

# НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

УДК 005.85:332.6

**ПОГОДЖЕНО**  
Декан факультету  
землевпорядкування, д.с.н., проф.  
Т.О. Євсюков

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ**  
В.о. завідувача кафедри земельного  
кадастру, к.с.н., доц.  
Н.В. Мединська

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 р.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 р.

# НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему: «Особливості здійснення контролю у сфері містобудування  
землевпорядкування об'єктів нерухомості»  
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Спеціалізація виробнича

Програма підготовки освітньо-професійна  
**Гарант**

Керівник кваліфікаційної магістерської роботи  
професор кафедри земельного кадастру  
д.с.н., проф., чл.-кор. НААН

НОВАКОВСЬКА І.О.

Виконав

РОМАШКО М.І.

# НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

КИЇВ – 2023

## РОЗДІЛ 1. ІНФРАСТРУКТУРА ТА СТРУКТУРА МІСТОБУДІВНОГО СЕРЕДОВИЩА НА СУЧАСНИХ УРБАНІЗОВАНИХ ТЕРИТОРІЯХ

# НУБІП України

### 1.1. Економічний розвиток урбанізованих територій: аналіз та порівняння

#### України та світу

Урбанізація є глобальним явищем, що охопило весь світ. Економічний розвиток у міських областях є ключовим елементом економічного прогресу в багатьох країнах, включаючи Україну. Сучасне розуміння цього поняття відображає актуальні тенденції у розвитку соціально-економічних, політичних, правових, екологічних та інших аспектів суспільних відносин.

Урбанізація - зростання значення міст у розвитку суспільства, яке супроводжується ростом і розвитком міських поселень, зростанням питомої ваги міського населення, поширенням міського способу життя в певному регіоні, країні, світі.» [2]

Сучасна урбанізація як всесвітнє явище має три спільні риси, притаманні для більшості країн. (Рис. 1.1.) Урбанізовані території включають міста та прилегли до них міські області, де населення проживає та працює в умовах міського способу життя.

Попри спільні риси, урбанізація в різних країнах і регіонах має певні відмінності, зокрема неоднакові рівні та темпи. За рівнем урбанізації всі країни світу можна поділити на три великі групи. Але найбільша різниця помітна між більш і менш розвинутими країнами. У розвинутих країнах рівень урбанізації в середньому становить 71%, а в країнах, що розвиваються - 33%. Темпи урбанізації багато в чому залежать від її рівня.

У наші дні міське населення в країнах, що розвиваються, зростає в 3 рази швидше, ніж у розвинутих. На них тепер припадає 1/6 усього щорічного приросту міських мешканців. [3]

# НУБІП України

# НУБІП України




Спільні риси сучасної урбанізації:		Приклад:
<p><b>Перша риса:</b> швидкі темпи зростання кількості міського населення</p>		<p>У 1800 р. в містах проживало близько 14 % населення світу, у 1950 р. - 29 %, а в 1990 р. - 46 %.</p> <p>У середньому міське населення щороку збільшується приблизно на 50 млн осіб.</p>
<p><b>Друга риса:</b> зосередження населення і господарства переважно у великих містах. Великі міста зазвичай повніше задовольняють духовні потреби людей, краще забезпечують достаток і різноманітність товарів і послуг, доступ до даних</p>		<p>На початку ХХ сторіччя у світі налічувалося 360 великих міст (із населенням понад 100 тис. мешканців), у яких проживало тільки 5 % усього населення. Наприкінці 80-х рр. таких міст було вже 2,5 тис., а частка їх у світовому населенні перевищила ¼. У Радянському Союзі, за переписом 1959 р., великих міст було 148, а за переписом 1989 р. — близько 300. 3-поміж великих міст прийнято окремо виділяти найбільші міста-«мільйонери» з населенням понад 1 млн мешканців. На початку ХХ ст. їх було всього 10, на початку 80-х рр. - понад 200</p>
<p><b>Третя риса:</b> «розповзання» міст, розширення їхньої території</p>		<p>Для сучасної урбанізації особливо властивим є перехід від простих до групових форм міського розселення - від звичайного «точкового» міста до міських агломерацій - компактних територіальних угруповань міських і сільських поселень. Ядрами найбільших міських агломерацій стають переважно столиці, найважливіші промислові та портові центри</p>

Рис. 1. Спільні риси сучасної урбанізації міських територій

Сформовано автором

Сергієнко Л.В. в дослідженні вказує, що «урбанізаційні процеси, що полягають у зростанні меж міст, міських жителів та поширенні міського способу життя, обумовлюють ряд змін у інфраструктурному та економічному контексті. Дані зміни мають як позитивні наслідки, так і негативні наслідки, що більшою мірою впливають як на безпеку урбанізованих територій, так і на безпеку життєдіяльності людей на даній

території. Незважаючи на те, що урбанізаційні процеси сприяють удосконаленню інфраструктури міст та значно розширюють можливості та доступ до благ цивілізації, вони також характеризуються і значними інфраструктурними та економічними дисбалансами.» [4]

Міста є потужними двигунами світової економіки, а відповідно великі міста – це концентрація великого капіталу, талантів, інновацій, технологій та робочої сили. Це все, з одного боку, сприяє розвитку, а з іншого породжує нерівність як в соціальному, так і економічному аспекті, що проявляється у ряді проблем, таких як дисбаланс у міських доходах, міська бідність, відсутність міського житла та доступу до нього, існування бідних районів та розвиток нетрів, міська злочинність.» [4]

Економічний розвиток урбанізованих територій є важливою складовою економічного прогресу в багатьох країнах світу, включаючи Україну.

Сучасний етап розвитку, що характеризується стрімкими темпами урбанізації, як у світовому масштабі, так і в межах України, обумовлює ряд проблем, пов'язаних із зростанням міського населення та відповідно їх зростаючих специфічних потреб, забезпечення яких, в свою чергу, відбуватиметься в результаті реалізації різних галузевих політик: економічної, соціальної, екологічної, інфраструктурної, гуманітарної тощо. [4]

Слід відмітити, що причини соціального та економічного характеру (наприклад, регіональна асиметрія в оплаті праці, рівень розвитку промисловості в регіоні, тощо) зумовлюють внутрішню міграцію, що відіграє не останню роль в процесі урбанізації крупних міст. (Рис. 1.2)[5] На жаль, у випадку сучасної України основною причиною, що стимулювала інтенсифікацію міграційного руху населення в межах країни, стали військові дії, тероризм та посягання на цілісність та суверенітет держави. Мільйони людей в Україні покинули свої домівки через війну. Частина з них переїхали в межах країни, а частина - виїхали за кордон.

НУБІП України

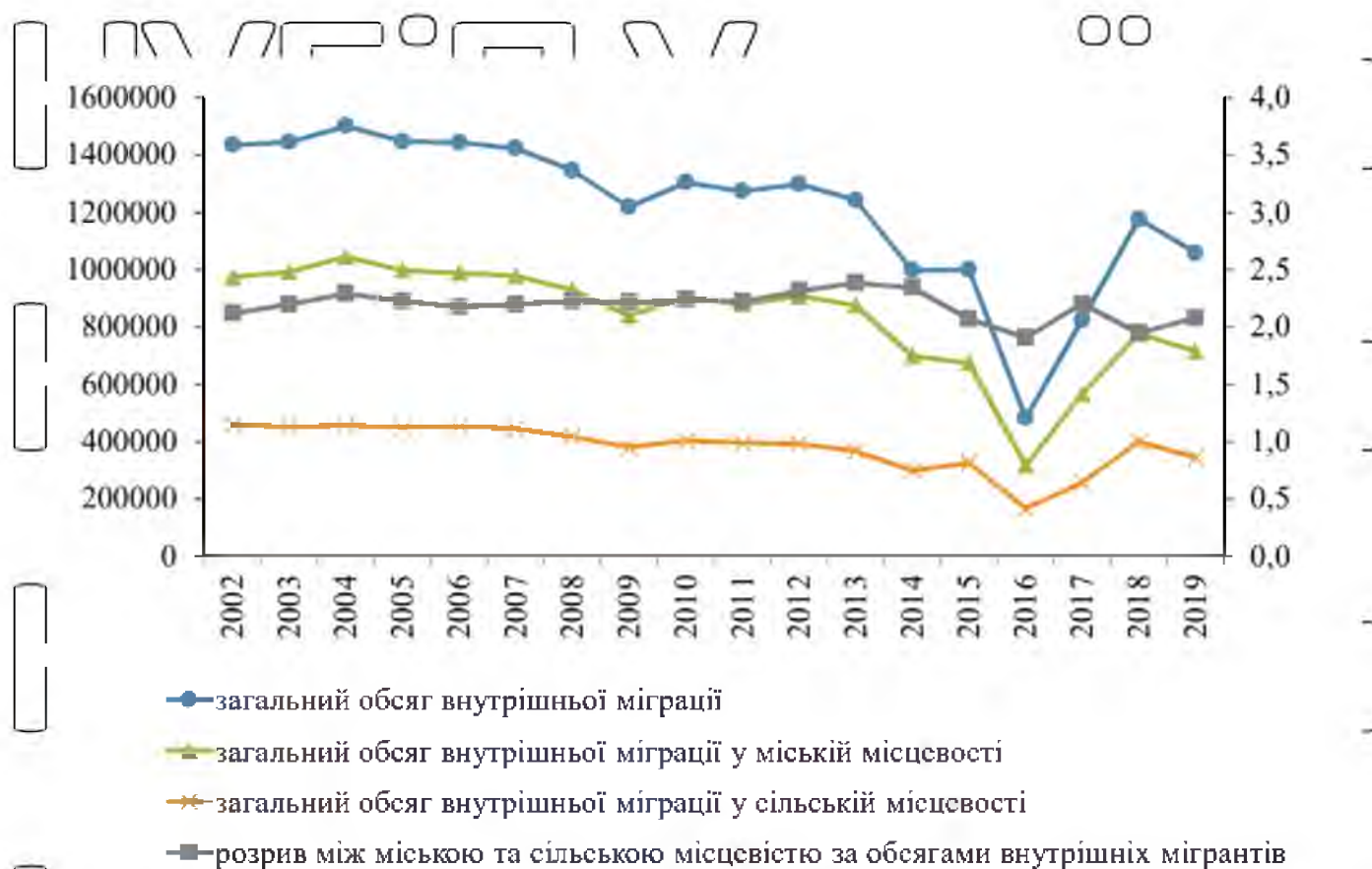


Рис 1.2. Загальний обсяг внутрішньої міграції, Україна, 2002–2019 рр., осіб (ліва шкала). Розрив у обсягах внутрішніх мігрантів між містом та селом, Україна, 2002–2019 рр., разів (права шкала) [5]

За оцінками Міжнародної організації з міграції (МОМ), кількість осіб, які станом на середину травня вважаються внутрішньо переміщеними особами (ВПО), становить приблизно 7,1 млн. У Мінсоцполітики на початку травня повідомляли про понад 2,7 млн осіб, які зареєструвалися й отримали довідку ВПО. [6]

ВПО, які прибули зі східних областей, становлять більше половини (55%) від загальної кількості, з південних областей — 13%. Їхня частка поступово збільшувалася. Водночас частка ВПО з Києва та північних областей суттєво зменшилася порівняно з першим місяцем повномасштабної війни — нині вона становить 16% і 12% відповідно.

Кількість людей, які повернулися після переміщення в межах країни, за оцінками МОМ становить близько 4,5 млн осіб [6]

Через активні бойові дії й окупацію чисельність населення у південних і східних областях України зменшується. Через переміщення людей у межах України

збільшується чисельність населення у західних областях. Збільшення чисельності населення впливає на міську інфраструктуру, зокрема збільшує навантаження на житлову, транспортну, соціальну та адміністративну інфраструктуру. Попри гостинний прийом переселенок у перші дні й тижні війни, у середньо- та довгостроковій перспективі перевантаження соціальної інфраструктури може спричинювати посилення соціальної напруги й дискримінаційного ставлення до ВПО. Крім того, ймовірно, частина переселенок не повернеться у місця, де вони проживали до 24 лютого 2022 року. Це означає, що вони потребуватимуть довгострокового доступного житла та робочих місць у містах, які їх прийняли. [6]

Україна має кілька великих міст, таких як Київ, Харків, Львів і Одеса, які відіграють ключову роль у економіці країни. Економічний розвиток у цих містах визначається такими чинниками, як інвестиції, інновації, доступ до освіти та інфраструктури, рівень безробіття та житлові умови. Проте, в Україні також існують проблеми, такі як корупція та низька продуктивність, які гальмують економічний розвиток.

Україна – країна високої урбанізації. Тобто велика частина населення країни проживає в містах, які, своєю чергою, мають величезне значення в розвитку економіки держави і соціальної політики.

Рейтинг міст України за населенням більше мільйона осіб очікувано очолює м. Київ. Станом на березень 2019 р. тут зареєстровано 2 888 470 осіб. Але, як стверджують демографи, до цієї цифри можна сміливо додавати ще 2 млн людей, які проживають і працюють у Києві без реєстрації. Рівень урбанізації станом на 2017 р. становить 70,1% і продовжує постійно зростати. На другому місці м. Харків із населенням в 1 444 540 осіб. Реальна кількість мешканців може суттєво відрізнятись. На третьому місці м. Одеса з показником 1 010 000 осіб. [7, 8, 9]

Очікується, що кількість таких людей буде рости. Населення невеликих містечок і сіл у пошуку роботи, а також кращих умов життя дедалі частіше вибирає місцем проживання саме столицю.

НУБІП України

Таблиця 1.1.

Динаміка зміни населення України у найбільших агломераціях України 1950 –

2035 рр. [4]

Міська агломерація	Чисельність населення, тис. осіб за роками										Динаміка зміни чисельності 1950 -2035 рр.	
	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030	2035	Абсолютне відхилення, тис. осіб	Відносне відхилення, %
Вінниця	80	131	215	321	371	359	366	375	374	373	293	366,25
Дніпро	536	684	872	1081	1162	1077	1010	957	907	884	347	64,93
Донецьк	585	721	886	1033	1097	1026	966	906	849	822	237	40,51
Запоріжжя	315	459	664	795	873	822	776	736	698	680	365	115,87
Київ	815	1163	1655	2201	2574	2606	2795	2988	3004	2991	2175	266,99
Кривий ріг	286	408	577	658	706	673	668	619	573	551	265	92,66
Луганськ	212	287	386	468	493	467	434	402	371	357	145	68,40
Львів	377	427	558	683	779	739	733	724	714	709	333	88,06
Макіївка	332	362	395	435	423	394	363	339	316	306	-26	-7,83
Маріуполь	191	303	473	505	515	495	467	440	413	401	210	109,95
Миколаїв	168	238	336	449	503	513	501	485	469	462	293	175,00
Одеса	532	693	899	1054	1092	1037	1009	1009	1005	1004	472	88,72
Севастополь	105	157	232	308	354	343	359	395	401	400	295	280,95
Сімферополь	148	194	252	308	344	344	341	340	339	339	191	129,05
Харків	758	968	1233	1466	1586	1484	1453	1429	1404	1394	636	83,91
Резюм	5440	7195	9633	11765	12872	12379	12241	12144	11837	11673	6233	2,15

Варто зауважити, що така найважливіша з рис міського способу життя, як висока щільність, підвищує напруження міжособистісних контактів, збільшує кількість злочинних проявів, зокрема злочинів проти власності. [8,9]

У світовому масштабі, економічний розвиток урбанізованих територій різний в різних країнах. Наприклад, розвинуті країни, такі як Сполучені Штати, Канада та Європейські країни, мають високий рівень життя та інноваційний розвиток у своїх містах. У розвинених країнах, міські території зазвичай мають сильну економіку, високу якість освіти і охорони здоров'я, а також високий ступінь технологічного розвитку.

