні, виокремив одну із ключових рекомендацій, яка полягає у <u>забезпеченні стабільності дозвільної системи</u>, та зазначив, що одним із найбільших ризиків для банків залишається можливість перегляду або скасування раніше виданих дозвільних документів вже після початку реалізації проекту. Такі ситуації можуть призводити до повного припинення будівництва, втрати забезпечення за кредитами та суттєвих фінансових збитків. Світовий банк рекомендує законодавчо мінімізувати можливість ретроспективного перегляду дозвільних документів, забезпечити стабільність містобудівних умов. Також, наведені у зауваженні твердження не містять обґрунтування причинно-наслідкового зв'язку між запровадженням скорочених строків судового оскарження та настанням зазначених наслідків. Запропоноване проектом Закону регулювання не передбачає надання забудовникам будь-яких переваг залежно від способу отримання документів, не звільняє їх від обов'язку дотримуватися вимог містобудівного законодавства та не усуває передбачених законодавством механізмів державного контролю за дотриманням таких вимог. Крім того запропоновані проектом Закону <i>строки не застосовуються у разі встановлення факту самочинного будівництва</i>.
---	---

		При цьому відповідно до статті 376 Цивільного Кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються <u>на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.</u> <i>Отже, запропоноване регулювання не унеможливило застосування передбачених законодавством заходів реагування щодо самочинного будівництва та не створює правових підстав для легалізації об'єктів, зведених із порушенням установлених вимог.</i>
6.	Пунктом 3 Розділу I проекту Закону передбачається ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» новою частиною восьмою зі встановленням строків та правил оскарження права на виконання будівельних робіт. Запропоновані норми передбачають що у разі коригування проектної документації у зв'язку з отриманням нових містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, строк звернення до суду з позовом про припинення права на виконання будівельних робіт становить шість місяців з дати реєстрації в Реєстрі будівельної діяльності повідомлення про таке коригування. Проте, жодним чином не передбачається новий відлік строків на оскарження у разі коригування проектної документації за бажанням замовника без отримання нових містобудівних норм та	<i>Не враховано.</i> Коригування проектної документації без отримання нових містобудівних умов та обмежень має здійснюватися з дотриманням вимог раніше виданих містобудівних умов та обмежень, які визначають основні параметри забудови земельної ділянки. Відповідно, таке коригування саме по собі не надає замовнику будівництва права відступати від установлених містобудівних вимог. У разі їх порушення та наявності передбачених законодавством ознак самочинного будівництва застосовуються відповідні механізми правового реагування, на які встановлені проектом Закону строки не поширюються. Отже, запропоноване регулювання не створить можливість обходу вимог містобудівного законодавства шляхом коригування проектної документації після спливу строку судового оскарження.

	обмежень. Але саме такий випадок корегування проєктної документації превалює і є одним з найбільш розповсюджених методів махінацій з боку замовників будівництва, завдяки якій відбувається будівництво з порушенням вимог містобудівного законодавства. Таким чином, проєкт Закону створює для замовників будівництва можливість отримання дозволу на будівництво без порушень, а після вичікування 6 місяців, можна проводити корегування на підставі проєктної документації, розробленої з порушенням вимог містобудівного законодавства, і далі будувати з порушенням без жодного ризику скасування дозволу.	Водночас у разі необхідності відступу від параметрів забудови, визначених раніше виданими містобудівними умовами та обмеженнями, замовник будівництва повинен отримати нові містобудівні умови та обмеження у встановленому законодавством порядку. А відтак, з дати реєстрації в Реєстрі будівельної діяльності повідомлення про коригування проєктної документації у зв'язку з отриманням нових містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки розпочинається новий перебіг строку звернення до суду щодо припинення права на виконання будівельних робіт.
7.	Пунктом 3 Розділу I проєкту Закону передбачається викласти в новій редакції п. 3 ч. 6 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» виключивши судові рішення, що набрало законної сили, про скасування містобудівних умов та обмежень, як підставу для скасування дозволу. Аналогічні зміни передбачено і п. 5 Розділу проєкту Закону щодо повідомлень про початок будівельних робіт та декларацій про готовність до експлуатації. Зазначені норми нічим не обґрунтовані ані в пояснювальній записці до проєкту Закону, ані в аналізі регуляторного впливу та не відповідають цілям проєкту Закону. При цьому, зазначені норми, по-перше, нівелюють здійснення заходів державного архітектурно-будівельного нагляду щодо	<i>Не враховано.</i> Насамперед слід зауважити, що скасування містобудівних умов та обмежень і припинення права на виконання будівельних робіт є різними за своїм правовим змістом процедурами. Скасування містобудівних умов та обмежень не завжди свідчить про наявність обставин, які обумовлюють необхідність припинення вже набутого права на виконання будівельних робіт, оскільки таке скасування може бути зумовлено, зокрема, формальними порушеннями їх видачі. Крім того, якщо відповідність проєктної документації та інших документів вимогам законодавства не була предметом відповідного судового рішення, сам факт їх скасування не дає підстав стверджувати про незаконність права на виконання будівельних робіт. Відтак, з метою уникнення автоматичного припинення права на виконання будівельних робіт, без належної оцінки судом усіх обставин справи, зокрема обґрунтованості припинення такого

перевірки законності надання містобудівних умов та обмежень, адже їх скасування більше не буде мати жодних правових наслідків для будівництва, що ведеться з порушенням містобудівної документації. По-друге, значно ускладнює протидію незаконному будівництву – виникає необхідність звертатися до суду з вимогами і про скасування містобудівних умов та обмежень і про скасування права на будівництво. Поява зазначених норм свідчить про наміри авторів проекту Закону додатково захистити будівництво з порушеннями містобудівного законодавства, що ведеться завдяки корупційним діям посадових осіб уповноважених органів містобудування та архітектури.	права, проектом Закону пропонується розмежувати зазначені підстави та передбачити припинення права на виконання будівельних робіт саме на підставі відповідного судового рішення про припинення права на виконання будівельних робіт, що набрало законної сили.
8. Підпунктом 2 пункту 4 Розділу I проекту Закону передбачено доповнити ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» новою ч. 14 якою, по-перше, передбачено що позов про скасування сертифіката може бути подано протягом трьох місяців з дати оприлюднення такого документу на порталі електронної системи. По-друге, що сертифікат може бути скасовано лише з підстав недотримання замовниками, проектувальниками, підрядниками та експертними організаціями законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час виконання будівельних робіт щодо міцності та надійності об'єкта, що несе реальні ризики загрози життю та здоров'ю людей, національній безпеці, навколишньому природному середовищу.	<i>Не враховано.</i> Насамперед слід зазначити, що прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів є завершальним етапом будівництва, після якого здійснюється державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом та прийнятий в експлуатацію. Тобто з огляду на визначений законодавчий порядок (стаття 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») проектування та будівництва замовник об'єкта будівництва пройшов всі передбачені етапи, тобто отримав необхідні дані, дозволи тощо для такого будівництва, здійснив матеріальні витрати. Також, якщо це наприклад, багатоквартирний житловий будинок, інвестори набули речові права на відповідні квартири. А тому скасування документів про прийняття в експлуатацію має бути лише з належним обґрунтуванням підстав, а підстави

	Таким чином, по-перше, видача сертифікату буде легалізувати будівництво з порушенням містобудівної документації, обмежень у використанні земель (включно із природоохоронними і пам'яткоохоронними міжнародними зобов'язаннями України), прав та інтересів власників та користувачів сусідніх земельних ділянок, будівель та споруд. По-друге, нові норми в сукупності роблять взагалі неможливим скасування сертифікату у разі його надання на будівництво з порушеннями вимог законодавства. Враховуючи, що єдиною підставою для скасування сертифікату є порушення вимог щодо міцності та надійності, для встановлення даного факту необхідне проведення відповідної експертизи побудованого об'єкту. Проте, замовник об'єкту не зобов'язаний надавати комусь право на проведення такої експертизи і її проведення може бути можливим виключно за рішенням суду. Враховуючи строки розгляду справ в суді та наступну організацію відповідної експертизи, неможливо отримати необхідні для позову висновки до закінчення тримісячного строку на подання позову про скасування сертифікату.	мають забезпечувати баланс усіх суб'єктів правовідносин обходячи формальні причини. Запропонована норма покликана для захисту прав інвесторів та збереження житла, а також запобігання негативним соціально-економічним наслідкам. При цьому встановлений проєктом Закону строк стосується саме звернення до суду і не включає час здійснення відповідної експертизи. Питання достатності та належності доказів вирішується судом під час розгляду справи відповідно до вимог процесуального законодавства.
9.	Підпунктом 2 пункту 6 Розділу I проєкту Закону передбачено доповнити ч. 1 ст. 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» нормами, що обмежують шістьма місяцями з моменту надання дозволу строк на подання позову органами державного архітектурно-будівельного	<i>Не враховано.</i> Наведене зауваження не враховує положень проєкту Закону, якими передбачено, що встановлені скорочені строки звернення до суду не поширюються на випадки, пов'язані із самочинним будівництвом.