В кожній країні світу - величезна кількість міст. Маленькі і великі, бідні і багаті, курортні та промислові. Всі населені пункти цікаві по-своєму. Кожне місто славиться або ж пейзажами, або ж розвагами, або ж історією. Але є й такі міста, які відомі завдяки своїй площі або рівнем урбанізації. [10]

Площа міста Чунцин, що розташоване в центральній частині Китаю, становить 82 400 кв. км, правда сюди входить не тільки територія самого міста, але і площа території. Воно займає область довжиною 470 км зі сходу на захід і шириною 150 км з півночі на південь, що відповідає розмірам такої країни як Австрія. (Рис.1.3.)



Рис.1.3. місто Чунцин [10]



Рис.1.4. місто Нью-Йорк [10]

За даними 2010 року кількість населення – 28 846 170 осіб. Але понад 80 відсотків мешканців проживають у сільській місцевості, в самому місті числяться лише 6 млн. чоловік. [10]



Найчастіше ступінь урбанізації доходить до того, що розширюючись, міста настільки тісно переплітаються з виробничими, транспортними і культурними зв'язками і зливаються в одне ціле. Таке скупчення («зрощення») міст називають міською агломерацією. [10] Однією з найбільших є Нью-Йоркська агломерація, яка сформувалася навколо одного великого міста – Нью-Йорка. Його загальна площа – 30 671 кв. км, населення – майже 24 млн осіб. Агломерація «Великий Нью-Йорк» включає в себе так само Північний Нью-Джерсі, Лонг-Айленд, Ньюарк, Бріджпорт, і п'ять найбільших міст Нью-Джерсі (Ньюарк, Джерсі-Сіті, Елізабет, Патерсон і Трентон) і шість з семи найбільших міст Коннектикуту (Bridgerport, Нью-Хейвен, Стемфорд, Уотербері, Норуолк, Данбері). [10] (Рис. 1.4.)

Одним з найбільших по площі містом є Сан-Паулу, його площа – 1 523 кв. км. Але це третє за величиною місто в Південній Америці. Воно розташоване на південно-сході Бразилії. Його населення складає 11,3 млн осіб, і в Західній півкулі – це найбільш населене місто. [10] рис. 1.4. Друге місце належить місту Боготі – столиці Колумбії. Найбільше місто країни, його площа складає 1 587 кв. км. [10] рис. 1.5.



Рис. 1.5 місто Сан-Паулу



Рис. 1.6 місто Боготі

Зараз найбільш урбанізованими регіонами світу є Північна Америка (82 відсотка міського населення), Латинська Америка і Кариби (81 відсоток), а також Європа (74 відсотки). Рівень урбанізації в Азії дещо нижче і складає 50 відсотків. В Африці в містах

проживає 43 відсотки населення континенту. За даними ООН, з 1950 року до 2018 міське населення світу зросло з 751 мільйона до 4,2 мільярда чоловік. [11]

Майже 90 відсотків цього зростання припадає на країни Азії та Африки, де зараз проживає майже 90 відсотків сільського населення світу. при цьому 35 відсотків сукупного зростання міського населення припадає на три країни: Індію з очікуваним приростом 416 млн чоловік, Китай (255 млн) і Нігерію (189 млн).

Урбанізація та загальне зростання чисельності населення в світі додасть містам ще 2,5 мільярда жителів до 2050 року, прогнозують в ООН. У містах буде жити 68

в

Економічний розвиток урбанізованих територій є важливим аспектом для багатьох країн, включаючи Україну. Урбанізація означає зростання кількості та розмірів міст та міських областей, що часто відбувається разом із зростанням населення та інфраструктури. Деякі ключові аспекти економічного розвитку урбанізованих територій та їх порівняння між Україною та світом представлені в таблиці 1.2.

Загалом, Україна має потенціал для подальшого розвитку своїх міст і підвищення економічної привабливості. Проте це вимагатиме інвестицій у інфраструктуру, освіту, здоров'я та екологічну стійкість, а також ефективного управління та реформування системи. Порівнюючи Україну зі світовими лідерами у розвитку міст, важливо

враховувати, що кожна країна має свої унікальні виклики і можливості, і необхідно враховувати конкретний контекст для визначення оптимальних шляхів розвитку.

## 1.2. Регулювання будівництва: нормативно-правова база та дозвільні процедури

Історія людства нерозривно пов'язана із створенням споруд, будівель та інших архітектурних об'єктів, що робить будівництво однією з найдавніших галузей, що підпадає під регулювання нормами та законами оскільки процес будівництва об'єктів нерухомого майна включає в себе багато аспектів, такі як земельні питання, інженерія, архітектура, соціально-економічні аспекти і багато інших.

е

в

і

т

у

Таблиця 1.2.

# НУБІП України

Порівняння ключові аспекти економічного розвитку урбанізованих територій між Україною та світом\*

аспект	порівняння зарубіжного досвіду з Україною
Внутрішня продукція:	у містах зазвичай виробляється значна частина ВВП країни. В Україні міста також є важливими центрами економіки, такими, як Київ, Харків, Львів та Одеса. порівняно із розвинутими країнами, частка українських міст у загальному ВВП може бути нижчою
Зайнятість	міста зазвичай пропонують більше можливостей для зайнятості, особливо у високотехнологічних галузях. Україна розвиває інформаційну та інноваційну сфери у великих містах, але попиту на робочу силу може перевищувати пропозицію
Інфраструктура	якість інфраструктури (дороги, комунікації, газопостачання тощо) важлива для привабливості міст для бізнесу та життя. У розвинених країнах інфраструктура міста зазвичай краща, ніж в Україні, і це може впливати на економічний розвиток
Густина населення	в Україні є міста з великою густиною населення, такі як Київ, але загалом країна має нижчу густану населення порівняно з багатьма розвиненими країнами
Соціальна та освітня інфраструктура	наявність якісної освіти та доступної медичної допомоги важлива для якості життя та привабливості міст для молодих родин та бізнесу
Ефективність управління	система управління містами важлива для розвитку. Світові столиці часто мають розвинену систему муніципального управління та планування
Екологічна стійкість	Запит на екологічні рішення та сталый розвиток зростає в усьому світі, і міста мають працювати над зменшенням викидів CO <sub>2</sub> , зеленим будівництвом і стійким управлінням водними ресурсами

\*Сформовано автором

Особливо гостро питання щодо правового регулювання та видачі дозволів на будівництво постає під час періоду урбанізації. Швидкий розвиток міст призводить до безладної забудови, що спричиняє погіршення не лише естетичного вигляду міста, але й транспортної ситуації. Наразі в Україні питання забудови безпосередньо чи опосередковано регулюються багатьма нормативно-правовими актами, як-от: Земельним, Цивільним та Господарським кодексами України, законами України «Про основи містобудування», «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності», «Про Генеральну схему планування території України», «Про архітектурну діяльність», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оцінку впливу на довкілля», «Про землеустрій», «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» та ін., а також чисельними підзаконними актами, виданими на виконання зазначених законів та профільного Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI.

Крім кодексів та законів діяльність у сфері містобудування регулюють: «Порядок виконання підготовчих і будівельних робіт», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 466; Постанова Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2012 року № 1340 «Деякі питання функціонування органів архітектурно-будівельного контролю та нагляду», наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 06 листопада 2017 року № 289 «Про затвердження переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються»; наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05 липня 2011 року № 103 «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки», Постанова Кабінету Міністрів України від 3 травня 2022 року № 530 «Про внесення змін до Порядку розроблення, погодження, затвердження, реєстрації, внесення змін до будівельних норм та визнання їх такими, що втратили чинність», Постанова Кабінету Міністрів України від 24 червня 2022 р. № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану», тощо.

Одним з найважливіших етапів будівництва є саме початковий – збір вихідних даних і отримання дозвільної документації на початок будівництва. Так, з позиції ст. 1 Закону № 3038 «Про регулювання містобудівної діяльності» поняття терміну «будівництво» охоплює не лише нове будівництво, а « й реконструкцію, реставрацію та/або капітальний ремонт об'єкта будівництва». [12] І на всі ці дії потрібно отримати відповідну дозвільну документацію. Але з будь-якого правила є виняток, такі винятки містяться в Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію, затвердженому постановою Кабміну від 07.06.2017 р. № 406. [13]

Оскільки об'єкт будівництва тісно пов'язаний із земельною ділянкою (територією), на якій його споруджуватимуть, то найголовніше – здійснити правильний її вибір з відповідним цільовим призначенням, що дасть змогу здійснювати на ній забудову і звести саме бажаний об'єкт будівництва з огляду на наявний генеральний план населеного пункту, детальний план території та іншу містобудівну документацію, а також з урахуванням червоних ліній (меж існуючих та запроєктованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення).

Зважаючи на те, що згідно з частиною 1 статті 376 Цивільного кодексу України під самочинним будівництвом розуміють «випадки, коли житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проєкту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил, то отримання дозвільних документів на будівництво є необхідною законною підставою для реалізації будь-якого будівельного проєкту.» [14]

Законодавство України розглядає дозвіл на будівництво у двох аспектах (Рис. 1.7)

НУБІП України



дозвіл на будівництво як сукупність процесів і етапів зведення об'єкта будівництва в Україні

дозвіл на будівництво (будівельний паспорт, дозвіл або повідомлення) як офіційний документ

Рис. 1.7. Аспекти дозволу на будівництво за законодавством України

Дозвіл на будівництво (будівельний паспорт, дозвіл або повідомлення) має видавати Державна інспекція архітектури та містобудування України (ДІАМ) (Рис. 1.7.) який є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовує і координує Кабінет Міністрів України через Міністра розвитку громад та територій і який реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду.

#### Характеристика об'єктів нерухомості в системі містобудівного контролю

Необхідність отримання тих чи інших дозвільних документів тісно пов'язана з видами будівель і споруд, що підлягають зведенню.

Зокрема, стаття 32 Закону № 3038 вирізняє такі види будівель і споруд згідно з класами наслідків, тобто характеристиками рівня можливої небезпеки для здоров'я і життя людей, які постійно або періодично перебуватимуть на об'єкті або зовні такого об'єкта, матеріальних збитків чи соціальних втрат, пов'язаних із припиненням експлуатації або із втратою цілісності об'єкта. Випилення об'єкта до певного класу наслідків (відповідальності) здійснює проектна організація за погодженням із замовником будівництва. [12]

До незначних наслідків (СС1) належать такі об'єкти[12]:

– індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратних метрів, господарські будівлі та споруди, гаражі, а також інші будівлі й споруди, які не належать до класів наслідків СС2 та СС3.

До середніх наслідків (СС2) належать об'єкти:

– характеристики можливих наслідків від відмови (стану об'єкта, за якого неможливо використовувати його або складову частину за функціональним призначенням) яких перевищують:

- рівень можливої небезпеки для здоров'я і життя людей, які постійно перебуватимуть на об'єкті, – 50 осіб;

- рівень можливої небезпеки для здоров'я і життя людей, які періодично перебуватимуть на об'єкті, – 100 осіб;

- рівень матеріальних збитків чи соціальних втрат, пов'язаних із припиненням експлуатації або із втратою цілісності об'єкта, – 2500 мінімальних заробітних плат (до розрахунку збитків не включають збитки замовників будівництва, які будують об'єкти без залучення коштів державного або місцевого бюджетів, кредитних коштів, наданих під державні гарантії, коштів державних і комунальних підприємств, бюджетних установ);

- пам'ятки культурної спадщини національного та місцевого значення, визначені відповідно до Закону України “Про охорону культурної спадщини”;

- нове будівництво яких здійснюється в охоронній зоні пам'яток культурної спадщини національного та місцевого значення (розміри охоронної зони не можуть бути менші за два горизонтальні або два вертикальні розміри пам'ятки);

- об'єкти підвищеної небезпеки, ідентифіковані відповідно до Закону України “Про об'єкти підвищеної небезпеки”;

- житлові будинки понад чотири поверхи;

- об'єкти, які підлягають оцінці впливу на довкілля відповідно до Закону України

енергії вітру, за умови позитивного висновку уповноваженого органу з оцінки впливу на довкілля).

До значних наслідків (ССЗ) належать такі об'єкти:

– пам'ятки культурної спадщини, визначені відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини»;

– об'єкти підвищеної небезпеки, ідентифіковані відповідно до Закону України «Про об'єкти підвищеної небезпеки»;

– житлові, громадські або багатофункціональні будівлі заввишки понад 100 метрів та/або з рівнем можливої небезпеки для здоров'я і життя людей понад 400 осіб, які

П  
о Законодавець передбачив також спрощену процедуру отримання дозвільних документів для забудови присадибних, дачних і садових земельних ділянок, яка може

здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки (далі –

будівельний паспорт), який 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. Такі будівлі й споруди можна зводити без

розроблення проєкту будівництва, а якщо замовник таки хоче здійснити проєктування, то його здійснюють без отримання містобудівних умов та обмежень.

р Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2011 р. № 103 затверджено Порядок

видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки, [15] яким передбачено, «що

будівельний паспорт надає уповноважений орган містобудування та архітектури на

безоплатній основі протягом десяти робочих днів із дня надходження пакета документів,

до якого входять»:

ю –

т У разі зміни намірів забудови земельної ділянки (розміщення нових або

реконструкція існуючих об'єктів), реалізація яких не перевищує гранично допустимих

параметрів, до будівельного паспорта можуть вноситись зміни.

я

в

а



Якщо ж ваш об'єкт будівництва не підпадає під зазначені вище параметри об'єктів, які можна будувати на підставі будівельного паспорта за спрощеною процедурою, тоді ви повинні пройти весь шлях збору вихідних даних, як-от:

**Отримати містобудівні умови та обмеження** – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, установлені законодавством та містобудівною документацією.

Містобудівні умови та обмеження надають відповідні уповноважені органи містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника з додаванням відповідних документів, вичерпний перелік яких передбачено статтею 29 Закону № 3038, протягом 10 робочих днів із дня реєстрації заяви;

**Отримати технічні умови** – комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які мають відповідати його розрахунковим параметрам щодо водопостачання (з урахуванням потреб забезпечення пожежогаасіння), тепло-, електро- і газопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод і телекомунікації. Технічні умови видають місцеві служби, підприємства, установи й організації, які відповідають за надання відповідних послуг.

*Примітка:* Містобудівні умови та обмеження і технічні умови є чинними до завершення будівництва об'єкта. Зміни до технічних умов можна вносити тільки за згодою замовника незалежно від зміни замовника або підприємства, установи та організації, які надали такі технічні умови.

На підставі отриманих вихідних даних і власних вимог розробити завдання на проектування та надати всі ці документи обраній проєктній організації для розроблення проєктної документації на будівництво з дотриманням вимог містобудівної документації, законодавства України, будівельних норм і правил. Розроблену проєктну документацію затверджує замовник, а затвердження проєктної документації на будівництво об'єктів, що споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів,

наданих під державні гарантії здійснюється в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Частиною 4 статті 31 Закону № 3038 передбачено вичерпний перелік випадків, коли проєктна документація підлягає обов'язковій експертизі, а саме обов'язковій експертизі підлягають проєкти будівництва об'єктів, які:

а) за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, – щодо додержання нормативів з питань санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, міцності, надійності, довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, у тому числі щодо додержання нормативів з питань створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;

б) споруджуються на територіях із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами, – у частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд;

в) споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії, якщо їх кошторисна вартість перевищує 300 тисяч гривень, – щодо кошторисної частини проєктної документації;

г) підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України “Про оцінку впливу на довкілля” в частині врахування результатів оцінки впливу на довкілля.