	контролю про скасування дозволу у разі виявлення грубих порушень вимог законодавства, будівельних норм і правил під час будівництва. Таким чином, навіть у разі виявлення уповноваженими органами поза межами шестимісячного строку грубих порушень вимог законодавства, зазначені органи будуть позбавлені права на звернення в суд. Неможливість скасування дозволу автоматично робить неможливим і право на звернення до суду з вимогою про перебудову чи знесення будівництва, як самочинного. Тобто, норми проєкту Закону роблять неможливим протидію хаотичній забудові, що призведе до порушення прав та інтересів держави, громад та окремих громадян і порушенню ряду міжнародних зобов'язань України.	Відтак, запропоновані зміни не обмежують можливості уповноважених органів звертатися до суду з вимогами щодо усунення порушень, пов'язаних із самочинним будівництвом, у випадках та порядку, визначених чинним законодавством. Також варто зауважити, що проєкт Закону містить положення, які передбачають неможливість прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єктів якщо не усунені виявлені порушення. Крім того, встановлення строків судового оскарження окремих документів у сфері містобудівної діяльності саме собою не скасовує передбачених законодавством повноважень органів державного архітектурно-будівельного контролю щодо виявлення порушень під час здійснення заходів державного архітектурно-будівельного контролю та застосування інших наявних методів реагування.
10.	Пунктом 7 Розділу I проєкту Закону передбачено доповнити ч. 4 ст. 41¹ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» нормами, що обмежують шістьма місяцями з моменту надання дозволу строк на подання позову органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду про скасування рішень скасування рішення, прийнятого об'єктом нагляду. Це повністю знищує роботу системи державного архітектурно-будівельного нагляду поза межами відповідного строку і робить неможливим як скасування незаконних рішень посадових осіб уповноважених органів	<i>Не враховано.</i> Запропоновані положення так само покликані забезпечити стабільність документів для здійснення будівництва, отримання яких передбачено законом, а також забезпечити баланс інтересів держави та громадянина, прогнозованість іпотечного ринку в Україні. Разом з тим слід зазначити, що відповідно до положень статті 41¹ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» з метою здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду головні інспектори будівельного нагляду, зокрема вимагають від органів державного архітектурно-будівельного контролю проведення перевірок у разі наявності

	містобудування та архітектури і органів ДАБК при місцевому самоврядуванні, так і зупинку будівництва, що ведеться з використанням документів, незаконно наданих такими органами. Неможливість скасування зазначених документів одночасно забезпечує безкарність за відповідні протиправні дії для посадових осіб уповноважених органів містобудування та архітектури і органів ДАБК при місцевому самоврядуванні. Це є наслідок того, що норми ч. 4 ст. 41¹ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачають можливість притягнення їх до відповідальності лише у разі набрання законної сили рішенням адміністративного суду про скасування рішення, прийнятого об'єктом нагляду з порушенням законодавства у сфері містобудівної діяльності.	ознак порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил. У свою чергу вимога головного інспектора будівельного нагляду центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, про проведення перевірки за наявності підстав, передбачених законом є підставою для проведення позапланової перевірки відповідно до статті 41 цього Закону. У разі виявлення порушень об'єкт не буде прийнятий в експлуатацію до моменту усунення порушень (положення проєкту Закону).
11.	Пункт 3 Розділу II Прикінцеві та перехідні положення проєкту Закону передбачено наступне: <i>«Строк звернення до адміністративного суду з позовами про скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, документів, що дають право на виконання будівельних робіт, а також документів про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що оприлюднені на порталі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва або відомості про які оприлюднені на такому порталі до дня набрання чинності цим Законом, становить шість місяців та обчислюється з дати набрання чинності цим Законом, якщо не встановлено інше. Якщо на день набрання чинності</i>	<i>Враховано частково.</i> Якраз визначений у проєкті Закону підхід забезпечує єдині та передбачувані умови обчислення строку звернення до суду щодо документів, виданих як до, так і після набрання чинності цим Законом, з урахуванням установлених для них правил обчислення строку. А визначення початком перебігу строків дати набрання чинності цим Законом надає заінтересованим особам строк для реалізації свого права на судовий захист. При цьому варто зауважити, що після доопрацювання проєкту пунктом 3 розділу II проєкту Закону передбачається, що строк звернення до адміністративного суду з позовами про скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, документів, що дають право на виконання будівельних робіт, а

цим Законом строк звернення до адміністративного суду, визначений статтею 122 Кодексу адміністративного судочинства України, сплив, такий строк вважається пропущеним. Набрання чинності цим Законом не є підставою для поновлення строку на звернення до адміністративного суду.»