Установлення випадків і порядку проведення експертизи проєктів будівництва іншими законами не допускається, а за рішенням замовника можна проводити також добровільну експертизу проєктів будівництва будь-яких інших об'єктів або окремих розділів проєктної документації.

Лише після того, як відповідно до класу наслідків і специфіки об'єкта будівництва ви зібрали відповідні зазначені вище документи, з'являється право на виконання підготовчих робіт (якщо їх не було виконано раніше згідно з повідомленням про початок виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт на об'єктах, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із незначними наслідками (СС1), об'єктах,

будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта, надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) – після подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт, а от право на виконання підготовчих робіт (якщо їх не було виконано раніше згідно з повідомленням про початок виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт на об'єктах будівництва, що 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», підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж і споруд надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (якщо будівельні роботи виконують без залучення субпідрядників) лише після отримання дозволу на виконання будівельних робіт.

Інформацію про документ, що дає право на виконання будівельних робіт, а також відомості про клас наслідків (відповідальності) об'єкта, ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта), замовника та підрядників розміщують на відповідному стенді, який встановлюють на будівельному майданчику в доступному для огляду місці (крім індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них). Виконання будівельних робіт без відповідного зазначеного документа вважається самочинним будівництвом і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

Форми повідомлення про початок виконання будівельних робіт і дозволу на виконання будівельних робіт, порядок їх подання, отримання, внесення змін та анулювання визначено Порядком виконання підготовчих та будівельних робіт, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 466. [15]

### **Інтегроване планування та сталий розвиток у міському середовищі**

Інтегроване планування та сталий розвиток у міському середовищі в Україні є важливою проблемою, оскільки міста в країні стикаються з численними викликами, такими як швидкий розвиток, забруднення навколишнього середовища, недостатня інфраструктура та інші проблеми, що впливають на якість життя громадян. Інтегроване

планування та сталій розвиток можуть допомогти забезпечити більш ефективне та зрівняне вирішення цих проблем.

Основні аспекти інтегрованого планування та сталого розвитку у міському середовищі в Україні включають (Рис. 1.8.):

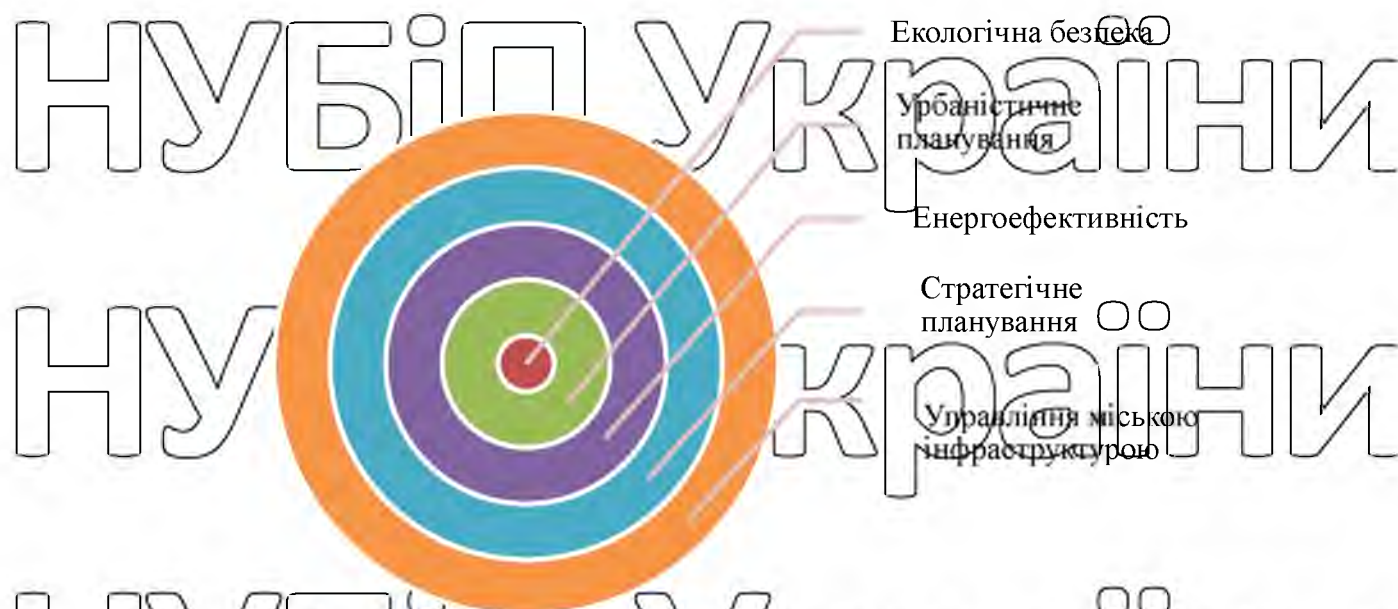


Рис. 1.8. Аспекти інтегрованого планування та сталого розвитку у міському середовищі

**Стратегічне планування.** Розробка довгострокових стратегій розвитку міст, які враховують економічні, соціальні та екологічні аспекти. Це допомагає визначити пріоритети та напрями розвитку.

**Управління міською інфраструктурою.** Оптимізація і розвиток інфраструктури міст, зокрема, транспортної, комунальної та енергетичної, з метою забезпечення ефективного функціонування та зменшення негативного впливу на довкілля.

**Енергоефективність.** Впровадження заходів з підвищення енергоефективності в будівництві та управлінні житловим фондом для зменшення споживання енергії та викидів CO<sub>2</sub>.

**Урбаністичне планування.** Створення гармонійних та функціональних міських середовищ, включаючи зони для життя, бізнесу, рекреації та зелених зон.

**Сприяння громадській участі.** Залучення громадян до процесу планування та розвитку міста, щоб враховувати їхні потреби та погляди.

**Зелений розвиток.** Збереження та розвиток зелених зон та парків для поліпшення якості життя та біорізноманіття.

**Мобільність.** Поліпшення громадського транспорту, розвиток велосипедних та пішохідних маршрутів, впровадження концепцій "смарт-міст" для зменшення заторів та забруднення.

**Екологічна безпека.** Зменшення забруднення повітря, води та ґрунту, розвиток відновлювальних джерел енергії та ефективна обробка відходів.

**Розвиток малих міст і сіл.** Сприяння розвитку не лише великих міст, а й менших міст та сільської місцевості для зменшення міграції та рівномірного розподілу населення.

**Міжнародне співробітництво.** Участь у міжнародних ініціативах та обмін досвідом з іншими країнами для набуття знань та ресурсів для сталого розвитку.

Успішне інтегроване планування та сталий розвиток в міському середовищі в Україні вимагає співпраці різних рівнів влади, громадян, бізнесу та міжнародних партнерів. Важливо пам'ятати, що це довгостроковий процес, і він вимагає стійкої підтримки та постійного вдосконалення для досягнення сталого розвитку міст в Україні.

**Сучасний стан системи архітектурно-будівельного контролю та землевпорядного забезпечення об'єктів нерухомості**

ДІАМ створено у грудні 2020 року постановою Кабінету Міністрів України №1340. архітектури та містобудування України. Ним вказується, що «Державна інспекція архітектури та містобудування України (ДІАМ) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується та координується Кабінетом Міністрів України через Віце-прем'єр-міністра з відновлення України - Міністра розвитку громад, територій та інфраструктури і який реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду». [16] Основним завданням ДІАМ є

реалізація державної політики з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду (Рис. 1.9)

# НУБІП України

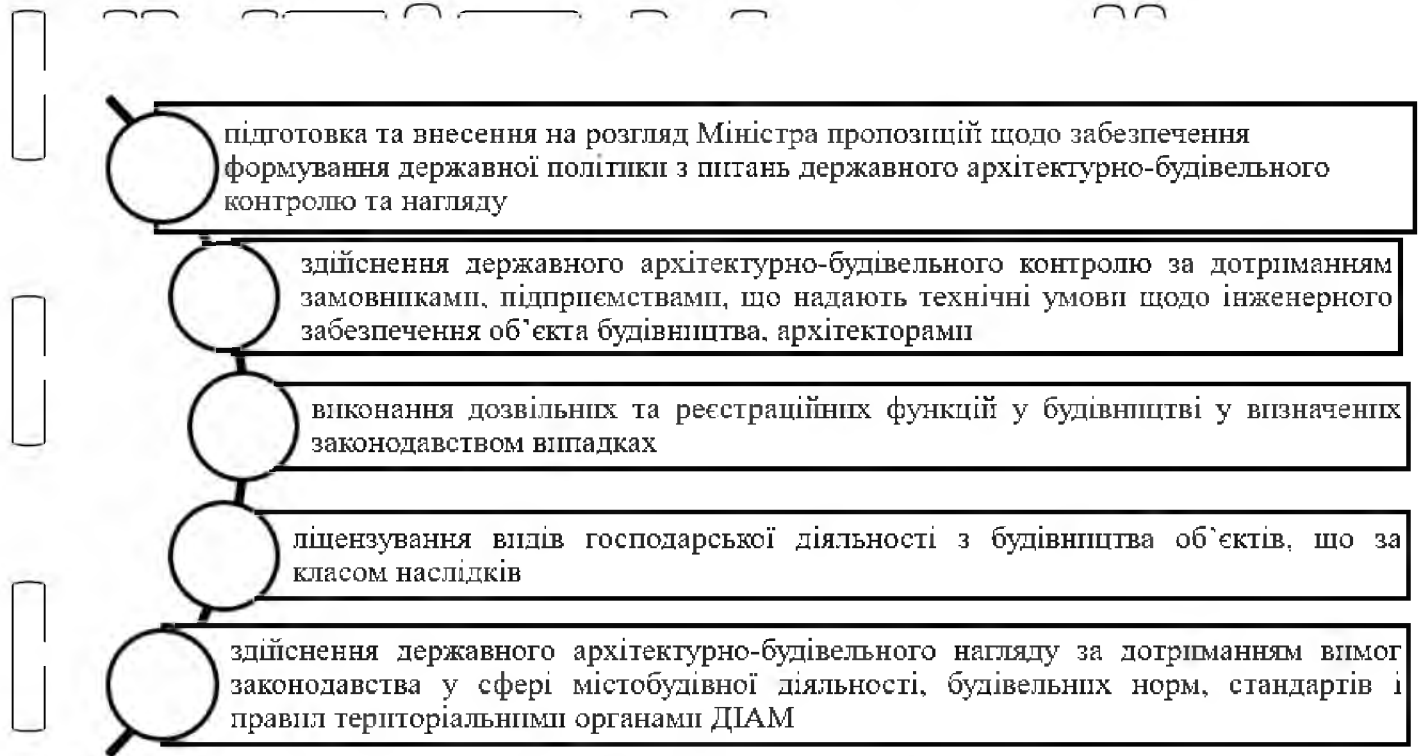


Рис. 1.9. Основні завдання ДІАМ [16]

За цей період головними інспекторами ДІАМ було опрацьовано більше 200 000 таких документів (повідомлень про початок виконання будівельних/підготовчих робіт, декларацій про готовність об'єкта до експлуатації, звернень щодо видачі дозволу на виконання будівельних робіт та звернень щодо видачі сертифікату про прийняття об'єкта в експлуатацію, а також змін до документів) і такий показник, з урахуванням сьогоденних реалій, справді вражає. [17]

# НУБІП України

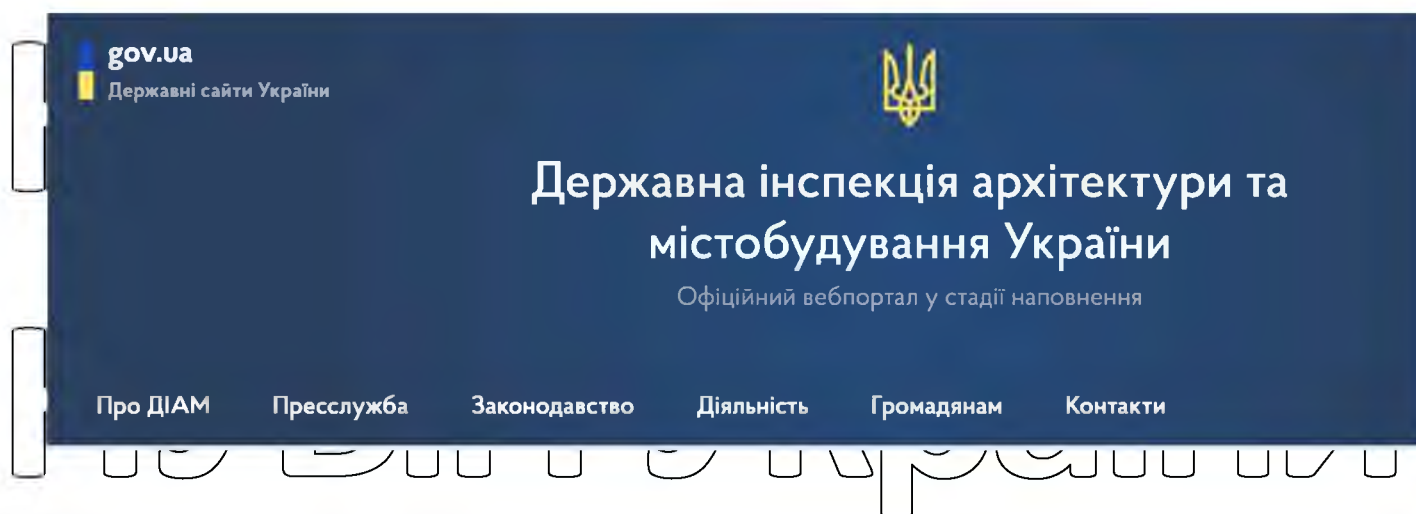


Рис. 1.9. ДІАМ - центральний орган виконавчої влади, який реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду. [17]

Серед лідерів за кількістю поданих звершень – Київська область (44653), Львівська (19718), Закарпатська (13013), Вінницька (12794), Волинська (12504).

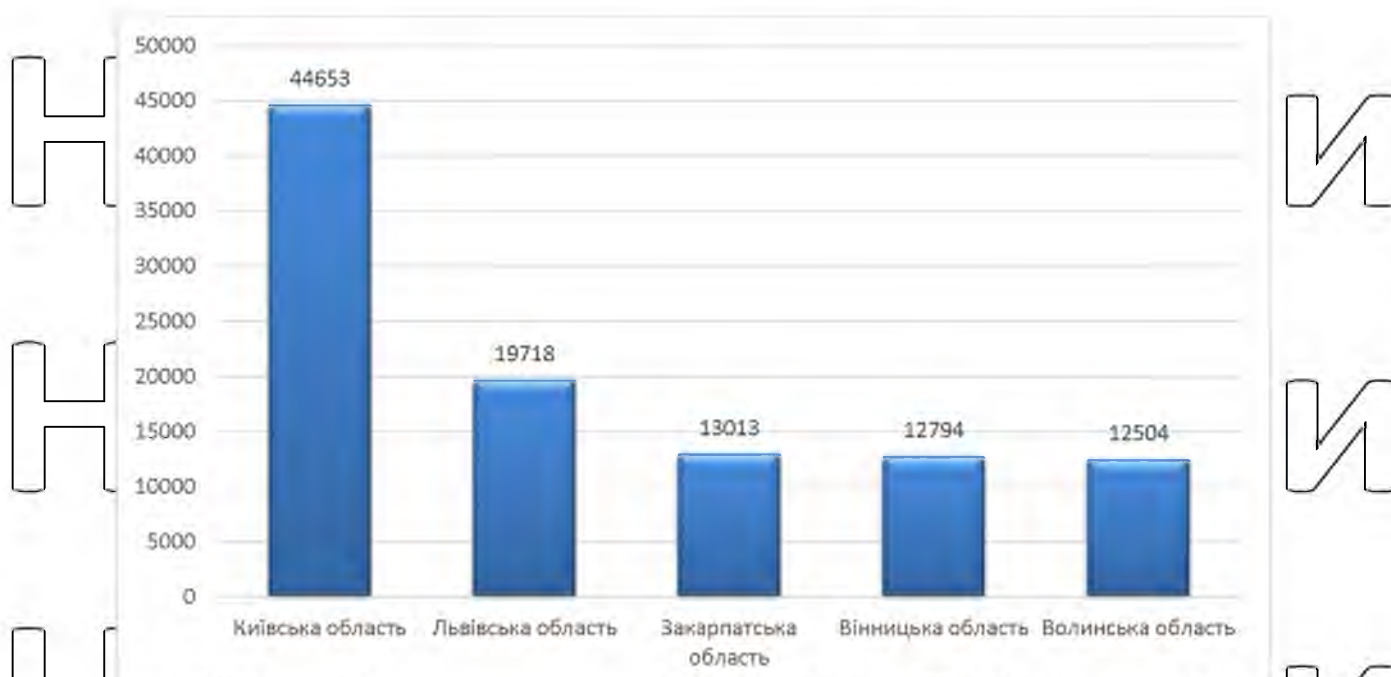


Рис. 1.10. Регіони – лідери за кількістю поданих звершень щодо отримання дозволу на будівництво, шт.

Сформовано автором за [17]  
 Найактивнішими залишаються області, віддалені від активних бойових дій, але з кожним днем темпи будівництва відновлюються, зокрема і на деокупованих територіях.  
 (Рис.1.11.)



Рис. 1.1. Кількість звернень замовників будівництва [17]

З 2022 року в Україні діє Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕСБ)- загальнонаціональна інформаційна система, що покликана впорядкувати процес будівництва в Україні і через максимальну публічність інформації зробити його прозорим та вільним від корупції. Передбачається що на порталі будуть доступні всі послуги, що пов'язані з будівництвом, включаючи отримання дозволів.[18] Порядок ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва визначає процедуру

та вимоги щодо ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Метою створення та ведення електронної системи є забезпечення створення, перегляду, надсилання, прийняття, збирання, внесення, накопичення, обробки, використання, розгляду, зберігання, захисту, обліку та надання інформації у сфері будівництва, у сфері надання будівельної продукції на ринку, а також електронна взаємодія між фізичними та юридичними особами, державними органами, органами місцевого самоврядування, центрами надання адміністративних послуг під час отримання/надання адміністративних послуг та інших послуг у сфері будівництва, передбачених цим

Порядком, здійснення заходів щодо архітектурно-будівельного контролю та нагляду»





Рис.1.12. Компоненти електронної системи

Суб'єктами містобудування є органи виконавчої влади, Верховна Рада Автономної Республіки/Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи (ч.2 ст.4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Суб'єкт містобудування, щодо якого здійснюється державний архітектурно-будівельний контроль, має право:

вимагати від посадових осіб органу державного архітектурно-будівельного контролю дотримання вимог законодавства;

перевіряти наявність у посадових осіб органу державного архітектурно-будівельного контролю службових посвідчень,

бути присутнім під час здійснення державного архітектурно-будівельного контролю;

за результатами перевірки отримувати та ознайомлюватись з актом перевірки,

складеним органом державного архітектурно-будівельного контролю;

подавати в письмовій формі, зокрема через електронний кабінет, свої пояснення, зауваження або заперечення до акта перевірки, складеного органом державного архітектурно-будівельного контролю за результатами перевірки.

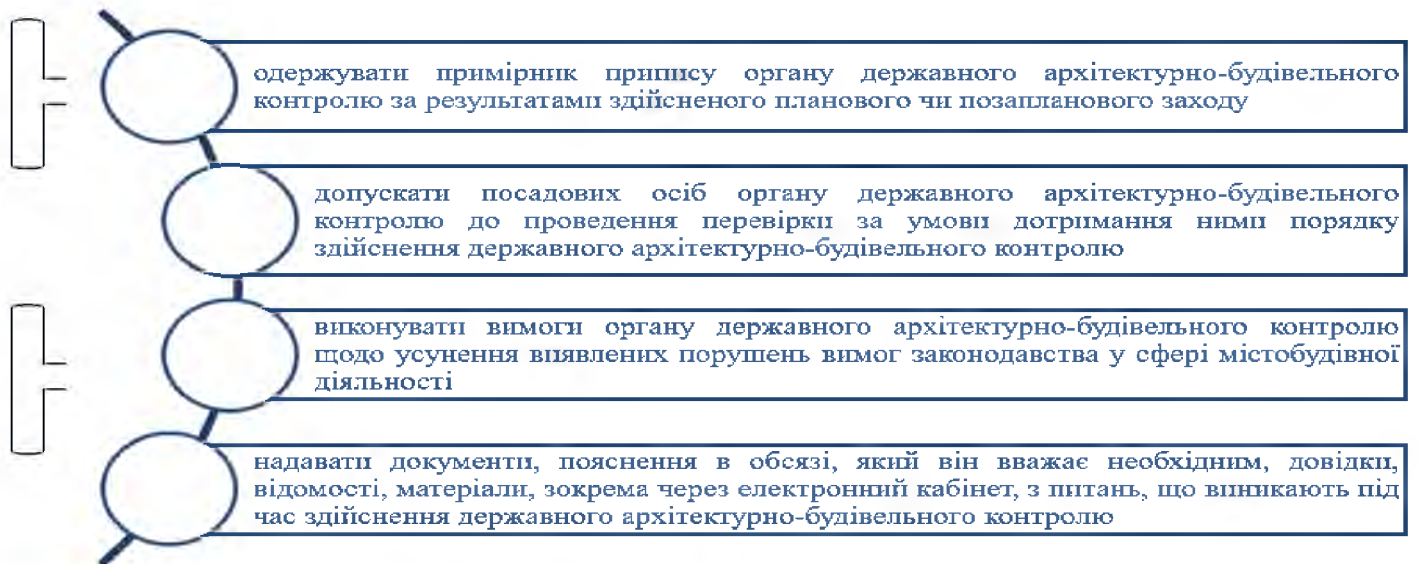


Рис. 1.13. Обов'язки суб'єкта містобудування, щодо якого здійснюється державний архітектурно-будівельний контроль

Державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється за територіальним принципом (у межах області) у порядку проведення планових та позапланових перевірок.

Згідно з абзацом 11 пункту 7 Порядку №553 «під час проведення позапланової перевірки посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю зобов'язана пред'явити службове посвідчення та направлення для проведення позапланової перевірки.» [19]

Пунктом 9 Порядку №553 здійснення державного архітектурно-будівельного контролю передбачено, «що державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється у присутності суб'єктів містобудування або їх представників, які будують або збудували об'єкт будівництва. Наведена норма кореспондує з правом суб'єкта містобудування, щодо якого здійснюються заходи державного архітектурно-будівельного контролю, бути присутнім під час здійснення державного архітектурно-будівельного контролю (пункт 13 Порядку №553). Законодавством регламентовано

чіткий і подільовний) порядок проведення уповноваженими особами органів архітектурно-будівельного контролю перевірки за дотриманням суб'єктами містобудівної діяльності законодавчих вимог при здійсненні будівельних робіт» [19]

Посадові особи органів державного архітектурно-будівельного контролю під час проведення перевірки «мають право:

1) безперешкодного доступу до місць будівництва об'єктів та до об'єктів, що підлягають обов'язковому обстеженню;

2) складати протоколи про вчинення правопорушень, акти перевірок та накладати штрафи відповідно до закону,

3) у разі виявлення порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил, містобудівних умов та обмежень, затвердженого проекту або будівельного паспорта забудови земельної ділянки видавати

обов'язкові для виконання приписи щодо:

усунення порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил,

зупинення підготовчих та будівельних робіт у випадках, визначених абзацом шістнадцятим частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». [12,19]

Підготовчі та будівельні роботи, які не відповідають вимогам законодавства, будівельним нормам, стандартам і правилам, містобудівним умовам та обмеженням, затвердженому проекту або будівельному паспорту забудови земельної ділянки, виконуються без набуття права на їх виконання, підлягають зупиненню до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності;

4) проводити перевірку відповідності виконання підготовчих та будівельних робіт вимогам будівельних норм, стандартів і правил, затвердженим проектним вимогам, рішенням, технічним умовам, своєчасності та якості проведення передбачених нормативно-технічною і проектною документацією зйомок, замірів, випробувань, а також ведення журналів робіт, наявності у передбачених законодавством випадках паспортів, актів та протоколів випробувань, сертифікатів та іншої документації;

5) проводити перевірку відповідності будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, що використовуються під час будівництва об'єктів, вимогам стандартів, норм і правил згідно із законодавством;

7) залучати до проведення перевірок представників центральних і місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, експертних та громадських

організацій (за погодженням з їх керівниками), фахівців галузевих науково-дослідних та науково-технічних організацій;

8) одержувати в установленому законодавством порядку від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, фізичних осіб інформацію та документи, необхідні для здійснення державного архітектурно-будівельного контролю.

Забороняється вилучувати у суб'єктів містобудування інформацію та документи податкової, фінансової звітності, щодо оплати праці, руху коштів та інші, не пов'язані із здійсненням державного архітектурно-будівельного контролю;

9) вимагати у випадках, визначених законодавством, вибіркового розкриття окремих конструктивних елементів будинків і споруд, проведення зйомки і замірів, додаткових лабораторних та інших випробувань будівельних матеріалів, виробів і конструкцій;

10) забороняти за вмотивованим письмовим рішенням експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих в експлуатацію;

11) здійснювати фіксування процесу проведення перевірки з використанням фото, аудіо- та відеотехніки.

Посадові особи органу державного архітектурно-будівельного контролю під час здійснення державного архітектурно-будівельного контролю «зобов'язані:

- у повному обсязі, об'єктивно та неупереджено здійснювати державний архітектурно-будівельний контроль у межах повноважень, передбачених законодавством;

- дотримуватися ділової етики у взаємовідносинах із суб'єктами господарювання та фізичними особами;

- ознайомлювати суб'єкта містобудування чи уповноважену ним особу з результатами державного архітектурно-будівельного контролю, зокрема за допомогою електронного кабінету, у строки, передбачені законодавством;

- за письмовим зверненням суб'єкта містобудування надавати консультативну допомогу у здійсненні державного архітектурно-будівельного контролю, зокрема за допомогою електронного кабінету;

- надсилати повідомлення про проведення планової перевірки суб'єкту містобудування, щодо якого здійснюється державний архітектурно-будівельний контроль, рекомендованим листом та/або за допомогою електронного поштового зв'язку, зокрема електронного кабінету, або вручати особисто під розписку керівнику суб'єкта містобудування чи його уповноваженій особі із зазначенням дати початку та дати закінчення перевірки не пізніше ніж за десять днів до її початку,

- розміщувати на офіційному веб-сайті органу державного архітектурно-будівельного контролю інформацію про проведення позапланової перевірки в день її початку.» [19]

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ЗАТВЕРДЖУЮ Голова Держархбудінспекції _____ (підпис) (ініціал імені, прізвище) Дата Відбиток печатки із зазначенням ідентифікаційного коду	ЗАТВЕРДЖУЮ Голова (села, селища, міста) _____ (підпис) (ініціал імені, прізвище) Дата Відбиток печатки із зазначенням ідентифікаційного коду
АКТ № _____ <b>ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАВАННЯ          ДОКУМЕНТІВ</b> _____ (місце складення)	
У зв'язку із спроможністю _____ (повне найменування новоутвореного виконавчого органу з питань _____ державного архітектурно-будівельного контролю сільських, селищних міських рад) утвореного відповідно до _____ (назва, дата та номер рішення про утворення) розпочати здійснювати повноваження, покладені на нього (неї) відповідно до законодавства, Держархбудінспекція передає, а _____ (повне найменування _____ новоутвореного виконавчого органу з питань державного _____ архітектурно-будівельного контролю сільських, селищних міських рад)	
приймає документи згідно з описом документів, який є невід'ємним додатком до цього акта. До акта додаються: 1. Звернення голови _____ про утворення спільної комісії на _ арк. 2. Завірена копія рішення про утворення (визначення) органу держархбудконтролю на _ арк. 3. Завірена копія рішення про призначення керівника на _ арк.	
До акта додаються: 1. Звернення голови _____ про утворення спільної комісії на _ арк. 2. Завірена копія рішення про утворення (визначення) органу держархбудконтролю на _ арк. 3. Завірена копія рішення про призначення керівника на _ арк. 4. Копії документів, що підтверджують дотримання кваліфікаційних вимог при призначенні керівника на _ арк. 5. Завірена копія рішення про затвердження структури, загальної чисельності органу на _ арк. 6. Завірені копії наказів про призначення посадових осіб на _ арк. 7. Завірена копія положення про орган держархбудконтролю на _ арк. 8. Завірені копії штатного розпису та посадових інструкцій працівників на _ арк. 9. Інформаційна довідка про забезпечення органу держархбудконтролю приміщеннями, телефонним та інтернет-зв'язком, нормативно-правове та інформаційне забезпечення. 10. Опис документів, які підлягають передачі, на _ арк.	
Акт виготовлений у трьох примірниках та підлягає постійному обов'язковому зберіганню.	
Підписи*: * Акт підписують усі члени комісії із зазначенням посади, прізвища, ім'я, по батькові.	

# НУВІП України

Рис. 1.14. Акт проведення перевірки

У разі відмови суб'єкта містобудування, щодо якого здійснюється державний архітектурно-будівельний контроль, у допуску посадових осіб органу державного архітектурно-будівельного контролю до проведення перевірки, відмови суб'єкта містобудування в наданні документів, необхідних для здійснення заходів державного архітектурно-будівельного контролю, відсутності суб'єкта містобудування, якому у визначений цим Порядком строк було надіслано повідомлення про проведення перевірки, або його уповноваженої особи (за довіреністю) на об'єкті під час перевірки складається відповідний акт.» (Рис. 1.14) [19]

Посадовим особам органу державного архітектурно-будівельного контролю забороняється вимагати інформацію та документи, не пов'язані із здійсненням державного архітектурно-будівельного контролю.

За результатами проведення державного архітектурно-будівельного контролю складаються, зокрема, акт перевірки та протокол про правопорушення у сфері містобудівної діяльності (у разі виявлення порушень вимог чинного законодавства).

## РОЗДІЛ II. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ МІСТОБУДІВНОГО ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

### 2.1. Аналіз і оцінка міського середовища та вплив розташування об'єкта будівництва

#### 2.1.1. Характеристика Дарницького р-ну м. Києва як місця розташування об'єктів дослідження

Аналіз і оцінка міського середовища та вплив розташування об'єкта будівництва є важливою частиною процесу прийняття рішень у міському плануванні і розвитку.

Орієнтовний план аналізу і оцінки, який може бути використаний для цієї мети може мати наступні елементи (Рис. 2.1.)