Відповідно до положень ст. 22 Конституції України, при прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів **не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод.**

Наразі, строк звернення до адміністративного суду з позовами про скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, документів, що дають право на виконання будівельних робіт, а також документів про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, встановлений ч. 2 ст. 122 Кодексу адміністративного судочинства України і **становить шестимісячний строк, який, якщо не встановлено інше, обчислюється з дня, коли особа дізналася або повинна була дізнатися про порушення своїх прав, свобод чи інтересів.**

Одночасно, ч. 11 ст. 121 Кодексу адміністративного судочинства України передбачено **можливість поновлення пропущеного процесуального строку**, встановленого законом, якщо суд визнає причини його пропуску поважними, крім випадків, коли цим Кодексом встановлено неможливість такого поновлення.

Таким чином, передбачені проектом Закону норми п. 3 Розділу II є **прямим порушенням вимог ст. 22**

також документів про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що оприлюднені на порталі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва або відомості про які оприлюднені на такому порталі до дня набрання чинності цим Законом, становить шість місяців та обчислюється з дати набрання чинності цим Законом, якщо не встановлено інше судом.

	Конституції України, тому що ними передбачено звуження змісту та обсягу існуючих прав. Запропоновані проектом Закону зміни щодо строку звернення до адміністративного суду в жодному разі не повинні застосовуватися до містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, документів, що дають право на виконання будівельних робіт, а також документів про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, та інших документів/рішень наданих/отриманих/прийнятих до набрання чинності новим Законом. Відповідно, у разі встановлення нових строків звернення до адміністративного суду, Прикінцеві та перехідні положення мають містити норму, що нові правила розповсюджуються виключно на документи/рішення надані/отримані/прийняті після набрання чинності новим Законом.	
12.	Відповідно до положень ч. 5 ст. 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», методика підготовки аналізу регуляторного впливу для застосування розробниками проектів регуляторних актів затверджується Кабінетом Міністрів України. Методика підготовки аналізу регуляторного впливу є обов'язковою для застосування розробниками проектів регуляторних актів. Проте, аналіз регуляторного впливу підготовлений з чисельними порушеннями Методики аналізу	<i>Не враховано.</i> Слід звернути увагу, що відповідно до підпункту 6 пункту 4 Положення про Державну регуляторну службу України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24.12.2014 № 724, ДРС відповідно до покладених на неї завдань проводить у порядку, встановленому Законом України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” (далі - Закон), аналіз проектів регуляторних актів, що подаються на погодження, та відповідний аналіз регуляторного впливу на відповідність вимогам статей 4, 5, 8 і 9 Закону та приймає рішення про погодження таких проектів або про відмову в їх погодженні.

	регуляторного впливу, затвердженої постановою КМУ від 11.03.2004 № 308 у чинній редакції.	ДРС надано оцінку та зауваження до підготовленого аналізу регуляторного впливу.
12.1	Додаток 1 до Методики передбачає обов'язок чітко визначити проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, та визначення причини виникнення проблеми. Проте, аналіз регуляторного впливу не містить ані чіткого визначення проблеми, ані адекватного визначення причин її виникнення. Початок аналізу регуляторного впливу висуває недостатній розвиток ринку іпотечного кредитування житлового будівництва, як проблему, на вирішення якої направлений проєкт Закону. При цьому, аналіз причини проблеми зводиться до твердження <i>«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»</i>. Вочевидь, таке пояснення не може вважатися визначення причини проблеми, адже мова йде «з-поміж іншого» і непрямий вплив. Не викликає сумніву, що значно більше значення для виникнення проблеми мають розповсюдженість будівництва з порушеннями та неналежне виконання своїх обов'язків органами ДАБУ включно із ДІАМ.	Наразі триває доопрацювання аналізу регуляторного впливу з урахуванням зауважень і пропозицій ДРС, наданих за результатами його розгляду. Після завершення доопрацювання аналіз регуляторного впливу буде повторно оприлюднено в установленому законодавством порядку.

	Адже саме ці дві причини і є причиною подальшого оскарження в суді документів на будівництво. Тобто, заявлена в аналізі регуляторного впливу причина проблема є лише одним із наслідків реальних причин проблеми. В подальшому, відбувається зміна проблеми і вона вже визначається наступним чином: <i>«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».</i> Проте, таке визначення проблеми є абсурдним по своїй суті. По-перше, зупинка через рішення суду будівельного проєкту, що реалізується з порушенням вимог містобудівного законодавства – це загальноєвропейський стандарт і ознака правової держави. По-друге, зупинка реалізації будівельного проєкту з порушенням може відбутися внаслідок надання приписів органами ДАБК без жодних рішень суду, про що в аналізі регуляторного впливу не зазначено.	
12.2	Пункт 4 Методики передбачає необхідність обґрунтування неможливості розв'язання проблеми за допомогою ринкових механізмів або чинних регуляторних актів. Проте, відповідного обґрунтування немає а лише зазначено, що це неможливо.	Наразі триває доопрацювання аналізу регуляторного впливу з урахуванням зауважень і пропозицій ДРС, наданих за результатами його розгляду. Після завершення доопрацювання аналіз регуляторного впливу буде повторно оприлюднено в установленому законодавством порядку.

	Дане порушення в першу чергу є наслідком маніпуляції розробника регуляторного акту при визначенні проблеми і приховуванні реальних причин виникнення проблеми, зазначених вище. Ринкові механізми вирішення проблеми існують - це, в першу чергу, забезпечення якісного юридичного аналізу законності будівництва банками при прийнятті рішення щодо надання іпотечного кредитування. Другий ринковий механізм - припинення фінансування банками, фізичними та юридичними особами будівництва, що ведеться з порушенням вимог законодавства. Проблема також вирішується за допомогою чинних регуляторних актів для цього достатньо, щоб органи ДАБК включно із ДІАМ почали належним чином здійснювати свої повноваження щодо дозвільних функцій, державного архітектурно-будівельного контролю та державного архітектурно-будівельного нагляду. Це призведе до неможливості отримання права на будівництво об'єктів порушеннями та оперативне виявлення існуючих порушень, що автоматично призведе до зникнення проблеми із зупинкою незаконного будівництва внаслідок рішень суду на пізніх стадіях будівництва.	
12.3	Відповідно до п. 5 Методики, при визначенні та оцінці усіх прийнятних альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання наводяться не менше ніж два можливих способи; оцінка кожного із способів; причини відмови від застосування альтернативних способів	Наразі триває доопрацювання аналізу регуляторного впливу з урахуванням зауважень і пропозицій ДРС, наданих за результатами його розгляду. Після завершення доопрацювання аналіз регуляторного впливу буде повторно оприлюднено в установленому законодавством порядку.

	розв'язання проблеми; аргументи щодо переваги обраного способу. Тобто, Методика передбачає обов'язок навести не менше двох способів саме досягнення цілі. Проте, під виглядом одного з двох альтернативних варіантів розглядається варіант «Залишення існуючої ситуації без змін», відмова від якої пояснюється тим, що вона не дозволить досягнути цілей державного регулювання. Таким чином, всупереч вимогам п. 5 Методики, розглядається лише один альтернативний спосіб.	
12.4	В оцінці вигід і витрат та впливу на інтереси зацікавлених сторін наведена недостовірна та маніпулятивна інформація. А саме приховані негативні наслідки від обраного виду регулювання, що вже розглянуто в зауваженнях 1-5. А саме: зростання кількості хаотичної забудови і зниження спроможності протидії їй, збільшення корупційних ризиків при наданні містобудівних умов та обмежень та документів, що дають право на проведення будівельних робіт, позбавлення громадян права на звернення до суду для захисту порушених прав, зростання соціального напруження і кількості протестів внаслідок неможливості вирішення питання в судовому порядку, створення переважних конкурентних умов для будівництва з порушеннями та втрата інвестиційної привабливості України для іноземних інвесторів.	Наразі триває доопрацювання аналізу регуляторного впливу з урахуванням зауважень і пропозицій ДРС, наданих за результатами його розгляду. Після завершення доопрацювання аналіз регуляторного впливу буде повторно оприлюднено в установленому законодавством порядку.

5. Рішення, прийняті за результатами проведених публічних консультацій з громадськістю:

З урахуванням пропозицій голови громадської організації «Голка» Ірини Федорів прийнято рішення здійснити часткове доопрацювання проекту Закону та продовжити його подальшу підготовку і супроводження відповідно до вимог, визначених Регламентом Кабінету Міністрів України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 року № 950 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 9 листопада 2011 року № 1156).