Дарницький район — район міста Києва, розташований на лівому березі Дніпра. (Рис. 2.2.) Загальна площа району становить 134 км<sup>2</sup>; вулиць і провулків - 204 одиниці; площа зелених насаджень становить 1 303,62 га; водного басейну - 556 га (озер - 47 одиниць; штучних водойм -12; ставків - 8). У районі, де станом на 1 січня 2019 року мешкає 343 384 осіб, понад 90 тис. осіб — це діти. Кожному четвертому мешканцю Дарницького району ще не виповнилося 18 років. [25]



Рис. 2.2. Дарницький р-н м. Києва [25]



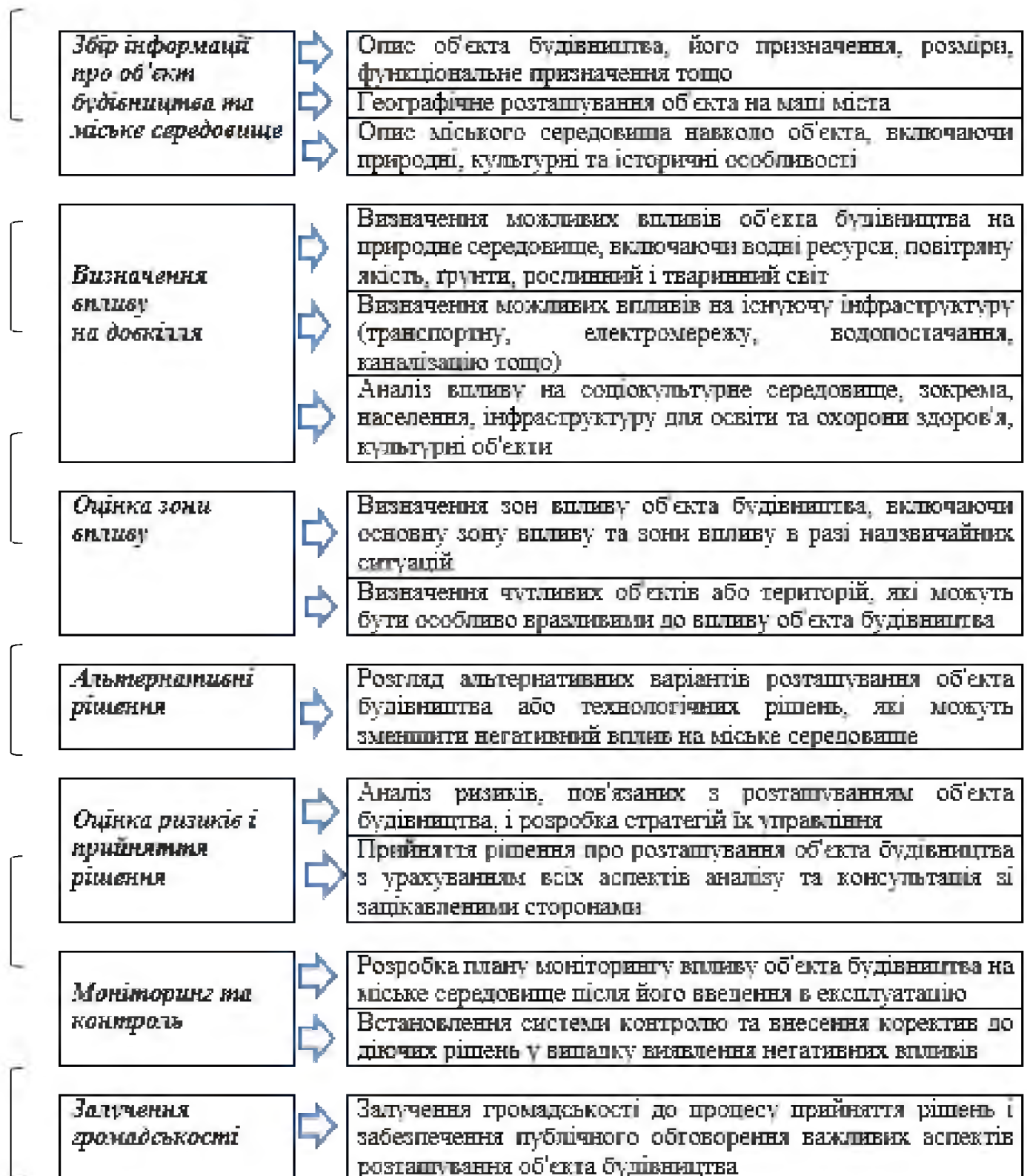


Рис. 2.1. Орієнтовний план аналізу і оцінки щодо прийняття рішень у міському плануванні і розвитку

Дарницький адміністративний район розташований частково у Південно-Лівобережній планувальній зоні та планувальній зоні «Долина Дніпра» міста Києва, межує з Голосіївським, Дніпровським адміністративними районами та Бориспільським районом Київської області. Район розташований на лівому березі Дніпра. [30]

До складу району входять наступні місцевості: Нова Дарниця, Позняки, Осокорки, Харківський масив, Рембаза, Червоний хутір, Бортничі, Нижні сади. Площа району складає 12,79 тис. га, що становить 15,5 % від загальної площі міста. Чисельність населення складає: наявного – 343,7 тис. осіб, постійного – 337,2 тис. осіб, що становить 11,6% від загальної кількості населення міста.

На перспективу очікується зростання чисельності населення відповідно до оптимістичного прогнозу фактичне населення буде 440,5 тис. осіб. Район розвивається як комплексний сельбищно-виробничий район із розвитком житлової, адміністративно-ділової, науково-освітньої, торгівельно-розважальної, фінансово-банківської, туристично-готельної, соціально-обслуговуючої, медичної функцій.



Рис.2.2. Генеральний план міста (фрагмент) [30]

Генеральним планом у Дарницькому районі передбачається створення нових робочих місць, розвиток інженерної та транспортної інфраструктури, офісно-ділової, науково-виробничої, медичної, соціально-обслуговуючої та житлової функцій. [30]

Промисловість представлена 77 підприємствами різних галузей. Найбільшу питому вагу в обсягах промислового виробництва займає хімічна промисловість — 60,4%, машинобудування і металообробка — 18,3%, харчова промисловість — 14,7%, промисловість будівельних матеріалів — 4,1%. Промисловими підприємствами за 2018 рік виготовлено продукції на суму 7 313,5 млн гривень. [25]



Рис. 2.3. Промислові та комунально-складські території Дарницького р-ну [30]

Станом на 01.01.2019 житловий фонд Дарницького району налічує 995 житлових будинків. Виходячи зі структури житлового фонду, можна зробити висновок про збільшення конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг (з'являються нові житлово-експлуатаційні підприємства, зростає кількість ОСББ), що в свою чергу має покращити рівень обслуговування власників житла. (Рис. 2.4) [25]

НУБІП України

житлових будинків комунальної форми власності	546	1
об'єднання співвласників багатоквартирних житлових будинків	201	
житловий будинок, побудований за кошти інвесторів	151	1
житлово-будівельних кооперативів	57	
відомчих гуртожитків	39	
відомчих житлових будинків	38	

Рис. 2.4. Структура житлового фонду станом на 01.01.2019 [25,26]

Існуючий житловий фонд (станом на 01.10.2020) Дарницького району нараховує 5331 будинки загальною житловою площею 10898,5 тис. м<sup>2</sup>, з них 4331 будинки – приватна садибна забудова з загальною житловою площею 567,4 тис. м<sup>2</sup>. В багатоквартирному житловому фонді переважають висотні будинки – понад 10-ти поверхів, більшість з них за відомчою належністю відноситься до інвестиційних будинків.

Для забезпечення зазначених основних функцій на території району передбачається:

- упорядкування, реструктуризація промислових районів та вузлів, підвищення ефективності використання територій виробничого та комунально-складського призначення;

- будівництво житлових комплексів та окремих об'єктів житлового соціального, громадського, навчального, торгівельно-побутового призначення з підземними паркінгами, а також окремих житлових будинків з об'єктами соціально-обслуговуючого призначення в кварталах по вулицях Канальна, Зарічна, Є.Харченка, Бориспільська, Тростянецька, просп. П.Григоровича тощо;

- завершення комплексної реконструкція старої 5-поверхової забудови кварталу в межах вулиць Російської, Сімферопольської, Ялтинської та Новодарницької;

- комплексний благоустрій і удосконалення системи громадського обслуговування районів існуючої садибної забудови.

# НУБІП України



# НУБІП України

Рис. 2.5. План існуючого використання території Дарницького р-ну м. Києва [30]

Зелені насадження є важливим компонентом міського середовища, що має значний вплив на його містобудівні та естетичні ландшафтні характеристики. Рослинність здатна істотно зменшити несприятливий вплив кліматичних і промислово-виробничих факторів на умови життєдіяльності людини, про що свідчить багатий світовий досвід ландшафтної організації промислових і сільбищних територій, і передбачає підвищення планувальних якостей відкритого простору міського середовища засобами ландшафтної архітектури.

# НУБІП України

В межах району розташовані 11 парків, 47 скверів та 1 бульвар. Загальна площа зелених насаджень загального користування Дарницького району становить 337,2 га.

# НУБІП України

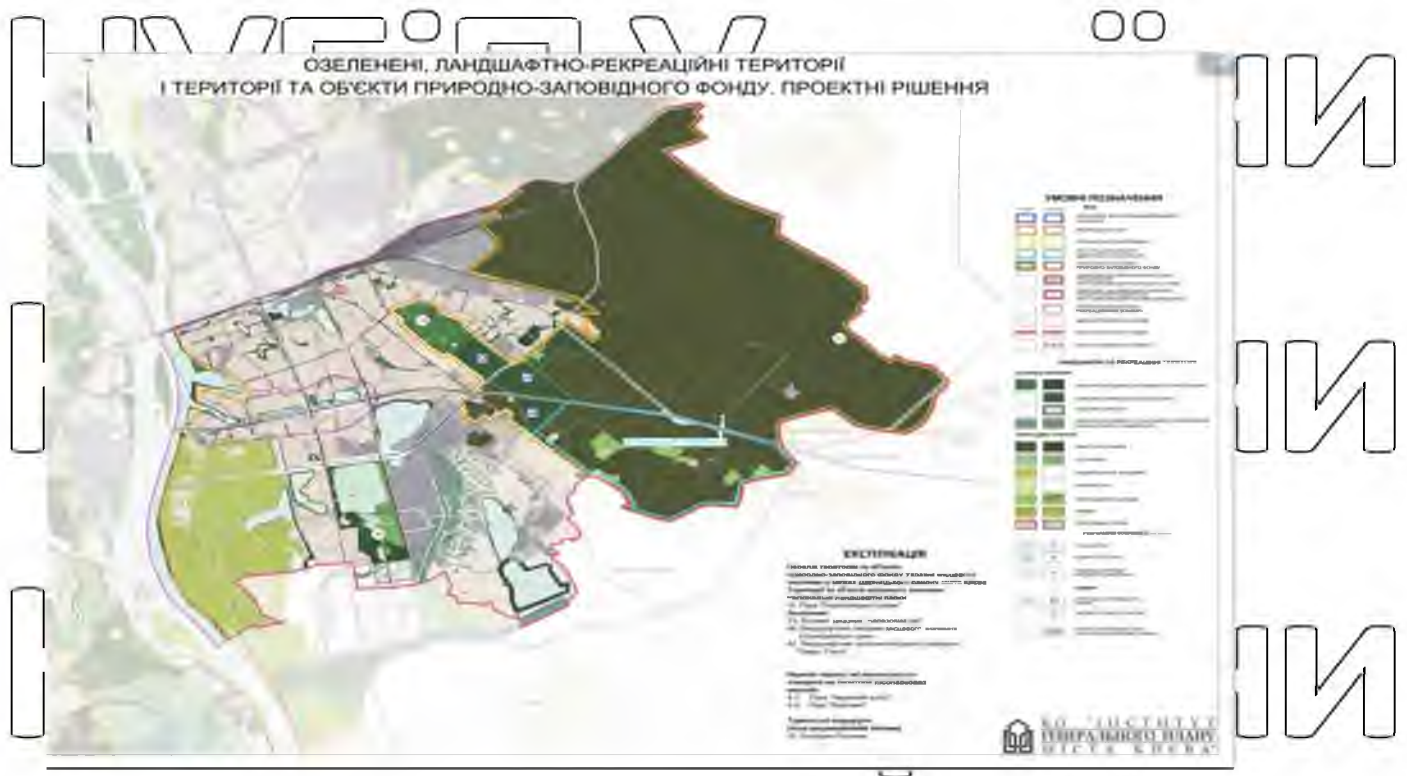


Рис. 3.6. Озеленені території Дарницького р-ну м.Києва [30]

Генеральним планом передбачається розвиток системи озеленення району та збільшення озелених територій загального користування до 444,2 га. Також передбачено упорядкування та комплексний розвиток існуючих та проектних озелених територій району, влаштування спеціалізованих елементів систем відпочинку та озеленення, з урахуванням вимог гендерно-чутливого проектування.

### 2.1.2. Характеристика земельної ділянки, яка розташована по вулиці

#### Лермонтова,167

Земельна ділянка розташована за адресою м.Київ, Дарницький район, вулиця Лермонтова,167 та відноситься до земель не наданих у власність чи користування. За матеріалами ДПТ мікрорайону Бориничі Нижні, рішенням Київради «Про затвердження програми розроблення містобудівної документації у м. Києві на період 2004-2009 рр», територія за функціональним призначенням належить до території житлової садибної забудови.



Рис. 2.7. Кадастровий план земельної ділянки [27]

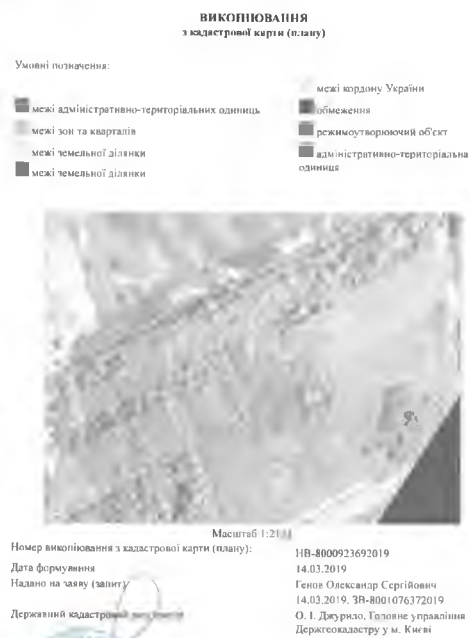


Рис. 2.8. Викопіювання з кадастрової карти [27]

Відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київради від 28.08 2008 р. № 244/244 територія за функціональним призначенням належить до території житлової садибної забудови. (витяг з Містобудівного кадастру - Додаток). [27]

Категорія земель – 200 – землі житлової та громадської забудови;

- код виду земельних угідь (КВЗУ) – 007.01. Форма власності – комунальна.

Згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель, цільове призначення запроєктованої земельної ділянки:

на момент складання проекту землеустрою – землі, не надані у власність або постійне користування в межах населених пунктів, код К16.00;

запропоноване проектом землеустрою – для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), код В.02.01.



Рис. 2.9. Фрагмент Генерального плану, ортофото плану м. Києва [27]

Відповідно до статті 12 (пункт 14) Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» [ 31 ] учасникам бойових дій надаються, серед інших, такі пільги: першочергове відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, садівництва і городництва. Громадянин Генів О.О. є учасником бойових дій згідно довідки про безпосередню участь особи в антитерористичній операції, забезпечення її проведення і захисту незалежності, суверенітету та територіальної цілісності України.

### 2.1.3. Характеристика земельної ділянки, яка розташована по вулиці вул.

Драгоманова, 31-з

Земельна ділянка розташована за адресою м.Київ, Дарницький район, вулиця Драгоманова, 31-з, розміром 0,3025 га. Цільове призначення для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-готельного комплексу. Земельна ділянка



надана в оренду ТОВ «Офісний центр «Позняки». Кадастровий номер 8000000000:90:003:0045 (Рис.2.10)

(Розташування, генплан та інфраструктура

зул. Михайла Драгоманова, 31з • Повідомити про неточність



Рис. 2.10 Фрагмент Генплану розташування об'єкта по вул. Драгоманова,31-з

## 2.2. Процедура отримання дозволу на будівництво: кроки та вимоги

Відповідно до ч. 1 ст. 36 Закону право на виконання підготовчих робіт (якщо їх не було виконано раніше згідно з повідомленням про початок виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт на вказаних вище об'єктах надано замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (у разі якщо будівельні роботи виконують без залучення субпідрядників) після подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт.

Для подання відповідного повідомлення замовнику (його уповноваженій особі) потрібно.

**Отримати вихідні дані.** Порядок отримання вихідних даних регламентовано ст. ст. 29, 30 Закону, положеннями наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 06.11.2017 р. № 289, яким затверджено Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, а також іншими нормативно-правовими актами.

Розробити проектну документацію на будівництво; у випадках, передбачених законодавством, провести її експертизу; затвердити вказану документацію. Порядок реалізації зазначених дій регламентовано ст. 31 Закону, положеннями Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», Порядком затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 р. № 560, та іншими нормативно-правовими актами.

Оформити належним чином повідомлення про початок виконання підготовчих/будівельних робіт за формою згідно з відповідним додатком до Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт, внісши до нього визначені законодавством відомості.

Не пізніше ніж за один календарний день до початку виконання підготовчих/будівельних робіт подати вказане повідомлення особисто або надіслати рекомендованим листом з описом вкладення чи через електронну систему здійснення декларативних і дозвільних процедур у будівництві до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю за місцезнаходженням об'єкта. Саме з цього моменту можна розпочинати будівельні роботи на об'єкті.

Порядок подання повідомлення про початок виконання підготовчих/будівельних робіт урегульовано ст. ст. 35, 36 Закону, Порядком виконання підготовчих та будівельних робіт.

Особливу увагу потрібно звернути на те, що виконувати будівельні роботи без подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт заборонено.

Водночас варто пам'ятати, що від замовника не вимагається отримувати інші документи дозвільного характеру для виконання будівельних робіт, крім направлення повідомлення про початок виконання будівельних робіт до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю.

Якщо об'єкт будівництва не підпадає під зазначені вище параметри об'єктів, які можна будувати на підставі будівельного паспорта за спрощеною процедурою, тоді необхідно:

Отримати містобудівні умови та обмеження – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, установлені законодавством та містобудівною документацією.

Містобудівні умови та обмеження надають відповідні уповноважені органи містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника з додаванням відповідних документів, вичерпний перелік яких передбачено статтею 29 Закону № 3038, протягом 10 робочих днів із дня реєстрації заяви;

Отримати технічні умови – 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 і телекомунікації. Технічні умови видають місцеві служби, підприємства, установи й організації, які відповідають за надання відповідних послуг.

Дозвіл на виконання будівельних робіт видається органами державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви.

Організувати будівництво достатньо складно. Це тривалий та багатоетапний процес, який, окрім безпосереднього зведення об'єкту, потребує вирішення організаційних, проектних та інших робіт. В цілому, будівництво будь-якого об'єкту починається зі збору необхідних документів. І перший документ, що потрібно отримати – декларація про початок будівництва або дозвіл на будівництво. Який саме з цих документів треба оформити, залежить від категорії складності об'єкту.

Для об'єктів I-III категорій складності (індивідуальні, садові, дачні будинки, гаражі, господарські споруди) потрібно оформити декларацію про початок будівництва. Цей документ можна отримати в ДАБІ за спрощеною процедурою.

Для об'єктів IV-V категорій складності знадобиться дозвіл на початок будівництва. До таких об'єктів відносять: багатоквартирні житлові будинки, нежитлові приміщення, бізнес-центри, торгівельно-розважальні центри, заправки, магазини і тощо). Дозвіл на

початок будівництва отримують по загальній процедурі у Департаменті містобудування та архітектури

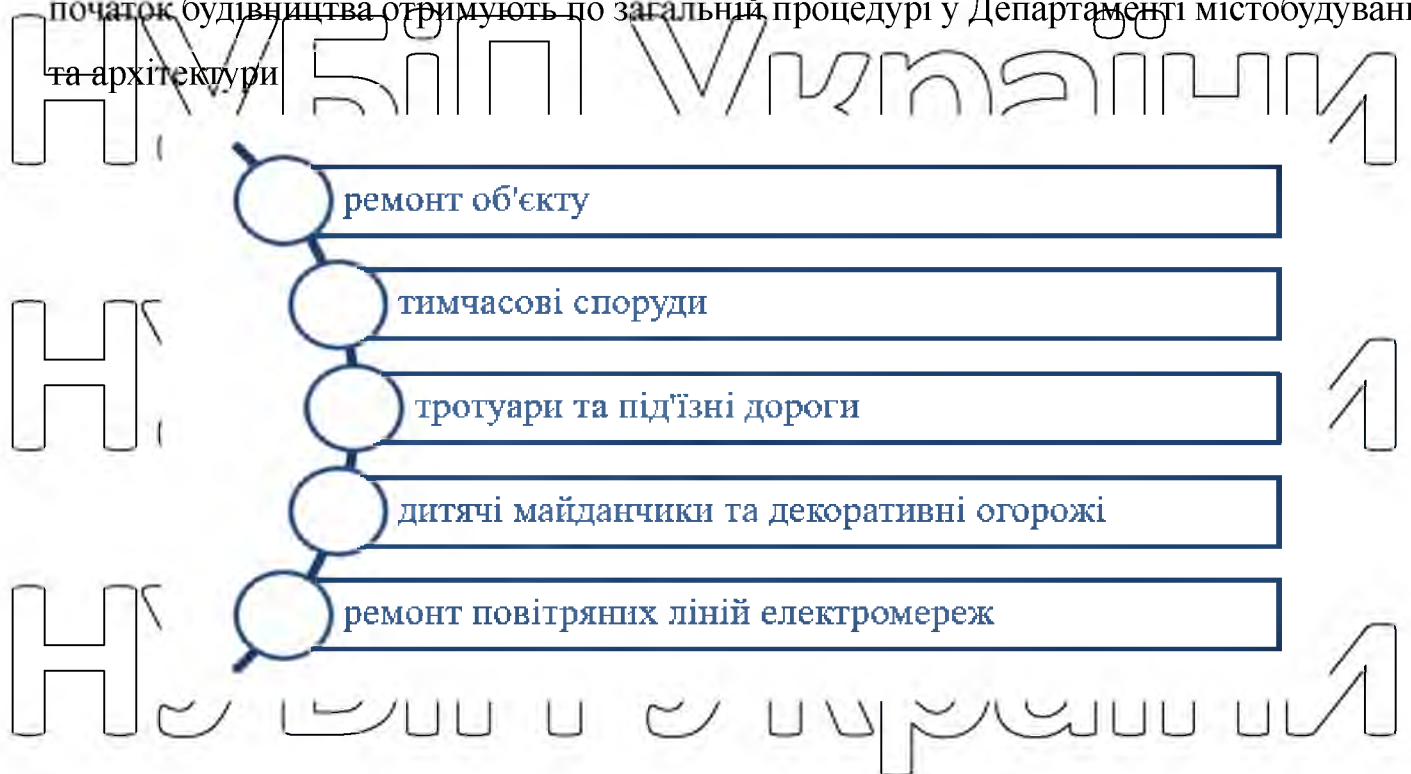


Рис. 2.11. Будівельні роботи, які не потребують Дозволу

### Спрощене отримання дозволу на початок будівництва

Цей порядок отримання документів відноситься до об'єктів I-III категорій складності. (Рис 2.12)



Рис. 2.12. Етапи спрощеного порядку отримання дозволу на будівництво



Після подачі правильно заповнених документів у ДАБІ інспекція надає відповідь за 10 робочих днів, та, якщо все в порядку, видає зареєстровану декларацію.

### *Загальна процедура отримання дозволу*

Ця процедура отримання дозволу відноситься до об'єктів IV-V категорій складності. Такі об'єкти зводять лише ліцензовані організації. Потрібно пройти певні етапи (рис.2.14.) та мати необхідні документи (рис.2.15):



Рис.2.14. Етапи отримання дозволу



Рис.2.15. Документи, необхідні для отримання дозволу на початок будівництва

В ДАБІ перевіряють відповідність документів протягом 5-10 робочих днів, після чого видають дозвіл на будівництво чи відхиляють заявку. Після отримання дозволу замовник має протягом тижня проінформувати держадміністрацію, органи місцевого самоврядування, пожежників. Для цього потрібно надіслати листи у відповідні організації. [21]

### 2.3. Містобудівні умови та обмеження на забудову земельної ділянки: аналіз та вплив на проект будівництва

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки – це документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

Аналіз містобудівних умов і обмежень на забудову земельної ділянки є важливим етапом в проектуванні будівництва, оскільки він визначає параметри та умови, за якими можна буде виконати проект. (Рис.2.16.)

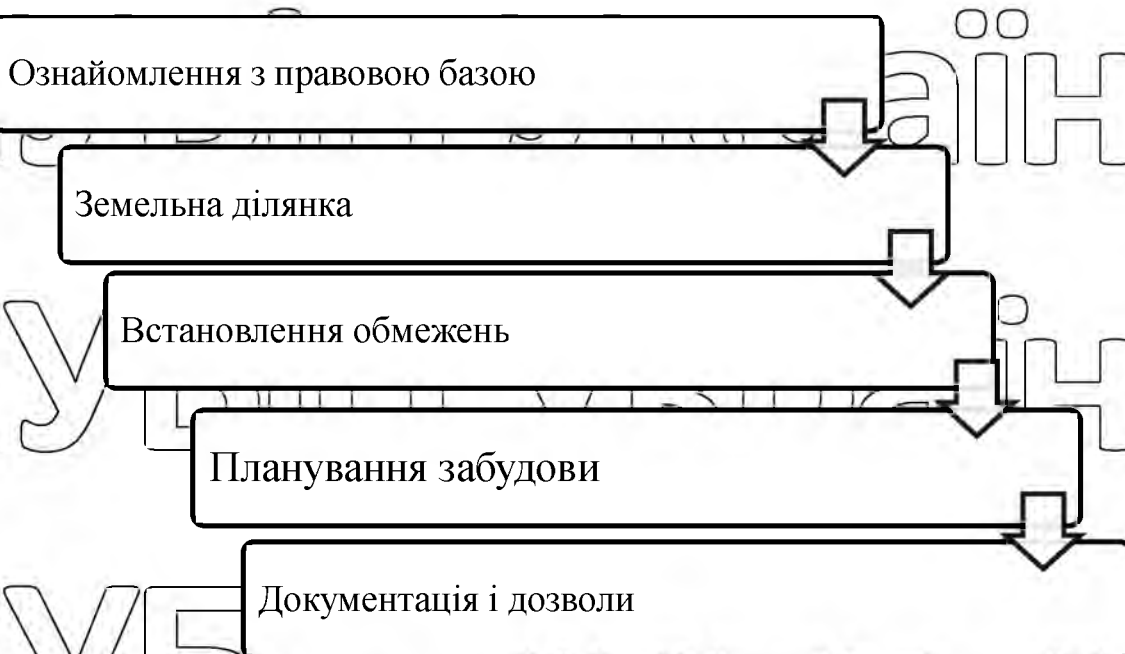


Рис. 2.16. Етапи аналізу містобудівних умов і обмежень на забудову земельної ділянки

**Ознайомлення з правовою базою.** Спершу необхідно ознайомитися з чинними містобудівними нормами і правилами. Важливо знати, які види будівель дозволені на вашій ділянці.

Відповідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [12] «режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється містобудівною документацією на місцевому рівні. Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, обов'язковий для врахування під час розроблення землепорядної документації.»

«Встановлення режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення (викупу) земельних ділянок.» [12]

Стаття 26 вищевказаного закону вказує, що «збудова територій здійснюється шляхом розміщення об'єктів будівництва. Суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів.» [12]

Відповідно до порядку ведення Державного земельного кадастру [29] «до Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про обмеження у використанні земель, на підставі:

1) схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;

1-1) комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, детальних планів територій;

2) проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

3) проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;



4) проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

4-1) робочих проектів землеустрою;

4-2) проектів створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду;

5) технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

5-1) технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель;

5-2) технічної документації із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів;

6) іншої документації із землеустрою відповідно до статті 25 Закону України "Про землеустрій";

7) договору;

8) рішення суду;

9) матеріалів, за якими відповідно до законодавства, що діяло на момент їх розроблення, здійснювалося встановлення обмежень у використанні земель, визначених відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» і встановлених частиною сьомою статті 47 Закону України «Про землеустрій» до набрання чинності Законом України від 28 квітня 2021 р. № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин».

**Земельна ділянка.** Вивчення параметрів самої земельної ділянки. Це включає в себе розміри, форму, рельєф, природні обмеження (як річки, озера, ліси), а також наявність комунікацій (електропостачання, водопостачання, каналізація).

### 2.3.1. Обмеження щодо земельної ділянки по вул. Лермонтова, 162

На час складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (вул. Лермонтова, 167) проведено обстеження її в натурі (на місцевості) і при цьому встановлено: ділянка вільна від капітальної забудови; рельєф ділянки – рівнинний. (Рис.

2.17)

від 23.07.2018 №ЗВП-6291/1



Рис. 2.17. План-схема розташування земельної ділянки

Під'їзд до земельної ділянки здійснюється з вул. Лермонтова

Визначення обмежень, які можуть бути пов'язані з забороненою забудовою (наприклад, екологічні зони або зони природного заповідника), обмеженнями на висоту або відстань до інших будівель тощо.

Відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17. 10. 2012 р. № 1051 та враховуючи витяг з Містобудівного кадастру Києва встановлені обмеження щодо використання земельної ділянки зони особливого режиму забудови – код 06.01:

1. Зони підтоплення природного та техногенного характеру – площею 0,100 га;
2. Зони затоплення поверхневими водами – площею 0,1000 га. (Рис. 2.18., 2.19.)



Рис. 2.18. Витяг з містобудівного кадастру

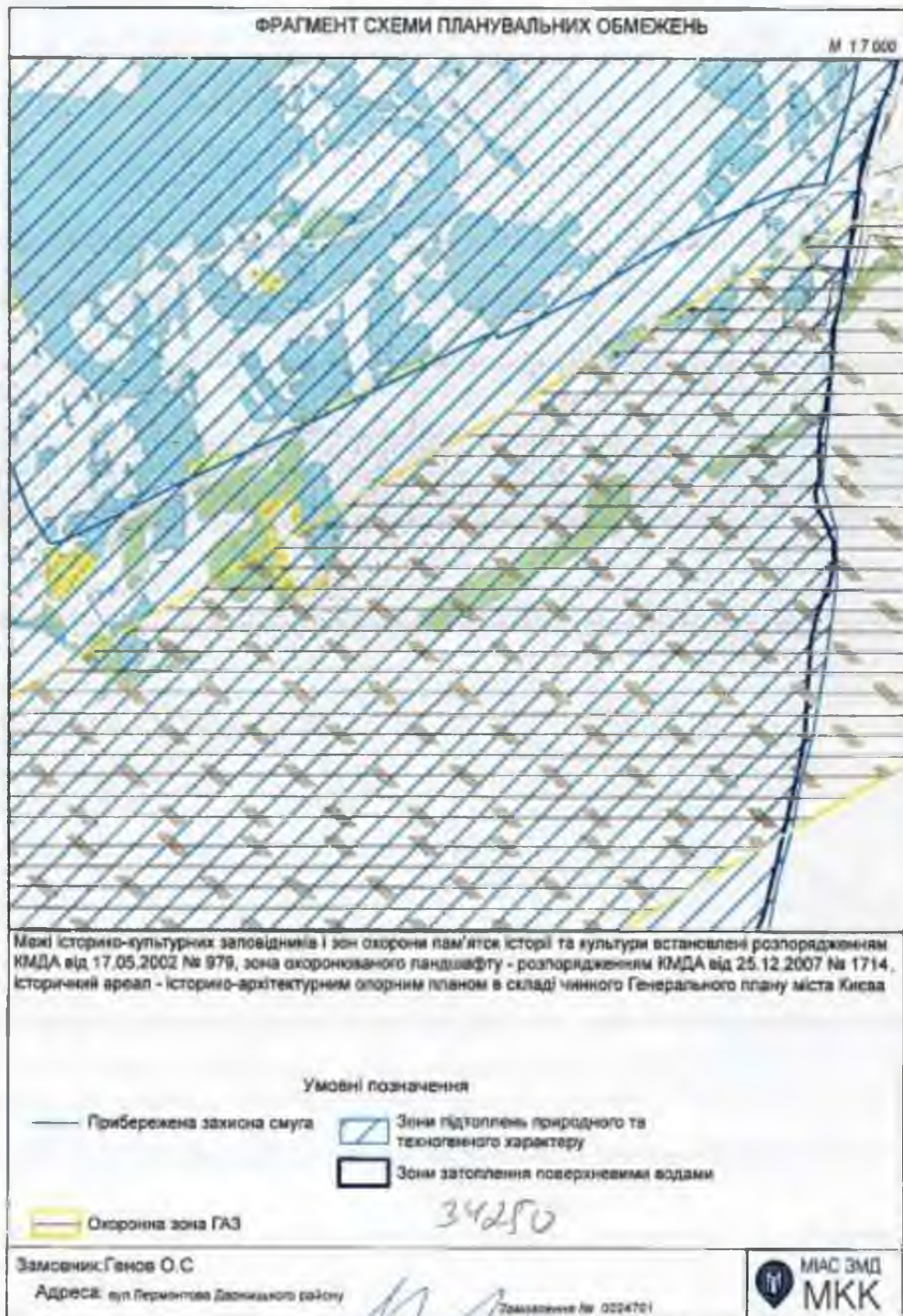


Рис. 2.19. Фрагмент схеми планування обмежень

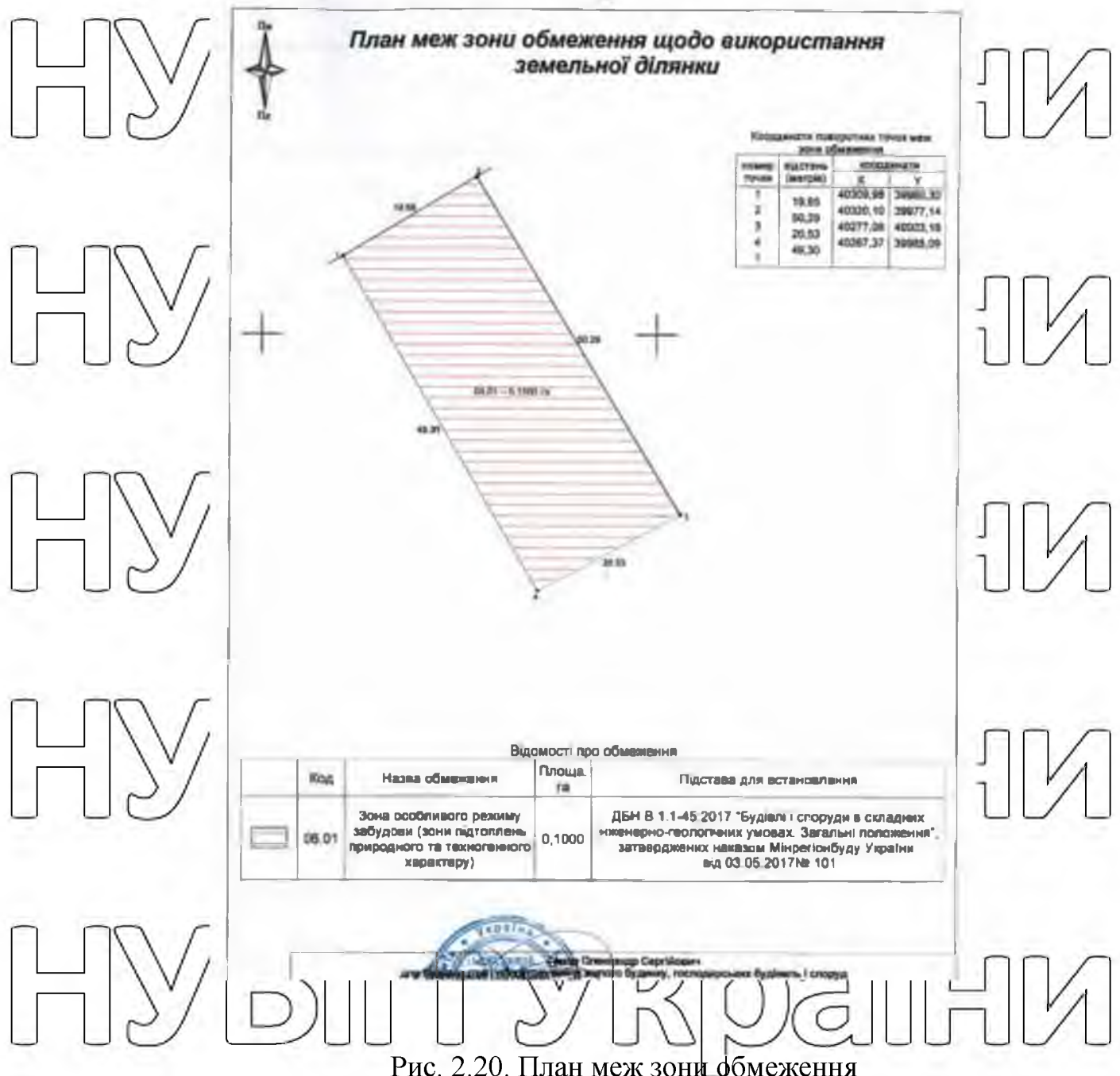


Рис. 2.20. План меж зони обмеження

Зазначена земельна ділянка не відноситься до зеленої зони згідно «Програми розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста», розробленої ВАТ «Київпроект» ДП «Інститут Київгенплан» та затвердженої рішенням Київської міської ради від 27.11.2009 р.

Відповідно вказаній Концепції зазначається, що «провідне і найбільш важливе місце в мережі озелених територій міста належить насадженням загального користування як таких, що безпосередньо впливають на стан міського середовища і правлять за місце масового відпочинку мешканців міста. Загальна площа їх в

забудованій частині міста за даними інвентаризації на 01.01.2004 р. та з урахуванням додатково переведених в цю категорію територій спеціалізованих парків становить 5504,71 га (табл. 2.1.)» [28]

«На основі функціонально-просторового аналізу територій загального користування (обрахунок площ об'єктів на топооснові в межах, встановлених звітними матеріалами, визначення функціонального профілю і категорійності об'єктів та їх натурального обстеження), було виявлено ряд розбіжностей, а саме: невідповідність наявної площі, фактична відсутність окремих територій як об'єктів зелених насаджень, належність до інших функціональних груп і категорій (спеціального призначення та обмеженого користування), наявність інших землекористувачів тощо» [28]

Таблиця 2.1.

Озеленені території загального користування м. Києва

Адміністративні райони	Парки культури і відпочинку*	Парки відпочинку*	Спеціалізовані парки*	Сквери*	Бульвари*	ВСЬОГО:
Голосіївський район	1/126,32	14/475,12	3/466,5	22/42,18	6/8,66	1118,78
Дарницький район	1/111,97	11/193,01	-	17/16,4	2/22,77	344,15
Дніпровський район	3/724,71	15/388,73	-	16/21,57	10/23,97	1158,98
Деснянський район	2/404,71	10/103,67	-	17/19,58	4/4,01	531,97
Оболонський район	1/11,73	6/476,93	1/118	53/52,86	10/17,11	676,63
Печерський район	3/37,88	8/199,31	1/130,5	22/8,59	4/7,46	383,74
Подільський район	1/8,18	11/176,89	-	30/22,73	4/10,75	218,55
Святошинський район	-	11/257,14	-	28/38,56	6/24,96	320,66
Солом'янський район	2/35,57	13/188,38	-	39/23,97	6/16,26	264,18
Шевченківський район	3/83,11	17/296,29	2/54,8	63/42,46	8/10,41	487,07
<b>Всього:</b>	<b>17/1544,18</b>	<b>116/2755,47</b>	<b>7/769,8</b>	<b>307/288,9</b>	<b>60/146,36</b>	<b>5504,71</b>

**Фінансовий аспект.** У разі, якщо вимагається сплатити певну плату або збудувати інфраструктуру (наприклад, дороги, каналізацію) через містобудівні умови, це також повинно бути враховано у фінансовому плані проєкту будівництва.

Земельна ділянка не належить до особливо цінних земель відповідно до статті 150 Земельного кодексу України. Згідно з економіко-планувальним зонуванням м. Києва та грошовою оцінкою території м. Києва, які затверджені рішенням Київської міської ради від 03.07.2014 р. № 23/23 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва», земельна ділянка входить в 686 оціночну зону, де базова вартість 1 кв. м землі – 411,88 грн.

### СХЕМА ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНИХ ЗОН



### УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ



Земельна ділянка



Межі економіко-планувальних зон

Рис. 2.21. Схема економіко-планувальних зон

### 2.3.2. Планування забудови, обмеження, документація та дозволи (вул

Драгоманова,)

Проект, замовником якого є ТОВ «ОФІСНИЙ ЦЕНТР «ПОЗНЯКИ», спроектований на будівництво житлового комплексу на земельній ділянці площею 0,3025 га, на 102 квартири, загальною площею квартир 5637,38 м<sup>2</sup>, загальною площею

апартаментів - 3513,35 м<sup>2</sup>, загальною площею вбудованих приміщень – 2008,6 м<sup>2</sup>, підземного паркінгу на 43 місця. (Рис. 2.22)

**Вартість та умови придбання**

**ПАСПОРТ ОБ'ЄКТУ**

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ:

• Площа ділянки	0,3025 га
• Площа поверхів	9,16 поверхів
• Запланована кількість квартир	102
• Запланована площа квартир	5637,38 м
• Загальна кількість апартаментів	32
• Загальна площа апартаментів	3513,35 м <sup>2</sup>
• Загальна площа вбудованих приміщень	2008,6 м <sup>2</sup>
• Підземний паркінг на	43 місця

ПОЧАТОК БУДІВНИЦТВА IV квартал 2020 року

ЗАВЕРШЕННЯ БУДІВНИЦТВА IV квартал 2022 року

ОФІС ПРОДАЖУ (044) 493 02-23

Рис. 2.22. Паспорт будівництва

Всі документи отримуються з відкритих державних реєстрів [32]:

**документи на земельну ділянку:**

- Рішення КМР № 300/300 від 09.10.2014 р. "Про передачу ТОВ "ОФІСНИЙ ЦЕНТР "ПОЗНЯКИ" земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі на вул. Драгоманова, 31-з у Дарницькому районі м. Києва",

- Рішення КМР № 300/300 від 09.10.2014 р. "Про передачу ТОВ "ОФІСНИЙ ЦЕНТР "ПОЗНЯКИ" земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі на вул. Драгоманова, 31-з у Дарницькому районі м. Києва",



- Договір оренди № 933 від 19.11.2015 року. Строк дії: до 19.11.2025, з правом пролонгації;

**документи на будівництво:**

- право на виконання будівельних робіт;

- право на виконання підготовчих робіт;

- містобудівні умови та обмеження

- клас наслідків.

**учасники будівництва:**

- Генпідрядник - Електронна ліцензія на право проведення господарської діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури від 03.01.2019 року, видана ТОВ «ЮНІБІЛД» - безстроково

Замовник - ТОВ "ОФІСНИЙ ЦЕНТР "ПОЗНЯКИ"

Девелопер - Ковальська

**судові справи та перевірки:**

- **вересень 2022.** Ухвалою Київського апеляційного суду від 08 вересня 2022 року апеляційну скаргу представника ТОВ «Юнібїлд» задоволено.

Скасовано Ухвалу слідчого судді Дарницького районного суду міста Києва від 09.08.2022 року, якою задоволено клопотання прокурора про арешт майна та накладено арешт на земельні ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:003:0045).

Постановлено нову Ухвалу, якою відмовлено у задоволенні клопотання прокурора про накладення арешту на земельні ділянки, що знаходяться за адресою: АДРЕСА\_1 (кадастровий номер 8000000000:90:003:0045).

- **серпень 2022.** Ухвалою Дарницького районного суду міста Києва від 29 серпня 2022 року відмовлено у задоволенні клопотання ТОВ «ЮНІБІЛД» про скасування арешту майна у кримінальному провадженні №12020100020004967.

- **серпень 2022.** Ухвалою слідчого судді Дарницького районного суду міста Києва від 09.08.2022 року задоволено клопотання прокурора про арешт майна та накладено арешт на земельні ділянки, що знаходяться за адресою: АДРЕСА\_1 (кадастровий номер 8000000000:90:003:0045), самовільно зайняті земельні ділянки з обліковими кодами 90:003:0122; 90:003:0207, матеріли, обладнання, що були використані та використовуються в процесі будівництва (створення) об'єкту нерухомості,

розміщеного на вказаних земельних ділянках з заборорою власнику, іншим особам у володінні, користуванні чи розпорядженні яких перебуває земельна ділянка у проведенні будь-яких підготовчих, будівельних, земельних, шляхових та інших робіт на земельній ділянці за адресою: м. Київ, вул. Драгоманова, 31-з (кадастровий номер 8000000000:90:003:0045).

На основі земельних умов і обмежень розробляється план забудови, який включає в себе розташування будівель на ділянці, їх розмір і форму, висоту, відстань між будівлями і до кордонів ділянки.

**Функціональне призначення земельної ділянки:**

Територія багатоповерхової житлової забудови – відповідно до Генерального плану міста та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року;

Територія багатоповерхової житлової забудови – відповідно до проектних рішень Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 р.

Таблиця.2.2.

Орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів наданих замовником у складі містобудівного розрахунку:

Найменування	Одиниця виміру	Показники
Площа ділянки	га	0,3025
Поверховість	Пов.	8,25
Площа забудови	кв. м	2195,86
Загальна кількість квартир у будинку у т. ч.	квартир	223
- 1-кімнатних		136
- 2-кімнатних		69
- 3-кімнатних		18
Загальна площа	кв. м	20196,65
Корисна площа		16830,56
Площа паркінгу на 44 мм		1491,57
Кількість машиномісць	м-м	160, в т. ч. 44 у паркінгу

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. Граничнодопустима висота будівель:

- При проєктуванні об'єкта вище 50 метрів отримати погодження служб, які відповідають за повітряний рух на території України, в т. ч. Укрерорухом,

Міноборони, Державним органом із регулювання діяльності навігаційної авіації України;

- Встановити гранично допустиму поверхневість об'єкта згідно вимог ДБН 360-92\*\*, за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

- Врахувати вимоги п. 3.48 ДБН 360-92\*\* тощо
- Врахувати наявний об'єм об'єкту незавершеного будівництва, за необхідністю збереження виконати обстеження щодо умов стійкості.

3. Максимальна допустима щільність населення (для житлової забудови): 280-450 люд./га

- 4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: розмістити об'єкт, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодці і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянку за межами червоних ліній огочуючих вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронювального ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювальні зони):

- передбачити у в'їздах – кімнати для чергових (консьержів);
- урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва;
- передбачити умови щодо забезпечення комплексної забудови території, в тому числі розміщення і будівництво об'єктів соціальної сфери;
- передбачити на перших поверхах нежитлові приміщення;
- при розробці проектного рішення врахувати архітектуру прилеглої забудови, композиційно узгодити з оточуючим середовищем;
- розробити заходи захисту прилеглих будівель і споруд від руйнації, забезпечити їх стійкість при будівництві та в разі необхідності виконати

технічне обмеження будівель і споруд, які прилягають до об'єкта будівництва і знаходяться в зоні впливу будівельно-монтажних робіт, забезпечити мешканців об'єкта необхідною кількістю місць у дитячих дошкільних навчальних закладах, у загальноосвітніх школах, об'єктами соціально-культурного призначення, об'єктами охорони здоров'я тощо;

- майново-правові питання вирішити в установленому чинним законодавством порядку

- за необхідністю, забезпечити виконання вимог земельного сервітуту відповідно до глави 16 земельного кодексу України;

забезпечити дотримання необхідних планувальних, санітарно-гігієнічних та пожежних розривів від будівель та споруд на суміжних ділянках;

- врахувати функціональне призначення суміжних земельних ділянок та види використання об'єктів

- передбачити застосування енергозберігаючих технологій.

**Вплив на проект будівництва.** Всі ці обмеження і умови можуть вплинути на проект будівництва. Наприклад, якщо на ділянці дозволена тільки одноповерхова забудова, то не можна буде спроектувати багатоповерховий будинок. Або якщо є обмеження на висоту будівель, то ви повинні буде врахувати це в проекті.

Усі розглянуті аспекти мають велике значення для успішного виконання будівельного проекту. Порушення містобудівних умов і обмежень може призвести до правових проблем і скасування будівельного дозволу, тому важливо дотримуватися всіх вимог і умов, встановлених для вашої земельної ділянки.

НУБІП України

НУБІП України

## РОЗДІЛ III. СУЧАСНІ ВИКЛИКИ ТА МАЙБУТНІ ПЕРСПЕКТИВИ

### ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

За будь-яких умов житло є одним з основних матеріальних благ, необхідних для успішної організації життєдіяльності людини та реалізації її життєвих цілей. Потреба в житлі є базовою, вона виникає з народження людини і зберігає вагомє значення протягом усього життя, а його основні характеристики є індикаторами якості життя. Житлові умови населення залежать від тенденцій розвитку житлового будівництва, його орієнтації на потреби споживачів та збалансованості розвитку ринку житлової нерухомості.

Перетворення, що відбулися у сфері просторового розвитку та будівництва в Україні в останні роки, хоча і надали імпульсу процесу залучення інвестицій, втім, вони були недостатніми для істотного підвищення рівня життя населення, призвели до зниження якості проживання в населених пунктах, а також до спотворення історичного і природного середовища. При цьому рівень довіри громадян до органів влади у сфері містобудівної діяльності істотно знизився. [33]

Сучасний етап соціально-економічного розвитку міст і регіонів України характеризується воєнно-політичною кризою, інституційною деструкцією; зниженням економічної ефективності господарської діяльності в базових галузях економіки; відсутністю інвестування в основні фонди, інфраструктуру, енергетику, житлово-комунальне господарство міст. [34]

Для визначення основних проблем у сфері містобудівного та земельнопорядного забезпечення будівництва об'єктів нерухомості та контролю за його реалізацією фахівцями в цій галузі була розроблена Концепція публічного управління у сфері містобудівної діяльності, яка «окреслює основні пріоритети публічного управління у сфері містобудівної діяльності, механізми правового регулювання у сфері просторового планування територій і будівництва, а також залучення громадянського суспільства до управління процесами сталого розвитку територій». [30]

Вказана Концепція у здійсненні державного архітектурно-будівельного контролю, державного архітектурно-будівельного нагляду та ринкового нагляду передбачала.

встановити чіткі строки, в які призначається позапланова перевірка у порядку контролю чи надається аргументована відмова у проведенні перевірки;

забезпечити створення та ведення публічного реєстру результатів перевірок у порядку архітектурно-будівельного контролю і його інформаційну взаємодію з містобудівним кадастром;

встановити строки внесення інформації до реєстру результатів перевірок у порядку архітектурно-будівельного контролю;

передбачити на законодавчому рівні підстави проведення перевірки з обов'язковим виїздом на об'єкт та перевірки без виїзду на об'єкт, на основі наявних документів, та повноваження органів контролю та нагляду під час проведення таких перевірок;

усунути дискреційні повноваження органів архітектурно-будівельного контролю та нагляду і законодавчо встановити виключний перелік випадків анулювання дозвільних документів;

переглянути перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію;

встановити процедуру повідомлення суб'єктів господарювання про проведення перевірок через електронний кабінет суб'єкта господарювання;

затвердити форму акту про недопущення уповноважених осіб до проведення перевірки та порядок його складення;

встановити процедуру анулювання дозволу на будівництво або скасування реєстрації повідомлення про початок виконання підготовчих та/або будівельних робіт у разі, якщо суб'єкт господарювання протягом установленого строку не забезпечив додержання вимог законодавства;

визнати на рівні закону підвищений рівень оплати праці інспекторів державного архітектурно-будівельного контролю;

запровадити конкурсний добір на керівні посади в органах державного архітектурно-будівельного контролю;

забезпечити розроблення, поширення та використання Державною архітектурно-будівельною інспекцією методичних матеріалів, аналітичних документів та рекомендацій, а також проведення нею роз'яснень, консультацій, тренінгів з питань практичного виконання вимог містобудівного законодавства;

привести поняття «самочинне будівництво» у відповідність до містобудівного законодавства,

додатково передбачивши як окремі ознаки самочинності будівництва: порушення вимог містобудівної документації; містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки;

вимог та обмежень, що встановлені в цілях збереження довкілля та охорони культурної спадщини;

внести зміни до законодавства, передбачивши, що об'єкти самочинного будівництва підлягають знесенню в обов'язковому порядку;

ввести кримінальну відповідальність для забудовників, які здійснюють будівництво об'єктів класу наслідків СС2 та СС3, без отримання відповідного дозволу;

диференціювати залежно від класу наслідків об'єкта будівництва розміри штрафів за порушення містобудівного законодавства;

поширити державний архітектурно-будівельний нагляд на діяльність суб'єктів господарювання, що надають технічні умови на підключення інженерних комунікацій;

забезпечити щоквартальне оприлюднення органами нагляду результатів перевірок органів архітектурно-будівельного контролю, уповноважених органів містобудування та

архітектури, суб'єктів господарювання, що надають технічні умови на підключення інженерних комунікацій;

у разі встановлення невідповідності будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, що використовуються під час будівництва об'єктів, вимогам будівельних норм, стандартів і правил,

зобов'язати осіб, відповідальних за проведення технічного нагляду, та інспекторів архітектурно-будівельного контролю, повідомляти про це відповідні органи державного та ринкового нагляду для проведення позапланових перевірок постачальників та/або

виробників зазначеної продукції.» [30]

Війна вносить специфічні виклики і обмеження для будівництва, які вимагають адаптації та дотримання особливих заходів безпеки і координації. «Станом на кінець травня 2023 року сума прямих збитків, завданих житловому фонду України внаслідок повномасштабної війни, складає понад \$54 млрд. Це більше третини від загальних

прямих збитків інфраструктури та активів України за даними, що обраховані командою

Сумарна кількість пошкоджених об'єктів житлового фонду станом на червень 2023 року перевищує 163 тис. Загальна площа пошкоджених або зруйнованих об'єктів – 87 млн кв. м, або 8,6% від загальної площі житлового фонду України. [ 22 ] ( Табл. 3.1.)

Таблиця 3.1.

## ТОП 10 областей за розміром збитків житлового фонду\*

область	оцінка прямих збитків, млн. дол. США	область	оцінка прямих збитків, млн. дол. США
Донецька	14524	Миколаївська	1902
Харківська	14289	Запорізька	1192
Луганська	6366	Херсонська	814
Київська	3349	Дніпропетровська	916
Чернігівська	1795	М. Київ	728

Сформовано автором за даними [22]

За даними дослідників, лівая частка збитків - 46,6 млрд дол.- від руйнування та пошкодження багатоквартирних будинків. Загалом таких будинків 18,6 тис.: 13,2 тис. - пошкоджено, 5,4 тис. - повністю зруйновано. Це понад 7 млрд дол. прямих збитків - унаслідок знищення та пошкодження понад 144 тис. приватних будинків, серед яких зруйновано майже 59 тис. (Рис. 3.1.)



Розподіл областей за кількістю зруйнованого або пошкодженого житла, тис. од.



Рис. 3.1. Розподіл областей за кількістю зруйнованого або пошкодженого житла, тис. од. [22]

Найбільших руйнувань зазнав житловий фонд Донецької (84,4 тис. одиниць житла), Київської (22,7 тис.), Луганської (11,3 тис.), Харківської (9,8 тис.) та Миколаївської (7,5 тис.) областей. У Києві за час повномасштабного вторгнення було зруйновано та пошкоджено 454 житлові будинки, сума збитків від цих руйнувань становить 734 млн дол.

Для підтримки будівельної галузі Кабінет Міністрів спростив дозвільні та реєстраційні процедури у будівництві на час дії воєнного стану. [23] Вказане рішення спрощує подання та отримання дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві під час дії воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення чи скасування.

(Рис. 3.2.) «Це спрощення дозволить пришвидшити відновлення пошкоджених житлових будинків, які підлягають капітальному ремонту чи реконструкції, а також будівництво нових», - коментує вказане міністр розвитку громад і територій Олексій Чернишов. [24]

при будівництві індивідуальних житлових, садових, дачних будинків, а також інших будівель та споруд не вище 2 поверхів можна проводити роботи без будівельного паспорта за умови завантаження схеми намірів забудови земельної ділянки до Єдиної електронної системи у будівництві сертифікованим архітектором або інженером-проектувальником

надання уповноваженим органом містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або прийняття рішення про відмову має відбуватись протягом 10 робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви

проектна документація подається замовником на погодження органу охорони культурної спадщини через Єдину електронну систему. Орган охорони культурної спадщини має розглянути документи та надати відповідь щодо погодження чи обґрунтованої відмови протягом 30 днів

контрольне геодезичне знімання перед прийняттям в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта не проводиться під час реставрації, капітального ремонту будинку, будівлі, споруди, які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна

під час воєнного стану та протягом 3 місяців з дня його припинення чи скасування можуть бути перенесені строки виконання окремих видів робіт з оздоблення фасадів та благоустрою території, крім транспортних проїздів та пішохідних комунікацій

## НУБІП України

Рис. 3.2. Спрощення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві під час воєнного стану

Схвалений Урядом законопроект про спрощення дозвільних процедур для набуття права на землю та для початку будівництва під час реалізації проєктів відновлення економіки оцінюється від 500 тис. євро та спрямований на будь-яку сферу промисловості (за винятком діяльності з поводження з відходами та будівництва житла).

Під час дії воєнного стану та в період відбудови підприємці, які реалізують проєкти з Переліку проєктів відновлення економіки, отримують максимально сприятливі умови для інвестування. Зокрема, скорочення строків набуття прав на земельну ділянку – з 18 до 3 місяців, право на земельну ділянку набуватиметься без аукціону, без документації із землеустрою, з гарантіями невідчуження ділянки. Установлення та зміна цільового призначення землі зможуть відбуватися без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення та видом

функціонального призначення території, проектування об'єкта будівництва може відбуватися без дотримання містобудівних умов і обмежень за умови відповідності будівельним нормам.

Проектування реконструкції території – це логічний процес пошуку оптимального рішення. Оптимальним рішенням визначається те, в якому з мінімальних витрат отримується найбільший ефект використання житлової території. Проблема реконструкції застарілого житлового фонду притаманна всім регіонам країни. З часом ця проблема тільки загострюється, тому її рішення повинно виконуватися на загальнодержавному рівні [34].

В Україні стартувала програма «Відновлення», що дає громадянам можливість отримати кошти від держави на ремонт пошкодженого внаслідок війни житла, повідомляє Мінцифри. [35] В рамках неї громадяни можуть отримати до 200 тис. гривень компенсації на проведення ремонтних робіт. 30 травня Кабмін запустив другий етап програми «Відновлення». Для участі не обов'язково мати смартфони або доступу до «Дії». Скористанися послугою можуть усі громадяни, житло яких було пошкоджено внаслідок бойових дій, але пріоритет надаватиметься пільговим категоріям громадян. Суму допомоги визначить комісія після підрахунку обсягів пошкоджень.

Кошти нараховуються, якщо житло: пошкоджене через напад росії після 24 лютого 2022 року; підлягає відновленню; розміщене на неокупованій території; не було повністю відремонтоване самостійно.

«Загалом власники пошкодженого житла подали 25 278 заяв на компенсацію, станом на 9 липня в обробці знаходяться 9 093 заяви», - повідомила голова комітету ВР з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Олена Шуляк. За її словами, понад 46% всіх заяв стосуються виплати компенсації на ремонт приватних будинків, а більш ніж 53% - на ремонт квартир. [36]

Зважаючи на вищеперелічені проблеми сучасного житлового будівництва, враховуючи характерну рису міського землекористування щодо обмеженого ресурсу, крім нової забудови, відновлення житла (за можливості), слід розглядати і питання щодо реконструкції, реновації, редевелопменту (усі ці терміни використовують для характеристики перебудов міських територій будинків і споруд).

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України  
ДОДАТКИ

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

# НУБІП України



КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
"КИЇВСЬКИЙ МІСЬКИЙ ЦЕНТР ЗЕМЕЛЬНОГО  
КАДАСТРУ ТА ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ"

**ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ**  
щодо відведення земельної ділянки  
громадянину Генову Олександрю Сергійовичу  
для будівництва і обслуговування жилого  
будинку, господарських будівель і споруд на вул.  
Лермонтова, 167 у Дарницькому районі  
м. Києва.

Київ – 2018

# НУБІП України

# НУБІП України

Н

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)  
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ  
КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО

Н

"КИЇВСЬКИЙ МІСЬКИЙ ЦЕНТР ЗЕМЕЛЬНОГО  
КАДАСТРУ ТА ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ"

вул. Хрещатик, 32-а, м. Київ, 01601, тел.факс (044)235-9269, Код ЄДРПОУ 32073242  
32073242@mail.gov.ua

Н

Ліцензія на виконання робіт із землеустрою, землеоціночних  
робіт серія АГ № 583006 від 13.01.2011

Кваліфікаційні сертифікати інженерів-землепорядників  
№ 000029 від 24.12.2012 та № 013453 від 12.04.2017

інженера-геодезиста № 012541 від 06.02.2015

Замовник: гр. Генюв Олександр Сергійович

Н

## ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

щодо відведення земельної ділянки  
громадянину Генюву Олександрю Сергійовичу  
для будівництва і обслуговування жилого  
будинку, господарських будівель і споруд на  
вул. Лермонтова, 167 у Дарницькому районі  
м. Києва.

Н

Н

Директор



Ревцова О. Г.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України